



Regolamento di gestione



FABRICA IMMOBILIARE

Fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato denominato Fondo Novello

I fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso riservato - anche definiti come FIA riservati - presentano elementi di rischiosità dell'investimento derivanti, tra l'altro, dalle seguenti circostanze (i) l'attività di gestione può seguire regole diverse rispetto alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio previste dalla Banca d'Italia per i fondi chiusi non riservati e (ii) la politica di investimento non privilegia la liquidità del patrimonio investito.

Il presente regolamento e le relative modifiche non sono soggette all'approvazione della Banca d'Italia.

Sommario

| | |
|---|----|
| Articolo 1 - Istituzione, denominazione del Fondo e fatti intervenuti successivamente | 3 |
| Articolo 2 - Durata del Fondo | 3 |
| Articolo 3 - Valore del Fondo e quote di partecipazione | 4 |
| Articolo 4 - Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota del Fondo | 6 |
| Articolo 5 - Scopo del Fondo | 6 |
| Articolo 6 - Oggetto degli investimenti e profilo di rischio | 7 |
| Articolo 7 - Politica di Investimento | 10 |
| Articolo 8 - Detenzione di liquidità..... | 12 |
| Articolo 9 - Ricorso all'indebitamento e leva finanziaria | 13 |
| Articolo 10 - Operazioni in conflitto di interessi | 13 |
| Articolo 11 - Distribuzione dei Proventi | 14 |
| Articolo 12 - Rimborsi parziali pro quota | 15 |
| Articolo 13 - Amministrazione e gestione del Fondo | 16 |
| Articolo 14. - Sostituzione della SGR | 16 |
| Articolo 15 - Assemblea dei Sottoscrittori | 18 |
| Articolo 16 - Advisory Committee..... | 20 |
| Articolo 17 - Banca Depositaria | 22 |
| Articolo 18 - Esperti indipendenti | 23 |
| Articolo 19 - Revisione legale..... | 24 |
| Articolo 20 - Partecipazione al Fondo..... | 25 |
| Articolo 21 - Sottoscrizione del Fondo: Modalità di sottoscrizione ed emissioni successive..... | 25 |
| Articolo 22 - Spese e Commissioni | 29 |
| Articolo 23 - Contabilità del Fondo | 33 |
| Articolo 24 - Modifiche del Regolamento | 33 |
| Articolo 25 - Comunicazioni ai Sottoscrittori | 33 |
| Articolo 26 - Cause di liquidazione del Fondo..... | 35 |
| Articolo 27 - Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione | 35 |
| Articolo 28 - Liquidazione dell'attivo del Fondo | 35 |
| Articolo 29 - Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale..... | 37 |

SEZIONE I: DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Articolo 1 - Istituzione, denominazione del Fondo e fatti intervenuti successivamente

1. Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito, “SGR”), con sede legale in Roma, autorizzata dalla Banca d’Italia e iscritta al n. 65 dell’albo dei gestori di fondi alternativi (già n. 180 dell’albo delle società di gestione del risparmio) tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi dell’articolo 35, comma 1 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, “TUF”), ha istituito il fondo “Fondo Novello - Fondo comune di investimento immobiliare riservato” (di seguito, “Fondo”), con delibera del Consiglio di Amministrazione del [■], che ha contestualmente approvato il presente Regolamento (d’ora in avanti, il “Regolamento”).

2. Il Fondo è un FIA italiano immobiliare così come definito dall’articolo 1, comma 1, lettera q) del Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 30/2015, come di tempo in tempo vigente (il “DM 30/2015”).

3. Trattandosi di FIA italiano riservato: i) ai sensi dell’articolo 1, comma 1, m quater) del TUF, il Regolamento del Fondo e le modifiche dello stesso non sono soggetti all’approvazione della Banca d’Italia; ii) il Fondo, nei limiti di quanto stabilito nel Regolamento, può seguire regole distinte rispetto ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabiliti dalla Banca d’Italia per i FIA non riservati; iii) le Quote del Fondo possono essere sottoscritte, o acquistate o detenute, a qualsiasi titolo, esclusivamente dalle categorie di Investitori Qualificati, come definiti dal successivo art. 20.

Articolo 2 - Durata del Fondo

1. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del venticinquesimo anno successivo all’avvio dell’operatività del Fondo, fatti salvi i casi di liquidazione anticipata o di proroga per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

2. La SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio. Dalla delibera deve risultare che:

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

3. Nel caso in cui la SGR si avvale di tale proroga, ne dà tempestiva comunicazione alla Banca d’Italia e alla Consob, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione. Dell’adozione della delibera di proroga è data notizia ai sottoscrittori (di seguito, i “Sottoscrittori”), con le modalità di cui all’articolo 25 del Regolamento.

Articolo 3 - Valore del Fondo e quote di partecipazione

1. Il valore complessivo del Fondo è fissato tra un minimo di Euro 30.000.000,00 (trentamila/00) (di seguito, il “**Valore Minimo del Fondo**”) ed un massimo di Euro 300.000.000,00 (trecentomila/00) (di seguito, il “**Valore Massimo del Fondo**”). L’effettivo valore del Fondo è determinato secondo i criteri indicati all’articolo 4 del Regolamento, ed è comunicato alla Banca d’Italia, nonché ai Sottoscrittori con le modalità indicate all’articolo 25 del Regolamento.

2. Il patrimonio del Fondo è suddiviso in Quote di classe A, Quote di classe B, Quote di classe C e Quote di classe D (ciascuna una “**Quota**” e congiuntamente le “**Quote**”) di eguale valore nominale pari a Euro 25.000,00 (venticinquemila/00) ciascuna aventi il rendimento target (il “**Rendimento Target**”) di seguito specificato. Le Quote, ferme le ulteriori limitazioni stabilite ai commi successivi, possono essere sottoscritte, acquistate e detenute esclusivamente da, e collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede esclusivamente agli “**Investitori Qualificati**”, come definiti al successivo art. 20.

In particolare:

a) **Quote di classe A** sono destinate ed assegnate al Comune di Cesena, nella qualità di promotore, che sottoscrive Quote mediante apporto in natura ;

b) **Quote di classe B**, distinte in:

- i. **Quote di classe B1**, sono destinate al Fondo Investimenti per l’Abitare che sottoscrive Quote mediante apporto in denaro nei limiti di cui al successivo periodo. Per tutta la durata del Fondo le Quote di classe B1 non possono mai eccedere il **80% (ottanta per cento)** dell’ammontare del patrimonio del Fondo. Parimenti, i versamenti relativi alle Quote di classe B1 non possono, in ogni caso, venire richiamati per un ammontare eccedente l'**80% (ottanta per cento)** dei richiami effettuati in modo che le Quote di classe B1 effettivamente liberate ed emesse a seguito dei richiami effettuati non eccedano mai l' **80% (ottanta per cento)** delle Quote complessivamente liberate ed emesse in occasione di ciascun richiamo.
- ii. **Quote di classe B2**, sono destinate ad Investitori Qualificati (come identificati al successivo articolo 20) che sottoscrivono Quote mediante apporto in denaro.

c) **Quote di classe C**, sono destinate ad Investitori Qualificati (come identificati al successivo articolo 20) rientranti tra gli investitori istituzionali etici privati che sottoscrivono Quote mediante apporto in natura o in denaro;

d) **Quote di classe D**, sono destinate ad Investitori Qualificati (come identificati al successivo articolo 20) pubblici che sottoscrivono Quote mediante apporto in natura o in denaro.

Per “**Rendimento Target**” si intende l’indicatore di riferimento prefissato ed individuato come risultato obiettivo di gestione a vita intera per il calcolo del rendimento spettante a ciascuna classe di Quote del Fondo ed è definito quale tasso di sconto annualizzato che, applicato ai flussi di cassa relativi a ciascuna Quota, determina un valore attuale di tali flussi pari a zero. Il Rendimento Target è pari:

- per le Quote di classe A non è previsto alcun rendimento (quote infruttifere);
- per le Quote di classe B1 e B2 al 2,5% oltre la percentuale corrispondente all’Inflazione media di periodo;

- per le Quote di classe C al 1% oltre la percentuale corrispondente all'Inflazione media di periodo;
- per le Quote di classe D la percentuale corrispondente all'Inflazione media di periodo.

Ai fini del calcolo del Rendimento Target, da effettuarsi tenendo conto delle date di riferimento dei flussi di cassa e utilizzando a questo fine la formula TIR.X di Excel o XIRR nella versione in lingua inglese, per ciascuna Quota si assume: (i) come flusso di cassa negativo il valore richiamato di ciascuna quota; (ii) come flusso di cassa positivo qualsiasi distribuzione/rimborso effettuata dal Fondo ai quotisti a qualsiasi titolo (distribuzione dei proventi, rimborso parziale pro-quota, liquidazione dell'attivo netto), inclusi quelli non riscossi, con decorrenza dal momento del giorno di messa in pagamento. Ai fini del calcolo del Rendimento, nel corso della durata del Fondo e prima della liquidazione, si considera quale valore di liquidazione delle attività il valore complessivo netto di ciascuna Quota nel giorno di calcolo.

Per “**Inflazione media di periodo**” si intende la radice ennesima di RFOI meno uno (radice ennesima di RFOI) - 1), dove enne è il numero di anni (anche non intero) intercorrente fra l'ultimo mese del semestre antecedente con riferimento al giorno nel quale la SGR approva la relazione di gestione del Fondo ed il mese in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni. RFOI corrisponde invece al rapporto fra l'indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi pubblicato dall'Istat relativo all'ultimo mese del semestre antecedente con riferimento al quale la SGR approva la relazione di gestione e lo stesso indice relativo al mese in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni.

Resta inteso che i Sottoscrittori avranno titolo a partecipare pro quota alla distribuzione del risultato della gestione eccedente il Rendimento Target ai sensi di quanto precede.

3. Le Quote possono essere trasferite. In caso di cessione delle Quote, il cedente ed il cessionario dovranno preventivamente comunicare alla SGR, mediante raccomandata A.R., l'intenzione di cedere le Quote, le modalità ed i termini della cessione, nonché le generalità del cessionario e la sua dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di “Investitore Qualificato” quali previsti dalla normativa in vigore al momento della cessione e ai sensi del successivo articolo 20. La SGR potrà opporsi alla cessione, comunicandolo agli interessati con lettera raccomandata A.R. da inviarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione di cessione delle quote, nel caso in cui il cessionario non sia in possesso dei requisiti previsti e/o il cedente, in caso di cessione parziale, non mantenga il possesso dei requisiti di "Investitore Qualificato" ai sensi del successivo articolo 20 (anche tenuto conto del limite di ammontare minimo di sottoscrizione). In questo caso il trasferimento delle Quote non è opponibile alla SGR e al Fondo.

4. L'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote e gli atti dispositivi delle stesse si realizzano tramite l'intermediario autorizzato presso il quale sono depositate le Quote, ai sensi dell'articolo 85 e seguenti del TUF e del Regolamento Consob n. 16191 del 29 ottobre 2007 e successive modifiche.

Fatto salvo quanto segue, le Quote sono rappresentate da certificati nominativi emessi per un numero intero di Quote o per frazioni di Quota, salvo che le stesse non siano immesse, dalla Banca Depositaria su indicazione della SGR, in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione. 5. Le Quote emesse sono iscritte nel certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote. Il certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito presso la Banca Depositaria con rubriche distinte per classi di Quote e per singoli Sottoscrittori.

6. A richiesta del singolo Sottoscrittore ed a sue spese, nei limiti degli oneri effettivamente sostenuti dalla SGR, possono essere emessi certificati nominativi rappresentativi delle Quote.

Articolo 4 - Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota del Fondo

1. Il valore complessivo netto del Fondo è calcolato semestralmente, o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi, secondo i criteri stabiliti dal Regolamento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e ss.mm.ii. (il “**Regolamento di Banca d'Italia**”), entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare.

2. Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività; la determinazione del valore unitario di ciascuna classe di quote sarà effettuata in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 28.

3. Il valore unitario delle Quote del Fondo è comunicato ai Sottoscrittori entro 30 (trenta) giorni dalla data di deposito dei prospetti contabili del Fondo, secondo le modalità di cui all'articolo 25 del Regolamento.

Articolo 5 - Scopo del Fondo

Scopo del Fondo è di gestire professionalmente e valorizzare il patrimonio del Fondo realizzando i propri interventi immobiliari al fine di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008 (gli “**Alloggi Sociali**”), in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato con D.P.C.M. 16 luglio 2009, come modificato dal D.P.C.M. 10 luglio 2012 (pubblicato nella Gazz. Uff. 19 febbraio 2013, n. 42) nonché all'art. 10 del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, come convertito con Legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80, ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie della L.R. Emilia Romagna n. 6 del 30 giugno 2011, secondo i termini e le condizioni di cui alla normativa di carattere primario e secondario in tema di *housing* sociale, nonché la successiva valorizzazione degli investimenti effettuati, attraverso la gestione professionale del patrimonio del Fondo da parte della SGR nell'interesse dei Sottoscrittori.

SEZIONE II: OGGETTO E CARATTERISTICHE DELL'INVESTIMENTO

Articolo 6 - Oggetto degli investimenti e profilo di rischio

1. Il patrimonio del Fondo in conformità ai limiti e alle condizioni previsti dalla normativa di volta in volta vigente è investito nelle seguenti categorie di beni:

(a) per una quota non inferiore ai 2/3 (due terzi) del patrimonio del Fondo, in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari idonei a consentire la realizzazione dello scopo del Fondo (di seguito, il "**Patrimonio Tipico**");

(b) per una quota residua e comunque non superiore ad 1/3 (un terzo) del patrimonio del Fondo, in beni immobili, diritti reali immobiliari - ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori - e partecipazioni in Società Immobiliari diversi da quelli di cui alla lettera (a) che precede, comunque complementari e funzionali al Patrimonio Tipico (di seguito, il "**Patrimonio Residuale**").

2. In particolare, gli investimenti del Fondo saranno effettuati prevalentemente nel territorio della Provincia di Cesena e Forlì, e comunque nel territorio della Regione Emilia Romagna, ed avranno ad oggetto, in via prioritaria, la riqualificazione delle aree comprese nel PRU Novello mediante la quale si contribuirà ad incrementare la dotazione di Alloggi Sociali.

3. I limiti di investimento relativi al Patrimonio Tipico sono raggiunti entro 24 mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 2, del DM 30/15.

4. L'attività di gestione del Fondo può seguire regole diverse rispetto alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio previste dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati.

5. Il profilo di rischio del Fondo può essere sintetizzato come segue:

1) Il profilo di rischio del Fondo è determinato utilizzando una metodologia elaborata internamente alla SGR ed ispirata alle best practice internazionali. La metodologia considera sia elementi qualitativi sia elementi quantitativi rappresentativi dei principali fattori di rischio del Fondo, di seguito descritti:

a. Andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare è il mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale, l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare nonché l'andamento dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile altresì di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse sui mercati finanziari, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture. A tali fattori si aggiungono, con specifico riferimento ai singoli immobili presenti nel patrimonio del Fondo, rischi connessi: (i) al possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali e/o emulativi che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o sulla consistenza degli immobili stessi; (ii) al loro stato di conservazione; e (iii) alla variazione del loro valore e/o della loro redditività (dovuta, ad esempio, ad accadimenti naturali, alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici ed a vicende incidenti sui contratti di locazione). Il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale.

Inoltre, non vi è alcuna garanzia che i trend registrati negli anni passati possano ripetersi nel corso della durata del Fondo, con le stesse dinamiche e/o con le stesse dimensioni.

b. Variazione dei tassi di interesse

Il valore atteso degli investimenti così come le obbligazioni legate alle passività del Fondo, possono modificarsi in funzione dell'andamento dei tassi di interesse espressi dalle autorità di riferimento e/o dai relativi mercati finanziari. In particolare, con riferimento agli investimenti di natura immobiliare, variazioni nella curva per scadenza dei tassi di interesse possono influire sia sul rendimento atteso degli asset, sia sulle obbligazioni derivanti da eventuali finanziamenti posti in essere.

c. Non agevole valutazione degli immobili

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR, conformemente agli obblighi di legge, ha istituito una propria Funzione di Valutazione del patrimonio del Fondo e si avvale, altresì, di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari. Le procedure interne di selezione degli esperti indipendenti prevedono che possano essere nominati esclusivamente soggetti di elevato standing, riconosciuti nell'industry nazionale e internazionale, dal solido track record in termini di anni di esperienza del team di valutazione e dell'ammontare complessivo di patrimonio valutato, nonché della tipologia di immobili valutati. Tali soggetti devono inoltre ricorrere e fare esplicito riferimento, nella redazione dei report valutativi, a standard internazionali di valutazione riconosciuti. Nondimeno l'analisi valutativa incorpora comunque elementi soggettivi espressione del singolo valutatore che incrementano il rischio di volatilità nel tempo del valore degli immobili.

d. Non agevole liquidazione dei beni immobili

Lo smobilizzo dei beni immobili richiede, in generale, tempi medio-lunghi. Eventuali difficoltà nel tempestivo smobilizzo del patrimonio potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre la durata del Fondo, come eventualmente prorogata nei limiti di quanto previsto dal Regolamento di gestione del Fondo, comportando per la SGR la necessità di ricorrere al c.d. periodo di grazia. Tali difficoltà potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore delle quote.

e. Orizzonte temporale di lungo termine dell'investimento e non agevole liquidazione delle quote

Nel valutare un investimento nelle quote, l'investitore deve tenere in considerazione che tale investimento è di lungo periodo, derivandone l'assunzione di tutti i rischi propri di tali tipologie di investimenti, tra i quali anche la possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento dell'acquisto delle quote. La natura di Fondo immobiliare implica, inoltre, che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del Fondo stesso, ovvero all'eventualità che si proceda a rimborsi parziali pro quota in conformità a quanto previsto dal Regolamento di gestione del Fondo.

f. Caratteristiche e redditività dei beni immobili

Le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili. Al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività ed il valore degli immobili stessi. La SGR provvederà, inoltre, a stipulare adeguate coperture assicurative. In questo contesto, l'attività della SGR sarà altresì mirata a contenere i rischi connessi alla natura degli immobili attraverso l'adozione di

opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti in fase di costituzione e gestione del portafoglio immobiliare, in conformità, in ogni caso, a quanto previsto in tal senso dal presente Regolamento.

Gli immobili acquisiti nel corso della gestione del Fondo potrebbero inoltre consistere in porzioni in comproprietà con terzi ed essere gravati da contenziosi. Gli importi dovuti a titolo di tassazione in relazione agli immobili che verranno acquisiti nel corso della gestione del Fondo potrebbero subire un incremento in conseguenza della facoltà riconosciuta agli Enti locali di incrementare le rendite catastali.

g. Inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili

Possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati, anche determinando, ad esempio, sofferenze nelle locazioni (quali sfitti e morosità). Inoltre, in caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione per qualunque causa, vi è il rischio di non poter stipulare nuovi contratti di locazione entro un breve termine ed alle medesime condizioni economiche.

h. Indebitamento del Fondo e garanzie costituite sugli immobili

Il Fondo può ricorrere all'indebitamento finanziario, nei limiti stabiliti dal Regolamento di gestione. Ove il rendimento delle attività del Fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal Fondo, il ricorso all'indebitamento finanziario consentirebbe di incrementare il rendimento dei mezzi propri del Fondo e quindi il ritorno sull'investimento dei Sottoscrittori. Peraltro, gli oneri connessi al servizio/remunerazione dei debiti finanziari contratti dal Fondo costituiscono un costo in grado di erodere gli utili ed i proventi remunerati dal Fondo e, conseguentemente, distribuibili ai Sottoscrittori. In particolare, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei debiti finanziari ad esse relativi, il ricorso all'indebitamento avrebbe un effetto di accentuazione delle perdite eventualmente contabilizzate dal Fondo.

Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul valore del Fondo e delle relative quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si rifletterebbe in un aumento più che proporzionale del valore del Fondo e, conseguentemente, delle quote. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del valore del Fondo e delle relative quote.

Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse. Una variazione in aumento dei tassi d'interesse può comportare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività. La SGR potrà, ove ritenuto opportuno, anche alla luce dell'andamento dei mercati di riferimento, perseguire politiche di copertura del rischio tasso d'interesse in conformità a quanto previsto in tal senso dal presente Regolamento.

i. Rischio di concentrazione degli investimenti

Nelle fasi conclusive del ciclo di vita del Fondo ovvero ove non fossero rinvenute sul mercato adeguate opportunità di investimento, il patrimonio del Fondo stesso potrebbe risultare concentrato su un numero limitato di investimenti di rilevante ammontare, con una conseguente limitata diversificazione del portafoglio immobiliare detenuto.

j. Responsabilità urbanistica ed ambientale

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

k. Eventi naturali e/o accidentali

E' possibile il verificarsi di eventi naturali e/o accidentali che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili stessi.

Il verificarsi di alcuno dei rischi sopra descritti potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

2) Le conseguenze dei fattori di rischio dianzi descritti possono essere accresciute in relazione alla circostanza che il Fondo è un FIA (Fondo di Investimento Alternativo) riservato e, pertanto gli investimenti del Fondo possono essere effettuati in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia per i fondi immobiliari non riservati, salvo in ogni caso quanto previsto nel Regolamento.

3) L'attività della Società di Gestione è finalizzata a contenere gli effetti negativi potenzialmente derivanti dai predetti fattori di rischio, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte, sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare sia durante la gestione del Fondo, grazie agli effetti della politica degli investimenti e dei disinvestimenti nonché mediante l'adozione di eventuali coperture assicurative. La SGR non garantisce il raggiungimento dell'obiettivo del Fondo né la restituzione del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare significativamente di anno in anno. In particolare, il rendimento del Fondo può differire significativamente rispetto a quello delle singole attività nelle quali viene investito il patrimonio del Fondo.

L'investitore deve considerare i fattori di rischio descritti nel presente Regolamento e ogni altra informazione ivi contenuta prima di stabilire se l'investimento nel Fondo sia appropriato rispetto al proprio profilo di rischio e ai propri obiettivi d'investimento. In relazione alle caratteristiche del Fondo e alla durata dell'investimento, la SGR reputa che l'investimento nel Fondo sia adatto per investitori con un orizzonte temporale di investimento di lungo termine, per i quali la partecipazione al Fondo non rappresenti l'unico programma d'investimento e che siano in grado di comprendere appieno le caratteristiche del Fondo, le strategie d'investimento adottate dalla Società di Gestione e i rischi ad esse connessi.

Articolo 7 – Politica di Investimento

1. Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 6 con riferimento al Patrimonio Tipico e al Patrimonio Residuale, il Fondo adotta una politica di investimento, caratterizzata dalla selezione degli investimenti nei quali vengono o verranno svolte attività ad elevato contenuto sociale mirate alla tutela della dignità dell'uomo ed al miglioramento della qualità della vita sotto il profilo culturale, sanitario, lavorativo, ricreativo e sociale, orientati in via principale a finalità incrementative di Alloggi Sociali dotati di elevati livelli di prestazione energetica, di sicurezza e sostenibilità ambientale, sulla cui base sono orientate le scelte di gestione (di seguito, i "Principi Etici").

2. Il Patrimonio Tipico è investito, coerentemente con la politica di investimento e i Principi Etici, anche in via indiretta tramite la partecipazione in società immobiliari, in:

- (a) terreni e aree dotate di permesso di costruire o edificabili ai sensi dello strumento urbanistico vigente, eventualmente soggetti a piano attuativo ovvero a permesso di costruire convenzionato, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ivi incluse le residenze universitarie convenzionate, anche nel caso necessitino di interventi di bonifica;
- (b) edifici e beni immobili in genere, locati o meno, con destinazione di utilizzo prevalentemente residenziale, , ivi incluse le residenze universitarie convenzionate, anche nel caso necessitino di interventi di bonifica, ricostruzione, risanamento, recupero, riconversione, ristrutturazione o comunque da sottoporre a manutenzioni straordinarie;
- (c) diritti concessori e diritti reali di godimento, ivi inclusi i diritti di superficie, sulle tipologie di beni immobili di cui alle precedenti lettere (a) e (b).

3. Il Patrimonio Residuale è investito, nel rispetto dei Criteri Negativi, anche in via indiretta tramite la partecipazione in società immobiliari, in:

- (a) terreni e aree dotati di permesso di costruire o edificabili ai sensi dello strumento urbanistico vigente, edifici ed altri beni immobili locati o meno, con caratteristiche tipologiche e funzionali diverse da quelle di cui al paragrafo che precede, purché compatibili con gli obiettivi di rendimento del Fondo e con i Principi Etici;
- (b) diritti reali di godimento sulle tipologie di beni immobili di cui alla precedente lettera (a).

La SGR potrà effettuare gli investimenti di cui ai precedenti paragrafi 2 e 3 utilizzando gli strumenti contrattuali ritenuti maggiormente opportuni, quali ad esempio la stipula, per conto del Fondo, di contratti preliminari e definitivi di compravendita (compreso l'acquisto di cosa futura), di contratti di opzione, la stipula o il subentro in contratti di locazione con patto di acquisto e contratti di locazione finanziaria o di leasing immobiliare, nonché la partecipazione ad aste o ad altre procedure di gara o l'indizione di procedure competitive. In alternativa alle forme sopra previste, la SGR può utilizzare anche lo sviluppo diretto di iniziative immobiliari coerenti con lo scopo della gestione, anche mediante l'affidamento di incarichi di general contracting con possibilità di eseguire le prestazioni mediante subappalto a terzi.

Con riferimento alle ipotesi di acquisto di cosa futura, la SGR eseguirà specifiche verifiche sull'adeguatezza patrimoniale, economica e tecnica del soggetto venditore e sull'esistenza di idonee garanzie a tutela del Fondo e dei Sottoscrittori.

Con riferimento alle iniziative di sviluppo diretto, anche al fine di ridurre il rischio operativo del Fondo, la SGR assicura la scelta di tecniche costruttive (sia impiantistiche che edilizie) in grado di ridurre i costi di manutenzione e i consumi.

Nella gestione del Fondo, la SGR di riserva la facoltà, nel rispetto del principio di sana e prudente gestione, di pattuire opzioni di vendita, a favore del Fondo, dei beni immobili facenti parte del patrimonio, anche con riguardo ai beni oggetto di apporto. In tale ultimo caso, il diritto di opzione potrà essere esercitato da parte della SGR e la retrocessione in capo agli apportanti potrà avvenire, a seguito dell'esercizio dell'opzione, a valori non inferiori a quelli correnti di mercato e, comunque, in linea con le previsioni del più recente *business plan* a vita intera del Fondo, così come di volta in volta approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR previo parere non vincolante dell'Advisory Committee.

4. Qualora gli immobili che saranno oggetto di investimento da parte del Fondo siano costituiti da terreni in corso di (o destinati a) riconversione o edificazione, ovvero da fabbricati che necessitino di interventi di risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro, e gli stessi immobili siano sforniti di titoli abilitativi, la SGR dovrà adoperarsi al fine di eliminare o ridurre il più possibile il rischi urbanistici connessi con l'attività di valorizzazione, anche attraverso l'adozione di schemi contrattuali quali, in via esemplificativa, clausole condizionali, promesse

del fatto del terzo, patti accessori di indennizzo, e l'attivazione di ogni altro presidio contrattuale all'uopo necessario.

I predetti interventi saranno in ogni caso:

- (i) effettuati previo ottenimento di regolare titolo abilitativo edilizio secondo le disposizioni di legge o regolamentari applicabili;
- (ii) affidati dalla SGR a primarie imprese di costruzione, mediante contratti di progettazione e/o appalto anche integrato e nel rispetto della normativa di legge e regolamentare di volta in volta vigente; e
- (iii) monitorati nell'esecuzione da qualificati professionisti all'uopo individuati e selezionati dalla SGR, i quali avranno il compito di verificare il rispetto del relativo capitolato d'appalto nonché dei tempi e dei costi di esecuzione delle medesime operazioni.

In riferimento ai contratti di appalto, l'impresa appaltatrice (ivi incluso il general contractor) dovrà fornire idonee garanzie bancarie o assicurative o altra idonea garanzia equipollente a parziale copertura delle spese che l'impresa stessa dovrà sostenere, in esecuzione del contratto di appalto, dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge. I contratti di appalto dovranno inoltre prevedere adeguate garanzie di buona esecuzione (*performance bond*) e penali in relazione al rispetto dei tempi, nonché opportune tutele in materia di certificazioni antimafia, antiriciclaggio, inquadramento del personale di lavoro e sicurezza sul lavoro.

Il subappalto sarà consentito previa espressa autorizzazione preventiva della SGR e l'impresa subappaltatrice sarà sottoposta agli stessi controlli, sia in fase di affidamento sia di realizzazione, a cui è sottoposta l'impresa appaltatrice.

5. Nella gestione del Fondo non è consentito svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili.

6. Il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in coerenza con lo scopo del Fondo e i Principi Etici, in partecipazioni dirette di controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, numero 1), del codice civile in società immobiliari. Qualora la partecipazione riguardi società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione, l'investimento del patrimonio del Fondo è limitato al 10% del totale delle attività del Fondo.

Articolo 8 – Detenzione di liquidità

Il Fondo ha la facoltà di detenere liquidità per esigenze di tesoreria. Al solo fine di ottimizzare l'impiego e il rendimento delle disponibilità liquide del Fondo, la SGR può investire detta liquidità in depositi bancari, in strumenti finanziari di emittenti governativi di Paesi aderenti all'Unione Europea, quotati e non, strumenti derivati, quotati e non, esclusivamente per finalità di copertura dei rischi finanziari, anche derivanti dai contratti di finanziamento contratti dal Fondo e in altri strumenti finanziari a basso rischio, di breve durata e di pronta e sicura liquidabilità, rientranti nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare in vigore e nei limiti previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti e, in ogni caso, adeguatamente valutate attraverso i processi interni di valutazione ed il sistema di gestione dei rischi della SGR, ispirati a criteri di tutela dell'interesse degli investitori e dell'integrità dei mercati.

In ogni caso, la SGR si dota di sistemi di gestione dei rischi che, nella valutazione del merito di credito delle attività del Fondo, valgano ad assicurare un'accurata valutazione del rischio di credito al quale il patrimonio dell'OICR in gestione potrebbe essere esposto. La SGR, pertanto, nell'ambito delle scelte discrezionali in cui si concreta il processo d'investimento, procede ad una valutazione di tutti i rischi connessi con l'investimento stesso, inclusi, oltre al rischio di credito, i rischi di liquidità e di mercato.

Articolo 9 - Ricorso all'indebitamento e leva finanziaria

1 Nella gestione del Fondo la Società di Gestione ha la facoltà di far ricorso alla leva finanziaria, calcolata tenuto conto anche dell'eventuale esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati secondo il metodo degli impegni in conformità alla normativa vigente, entro il limite pari al minore tra (i) il limite massimo previsto per i FIA che non fanno ricorso alla leva in maniera sostanziale (pari a 3 in rapporto al valore complessivo netto del Fondo) e (ii) il limite del 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari conformi allo scopo del Fondo di cui all'art. 5 e del 20% (venti per cento) del valore delle rimanenti attività del Fondo. Il limite massimo di cui al punto (i) che precede ed il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, nonché delle altre attività del Fondo, da utilizzare come riferimento per calcolare la percentuale di cui al punto (ii) che precede, sono determinati in conformità alle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

La leva finanziaria è creata prevalentemente mediante l'assunzione di prestiti bancari, senza la preclusione di alcuna forma tecnica di finanziamento; la leva finanziaria può essere creata anche e mediante l'utilizzo di strumenti finanziari derivati in conformità e nei limiti di quanto previsto nel precedente articolo 8.

2. La SGR fornisce ai Sottoscrittori ed alle Autorità di Vigilanza tutte le informazioni in merito alla leva finanziaria nonché ai metodi di calcolo, in conformità alla normativa vigente.

3. Il Fondo può costituire o subentrare in garanzie, sia personali che reali, sui propri beni se comunque funzionali all'assunzione di prestiti anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo.

4. Le garanzie finanziarie eventualmente ricevute dal Fondo sono riutilizzabili unicamente nell'ambito e per le finalità dell'operazione cui le stesse attengono.

Articolo 10 - Operazioni in conflitto di interessi

1. Nel rispetto della normativa di tempo in tempo vigente, la SGR vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse, adottando procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Sottoscrittori, 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.

2. Fermo quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della SGR assumerà le proprie determinazioni in ordine al compimento di tutte le operazioni od atti in potenziale conflitto di interesse con apposita delibera che illustri l'interesse del Fondo all'operazione, e, in ogni caso, subordinatamente al parere favorevole dell'*Advisory Committee*, ferma in ogni caso la responsabilità della SGR e dei suoi organi di amministrazione e di controllo per gli atti compiuti, e più in generale nel rispetto delle previsioni del Regolamento e delle procedure organizzative

interne della SGR, e comunque nei limiti e con le cautele previste dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti con riguardo ai fondi immobiliari. Nel caso in cui il conflitto di interessi riguardi uno o più Sottoscrittori, i Sottoscrittori coinvolti nel conflitto di interessi non possono fornire né contribuire a fornire l'autorizzazione alla SGR.

3. La SGR, a maggior tutela dei Sottoscrittori:

- a) non effettuerà con i soci della SGR, con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero società appartenenti al gruppo rilevante della Società di Gestione, operazioni di investimento/disinvestimento immobiliare;
- b) non conferirà gli incarichi di *property, facility e project management in outsourcing* ai soci della Società di Gestione e/o a soggetti appartenenti al loro gruppo;
- c) oltre a quanto specificamente previsto dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, la SGR non riconoscerà ad azionisti, amministratori, sindaci, collaboratori e dipendenti della SGR e/o di società del gruppo alcun compenso per intermediazioni, acquisti ed appalti da essi effettuati o ricevuti per conto del Fondo;
- d) non consentirà l'acquisto di unità immobiliari cedute dal Fondo da parte dei dipendenti della SGR nonché da loro parenti ed affini fino al 3° grado.

Articolo 11 - Distribuzione dei Proventi

1. Sono considerati proventi della gestione del Fondo (di seguito, "**Proventi**") il risultato della gestione (Utile/Perdite dell'esercizio) risultante dall'ultima relazione, anche intermedia, di gestione del Fondo e determinati ai sensi della normativa vigente in materia di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso

(i) al netto delle plusvalenze non realizzate (di seguito, le "**Plusvalenze Non Realizzate**") nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (di seguito, le "**Minusvalenze Non Realizzate**") nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia uguale o superiore al costo storico, inteso quale costo di acquisto maggiorato degli oneri capitalizzati;

(ii) aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei Proventi).

2. La SGR distribuisce, almeno annualmente, i Proventi in misura non inferiore all'80% (ottanta per cento) degli stessi (di seguito "**Proventi Distribuiti**"), fatta salva diversa motivata deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR laddove quest'ultimo dovesse ritenere, secondo il proprio prudente e ragionevole apprezzamento, tenuto conto dell'interesse dei Sottoscrittori, nonché delle obbligazioni assunte dal Fondo ivi incluse quelle relative ai contratti di finanziamento, che sussistono circostanze che rendono non opportuno procedere a distribuire l'80% (ottanta per cento) dei Proventi distribuibili.

3. L'eventuale decisione di non procedere alla distribuzione dei Proventi distribuibili, ovvero di procedere in misura inferiore all'80% (ottanta per cento), deve essere sottoposta all'approvazione dell'Assemblea del Fondo. I Proventi non distribuiti nell'esercizio concorrono alla formazione dei Proventi Distribuiti negli esercizi successivi.

4. I Proventi Distribuiti verranno corrisposti, per il tramite della Banca Depositaria su istruzioni della SGR, secondo l'ordine di seguito riportato:

- 1) ai Sottoscrittori delle Quote di classe B1 e B2 sino a concorrenza di un *Dividend yield* pari al 2,5% oltre la percentuale corrispondente all'Inflazione media di periodo;
- 2) ai Sottoscrittori delle Quote di classe C sino a concorrenza di un *Dividend yield* pari all'1% oltre la percentuale corrispondente all'Inflazione media di periodo
- 3) ai Sottoscrittori delle Quote di classe D sino a concorrenza di un *Dividend yield* pari all'Inflazione media di periodo;
- 4) l'eventuale eccedenza, ai Sottoscrittori *pro-quota* all'ammontare sottoscritto.

Per "*Dividend yield*" si intende: il rapporto tra i Proventi Distribuiti nel periodo di riferimento ed il valore di emissione delle Quote al netto dei rimborsi parziali *pro-quota* effettuati a favore dei relativi Sottoscrittori.

Articolo 12 - Rimborsi parziali pro quota

1. La SGR procede ad effettuare, nell'interesse dei Sottoscrittori, rimborsi parziali pro quota a fronte di disinvestimenti realizzati quali risultanti dall'ultimo documento contabile (relazione di gestione) approvato. La SGR ha, inoltre, la facoltà di effettuare rimborsi parziali pro quota anche a fronte di eccessi di liquidità, anche in presenza di svalutazione degli immobili, ed inclusi quelli derivanti da rimborsi di imposte, quali risultanti dai predetti documenti contabili.

2. I rimborsi dovranno essere effettuati, per il tramite della Banca Depositaria su istruzioni della SGR, secondo il seguente ordine:

- i. in via prioritaria ai Sottoscrittori delle Quote di classe B1 e B2 fino al 95% del valore di sottoscrizione delle Quote emesse in loro favore;
- ii. in secondo luogo ai Sottoscrittori delle Quote di classe A fino al 95% del valore di sottoscrizione delle Quote emesse in loro favore;
- iii. in terzo luogo ai Sottoscrittori delle Quote di classe C e di classe D proporzionalmente fino al 95% del valore di sottoscrizione delle Quote emesse in loro favore;
- iv. successivamente, in proporzione ai rispettivi valori residui di sottoscrizione.

SEZIONE III: SOGGETTI INCARICATI DELLA GESTIONE E CONTROLLO DEL FONDO

Articolo 13 - Amministrazione e gestione del Fondo

1. L'attività di amministrazione e gestione del Fondo compete alla SGR. Il consiglio di amministrazione della SGR (di seguito, il “**Consiglio di Amministrazione**”) è l'organo responsabile dell'attività di gestione.

2. L'attuazione della politica di investimento descritta nel presente Regolamento spetta al Consiglio di Amministrazione della SGR. Il Consiglio di Amministrazione è l'organo primario di gestione del Fondo, ad esso spetta il compito di:

(i) definire le strategie generali e deliberare in merito alle operazioni di investimento e alle operazioni di disinvestimento del patrimonio del Fondo;

(ii) deliberare in merito all'impiego della liquidità del Fondo.

3. In conformità alle procedure interne della SGR che stabiliscono le modalità di esercizio della funzione di controllo, il Consiglio di Amministrazione può, ferme le responsabilità di legge, conferire deleghe operative interne a un comitato esecutivo e/o ad amministratori delegati e/o a *manager* della SGR, per l'attuazione delle politiche di investimento e disinvestimento di cui al paragrafo che precede.

4. Il Consiglio di Amministrazione, o uno dei soggetti delegati o muniti di procura ai sensi del paragrafo che precede, può:

(i) avvalersi per l'esercizio delle sue funzioni della consulenza di esperti esterni alla SGR, ferma restando la responsabilità del Consiglio di Amministrazione per le decisioni assunte in conformità a quanto previsto dalla normativa di volta in volta applicabili;

(ii) conferire delega, conformemente alla normativa di rango primario e secondaria tempo per tempo vigente, a soggetti esterni per l'amministrazione dei beni immobili che compongono il patrimonio del Fondo.

5. Il Consiglio potrà, altresì, conferire delega, su conforme delibera dell'Assemblea dei Sottoscrittori, sulla base di quanto previsto dall'art. 33, comma 4, del TUF, ad un soggetto terzo, nel quadro dei criteri di allocazione del risparmio definiti di tempo in tempo dal Consiglio stesso e ferma restando ad ogni modo la responsabilità di quest'ultimo, in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. La delega è effettuata con modalità tali da evitare lo svuotamento di attività della SGR ed è esercitata nel rispetto delle disposizioni in materia di esternalizzazione di funzioni previste dalla normativa applicabile, ferma restando la responsabilità della SGR nei confronti degli investitori per l'operato dei soggetti delegati.

Articolo 14. - Sostituzione della SGR

1. La sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire:

(a) per volontà della SGR mediante delibera motivata assunta dal Consiglio di Amministrazione della SGR, approvata dall'Assemblea dei Sottoscrittori, solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione e con un preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi;

(b) con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Sottoscrittori (e con il voto favorevole di tanti Sottoscrittori che rappresentino almeno il 30% del valore delle Quote emesse), in caso di

perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio, di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria, nonché in caso di scioglimento della SGR;

(c) con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Sottoscrittori, adottata con il *quorum* deliberativo previsto nel successivo art. 15, comma 5, lett. c), in qualsiasi momento durante la vita del Fondo a seguito di:

(i) atti dolosi o gravemente colposi posti in essere dalla SGR nell'esercizio delle attività di gestione;

(ii) violazione dello scopo del Fondo, delle politiche di investimento e dei Principi Etici del Fondo, quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'appurato investimento della porzione del patrimonio del Fondo relativa all'Investimento Tipico, in via prevalente in iniziative immobiliari non strumentali all'incremento di alloggi sociali, ovvero violazione delle delibere vincolanti adottate dall'Assemblea dei Sottoscrittori, nonché delle delibere vincolanti adottate dagli organi rappresentativi della volontà dei Sottoscrittori;

(iii) gravi inefficienze di gestione, quali sostanziali scostamenti non giustificati dalle previsioni del *business plan* imputabili a comportamenti della SGR, così come rilevate dall'Advisory Committee;

(iv) reiterata violazione degli obblighi informativi di cui all'articolo 25, comma 2, del Regolamento;

(v) giustificato motivo oggettivo, fattispecie quest'ultima che include variazioni, per numero e/o professionalità, intervenute nella composizione del management team della SGR, con riguardo a soggetti rilevanti della stessa (sia che siano componenti degli organi aziendali, e/o dirigenti, e/o dipendenti della SGR) i quali in concreto partecipino al servizio di gestione del Fondo, qualora tali variazioni abbiano a incidere in modo rilevante sulle conoscenze e competenze necessarie per l'esercizio delle funzioni loro attribuite e l'assolvimento in modo adeguato dei compiti gestori, a condizione che la SGR non adotti, in tempi ragionevolmente brevi, le misure necessarie per rimediare a siffatte situazioni;

(vi) intervenute variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano, anche in via indiretta, il controllo sulla Società di Gestione, così come definito dall'art. 2359, commi 1 e 2, del codice civile e dall'art. 23 del D.Lgs. 385/1993 e s.m.i.;

(d) decorsi 24 mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo, a seguito di una deliberazione dell'Assemblea dei Sottoscrittori approvata con il voto favorevole di tanti Sottoscrittori che rappresentino almeno il 60% degli impegni sottoscritti e il 30% delle Quote emesse.

2 Qualora si debba procedere alla sostituzione della SGR per il verificarsi di una delle ipotesi di cui alle lett. (a), (b), (c) e d), di cui al paragrafo che precede, l'Assemblea dei Sottoscrittori, convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, sarà chiamata a:

(i) nominare la nuova società di gestione entro 90 (novanta) giorni dal verificarsi degli eventi di cui alle lettere (a) e (b), ovvero dalla data della relativa deliberazione dell'Assemblea dei Sottoscrittori di cui alla lettera (c) o (d), laddove la nomina della nuova società di gestione non sia avvenuta contestualmente a tali delibere;

(ii) comunicare, entro 30 (trenta) giorni dalla nomina, il nome della nuova società di gestione al Consiglio di Amministrazione della SGR, la quale si impegnerà a comunicare tempestivamente alla Banca d'Italia la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della SGR.

3 Ove l'Assemblea dei Sottoscrittori chiamata a deliberare sulla nomina della nuova società di gestione non effettui tale nomina nel termine previsto al paragrafo precedente ovvero la nuova società di gestione del risparmio non accetti l'incarico, la SGR procederà alla liquidazione anticipata del Fondo.

4 La SGR, qualora la rimozione e la successiva sostituzione siano stati deliberati dall'Assemblea dei Sottoscrittori lettera d) dell'articolo 14.1 che precede, avrà diritto di prelevare dalle disponibilità del Fondo, in aggiunta ai compensi previsti dall'articolo 22 che segue: un'indennità - omnicomprensiva - pari a 2 (due) annualità della Commissione di Gestione.

Tale indennità sarà determinata sulla base della Commissione di Gestione risultante dall'ultima relazione di gestione disponibile, precedente la data di efficacia della sostituzione della SGR.

5 In ogni caso di sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, la SGR coopererà con la nuova società di gestione in modo da garantire e 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.

6 A decorrere dal verificarsi di uno degli eventi di sostituzione della SGR e fino a quando non sia divenuta efficace la sostituzione della nuova società di gestione, la SGR sostituita non potrà procedere ad alcun investimento, disinvestimento o reinvestimento di uno o più beni del Fondo, garantendo in ogni caso la tutela degli interessi dei Sottoscrittori fino alla data di efficacia della sostituzione.

In caso di sostituzione della SGR, i Sottoscrittori dovranno essere prontamente informati mediante comunicazione individuale.

Articolo 15 - Assemblea dei Sottoscrittori

1. I Sottoscrittori si riuniscono in un'apposita assemblea (di seguito, l'"**Assemblea**") al fine di:

- (a) deliberare in merito all'accettazione delle modifiche regolamentari proposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo quanto previsto dall'articolo 24 del Regolamento;
- (b) deliberare, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR e su iniziativa dei Sottoscrittori, in ordine alla messa in liquidazione anticipata del Fondo o per scadenza del termine di durata, approvando il piano di riparto dell'attivo;
- (c) deliberare in merito alla sostituzione della SGR ed all'individuazione della nuova società di gestione secondo quanto previsto dall'articolo 14 del Regolamento;
- (d) autorizzare, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, il conferimento di deleghe di gestione del Fondo, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 33, comma 4, del TUF e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente alle scelte di investimento da attribuire a soggetti terzi;
- (e) deliberare in merito al numero dei membri ed alla nomina dei membri dell'*Advisory Committee*, nonché alla loro eventuale sostituzione, nel rispetto di quanto previsto al successivo articolo 16;
- (f) deliberare di non distribuire i Proventi distribuibili, ovvero di distribuirli in misura inferiore all'80% (ottanta per cento) in relazione ai singoli esercizi;

- (g) deliberare in merito alle modifiche delle politiche di gestione del Fondo;
- (h) deliberare l'apertura di nuovi periodi di sottoscrizione;
- (i) deliberare negli altri casi previsti dal Regolamento.

2. La convocazione dell'Assemblea è disposta dalla SGR di propria iniziativa ovvero su richiesta di tanti Sottoscrittori che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del valore delle Quote in circolazione ovvero su richiesta del Presidente. Nella prima seduta dell'Assemblea è eletto il Presidente su proposta dei Sottoscrittori delle Quote di classe B1.

Qualora la SGR non provveda, la convocazione dell'Assemblea viene disposta dal Presidente nei termini di cui al successivo comma.

3. La SGR informa i Sottoscrittori del Fondo dell'avvenuta convocazione dell'Assemblea con le modalità indicate all'articolo 25 del Regolamento, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la riunione assembleare. Quando la convocazione non sia stata effettuata almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la riunione assembleare o sia mancata del tutto, l'Assemblea è parimenti costituita se viene rappresentato (personalmente o per delega) il 100% (cento per cento) degli impegni sottoscritti ed è presente personalmente il Presidente. Tale Assemblea viene definita totalitaria.

Sono legittimati alla partecipazione in Assemblea tutti coloro i quali risultino Sottoscrittori del Fondo al momento della costituzione in Assemblea.

4. È ammessa la possibilità che l'Assemblea, si svolga con interventi dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei Sottoscrittori, ed, in particolare, alle seguenti condizioni, di cui si dovrà dare atto nei rispettivi verbali:

- che siano presenti nello stesso luogo il Presidente ed il Segretario della riunione che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale;
- che sia consentito al Presidente dell'Assemblea di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;
- che vengano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio/video collegati a cura della SGR, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il Presidente ed il soggetto verbalizzante.

5. L'Assemblea delibera con il voto favorevole di più del 50% (cinquanta per cento) degli impegni sottoscritti e comunque con il voto favorevole di tanti Sottoscrittori che rappresentino almeno il 30% del valore delle Quote in circolazione, salvo:

- (a) *quorum* deliberativi più elevati previsti dal presente Regolamento;
- (b) il caso di modifiche al Regolamento riguardanti i diritti patrimoniali spettanti ai Sottoscrittori di una delle classi di quote indicate all'articolo 3 del Regolamento, per le quali oltre al *quorum* favorevole di almeno il 75% (settantacinque per cento) degli

impegni sottoscritti, occorre l'unanimità dei Sottoscrittori della classe di quote il cui diritto patrimoniale è oggetto di proposta di modifica;

- (c) il caso di sostituzione della SGR e di affidamento di deleghe di gestione ex articolo 33, comma 4, del TUF, limitatamente alle scelte di investimento da attribuire a soggetti terzi, per i quali è necessario il voto favorevole di almeno il 60% (sessanta per cento) degli impegni sottoscritti;
- (d) i casi di liquidazione anticipata e di modifiche del Regolamento, incluse le modifiche delle politiche di investimento e di indebitamento, per le quali è necessario il voto favorevole di più del 75% (settantacinque per cento) degli impegni sottoscritti.

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

Articolo 16 - Advisory Committee

1. Nella gestione del patrimonio del Fondo, la SGR si avvale della collaborazione di un advisory committee (di seguito, "**Advisory Committee**"), appositamente istituito in relazione al Fondo e formato esclusivamente da membri nominati dall'Assemblea. L'Advisory Committee opererà esclusivamente in funzione consultiva e di controllo, nei limiti delle competenze ad esso attribuite, rimanendo in capo al Consiglio di Amministrazione della SGR la responsabilità per la gestione del Fondo.

2. L'Advisory Committee è composto da cinque membri, nel caso in cui non siano state sottoscritte Quote di classe D, ovvero da sette membri negli altri casi, nominati dall'Assemblea come segue:

- (i) il Comune di Cesena avrà diritto di designare un membro;
- (ii) il Sottoscrittore delle Quote di classe B1 avrà, in ogni caso, diritto di nominare e mantenere la maggioranza dei membri dell'Advisory Committee (ovverossia da tre o quattro membri a seconda che l'Advisory Committee sia costituito da cinque o sette membri), tra cui il presidente dell'Advisory Committee (di seguito il "**Presidente**");
- (iii) i restanti membri saranno nominati dal/i Sottoscrittore/i del maggior numero di Quote di classe B2, di classe C e di classe D.

3. I membri dell'Advisory Committee devono possedere i requisiti di onorabilità richiesti per legge in capo agli esponenti aziendali della SGR e un'adeguata professionalità (nel campo immobiliare, finanziario, fiscale, economico, giuridico o sociale) connessa all'attività del Fondo da valutare in relazione e in attinenza alle politiche di investimento che il Fondo deve sviluppare. Essi dovranno altresì godere di un generale riconoscimento di buona reputazione, come tale da intendersi una condotta ispirata alla trasparenza ed all'integrità morale e, in particolare, ai valori di onestà, correttezza, buona fede e non essere incorso in accuse di comportamenti lesivi della dignità e dei diritti dell'uomo, della sua salute o della collettività in generale; il possesso di tale requisito deve intendersi come richiesta di rispetto di un principio

di comportamento di ordine etico e morale, da valutare in capo al candidato a prescindere da ogni valutazione in merito ai requisiti di onorabilità richiesti.

4. Ai fini di quanto sopra, ciascun Sottoscrittore dovrà fornire con apposita comunicazione scritta, le seguenti informazioni e attestazioni:

- il nominativo del membro dell'Advisory Committee che intende designare;
- l'ammontare del Fondo sottoscritto ancorché non versato;
- l'attestazione che il soggetto designato possiede i requisiti di onorabilità e professionalità sopra descritti, allegando idonea documentazione a riguardo (ivi incluso un sintetico *curriculum vitae*), nonché dichiarazione di accettazione della candidatura dei singoli soggetti designati.

5. I membri dell'Advisory Committee rimangono in carica per tre esercizi, vale a dire fino all'approvazione della relazione di gestione riferito al terzo esercizio. I membri possono essere rieletti. I membri in scadenza restano in carica fino alla delibera di nomina dei nuovi membri.

6. La convocazione dell'Advisory Committee compete al Presidente dello stesso, il quale dovrà essere tempestivamente informato dalla SGR circa gli argomenti per i quali l'Advisory Committee dovrà essere chiamato ad esprimere il proprio parere. Ove questi non provveda alla convocazione dell'Advisory Committee nei casi previsti dal Regolamento, la stessa viene disposta dalla SGR o da almeno 2 (due) membri dell'Advisory Committee stesso. 7. Le riunioni dell'Advisory Committee potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che a) tutti i partecipanti possano essere identificati, b) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare documenti e c) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; in tal caso, le riunioni dell'Advisory Committee si considerano tenute nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

8. I membri dell'Advisory Committee, con la sola eccezione del Presidente, possono conferire delega per la partecipazione alle riunioni solo ad un altro membro dell'Advisory Committee, diverso dal Presidente. La delega può essere rilasciata anche per più di una riunione, non può essere rilasciata con il nome del delegato in bianco ed è sempre revocabile. Il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega.

9. Per la validità delle riunioni dell'Advisory Committee è richiesta la presenza, anche per teleconferenza o videoconferenza, di almeno la maggioranza dei suoi membri, tra cui necessariamente il Presidente. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente. I membri che, rispetto al parere da assumere, si trovino in situazioni di conflitto di interessi, anche sussistente in capo al sottoscrittore che li ha nominati, sono tenuti ad astenersi dal voto e non sono computati ai fini del raggiungimento del quorum deliberativo, ma sono comunque considerati ai fini del raggiungimento del quorum costitutivo.

10. Le deliberazioni dell'Advisory Committee dovranno essere assunte dall'Advisory Committee nella riunione che dovrà tenersi a seguito di convocazione da inviarsi tramite avviso da spedirsi a mezzo telefax, telegramma o posta elettronica, almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della riunione, ovvero con preavviso di almeno 3 (tre) giorni lavorativi in motivato caso d'urgenza. Contestualmente all'avviso, o comunque non appena disponibile, viene inviato tramite posta elettronica l'eventuale materiale informativo relativo all'ordine del giorno della riunione.

11. La SGR ha diritto a indicare un proprio rappresentante che interverrà alle riunioni dell'Advisory Committee in qualità di uditor e senza diritto di voto con il compito di garantire il

necessario coordinamento informativo tra le attività condotte dalla SGR e le attribuzioni spettanti all'Advisory Committee. Il rappresentante della SGR non assume la qualifica di membro dell'Advisory Committee e non ha in alcun caso diritto di voto, ma assume di diritto le funzioni di segretario delle riunioni dell'Advisory Committee. Il verbale della riunione è sottoscritto dal presidente e dal segretario ed è conservato a cura della SGR.

12. La SGR sarà tenuta a richiedere il parere preventivo obbligatorio e vincolante dell'Advisory Committee in relazione alle operazioni e atti in conflitto di interessi anche potenziale, fermo quanto previsto dal precedente articolo 10.

13. La SGR, inoltre, sarà tenuta a richiedere il parere preventivo obbligatorio e non vincolante dell'Advisory Committee in relazione a quanto segue:

- a) *business plan* a vita intera del Fondo e sue successive revisioni;
- b) proposte di sostituzione e/o revoca degli esperti indipendenti;
- c) procedure e criteri per l'assegnazione degli alloggi/unità immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo e la successiva dismissione degli stessi;
- d) rispondenza alle finalità sociali del Fondo dei contratti di *property management* sull'intero patrimonio immobiliare del Fondo e che abbiano contenuti legati al tema della gestione sociale degli interventi;
- e) stipula di convenzioni relative ai mutui di natura *retail* per agevolare l'acquisto dei alloggi/unità immobiliari facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo da parte dei potenziali acquirenti;
- f) proposte di modifica sostanziale degli strumenti urbanistici vigenti (es.: convenzioni urbanistiche);
- g) piano di smobilizzo delle attività in sede di liquidazione del Fondo.

14. Resta in ogni caso salva la facoltà dell'Advisory Committee di richiedere in ogni momento per iscritto alla SGR notizie sull'andamento della gestione del Fondo.

Articolo 17 - Banca Depositaria

1. Con apposita convenzione a tempo indeterminato, il Consiglio di Amministrazione della SGR conferisce l'incarico di banca depositaria delle risorse del Fondo alla State Street Bank GmbH – Succursale Italia (la "**Banca Depositaria**"), con sede in Via Ferrante Aporti 10, 20125 Milano; numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano, Codice Fiscale e Partita IVA n. 08429530960; Numero REA MI-2025415; iscritta al n. 5757 dell'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 385/1993; autorizzata dalla Banca d'Italia – ai sensi dell'art. 38 del TUF – all'esercizio delle funzioni di depositario e di calcolo del valore della quota. State Street Bank GmbH - Succursale Italia è la sede secondaria italiana di State Street Bank GmbH, con sede legale in Monaco di Baviera (Germania), Brienner Strasse 59, iscritta al Registro delle Imprese B della Pretura di Monaco di Baviera n. HRB 42872. Le funzioni di emissione dei certificati rappresentativi delle quote dei Fondi nonché quelle di rimborso delle quote sono svolte dal Depositario per il tramite dell'Ufficio Depo Bank & Outsourcing Control, dislocato presso la sede di Via Nizza 262/57 – Palazzo Lingotto – Torino. Le funzioni di consegna e ritiro dei certificati rappresentativi delle quote sono svolte dal Depositario per il tramite di Intesa Sanpaolo S.p.A. presso la Filiale di Milano – Corso di Porta Nuova 7.

I prospetti contabili del Fondo sono disponibili presso la sede secondaria italiana della Banca Depositaria

La Banca Depositaria è responsabile nei confronti della SGR e dei singoli Sottoscrittori di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione; in relazione a ciò, avuto altresì presente l'obbligo di riferire alla Banca d'Italia sulle irregolarità riscontrate, la Banca Depositaria provvede ad attivare procedure idonee all'efficiente espletamento delle funzioni di controllo.

2. La convenzione definisce, in particolare:

- (a) i compiti inerenti all'esercizio delle funzioni di banca depositaria, ai sensi della vigente normativa;
- (b) le procedure cui la Banca Depositaria e la SGR devono attenersi ai fini del regolare svolgimento dell'incarico di banca depositaria, ivi comprese in particolare quelle relative alla segnalazione alla Banca d'Italia delle irregolarità riscontrate riguardo la conformità dell'operato della SGR alla legge, al presente Regolamento ed alle prescrizioni delle Autorità di Vigilanza;
- (c) la responsabilità della Banca Depositaria nei confronti della SGR e dei singoli Sottoscrittori, in relazione ad ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.

3. La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico conferito alla Banca Depositaria, indicando in sua sostituzione altra banca depositaria. La Banca Depositaria può, altresì, rinunciare all'incarico con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Le comunicazioni di revoca e di rinuncia devono pervenire, rispettivamente, alla Banca Depositaria e alla SGR per mezzo di lettera raccomandata A.R.

4. La revoca o la rinuncia restano comunque prive di efficacia finché:

- (a) la banca nominata in sostituzione accetti l'incarico di banca depositaria per i beni del Fondo;
- (b) la relativa modifica del Regolamento ad opera della SGR sia stata approvata dalla Assemblea dei Sottoscrittori previa delibera del Consiglio di Amministrazione;
- (c) i titoli e le disponibilità liquide del Fondo siano stati trasferiti e accreditati presso la banca depositaria subentrante.

Articolo 18 - Esperti indipendenti

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in ossequio alla normativa vigente, si avvale per la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, anche in sede di conferimento a seguito di sottoscrizione del Fondo, esclusivamente di esperti indipendenti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa tempo per tempo vigente e successive modificazioni ed integrazioni.

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 Società di Gestione.

3. Agli Esperti Indipendenti sono demandate le seguenti attività:

a) presentazione 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, dei

diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari facenti parte del Fondo, nei termini concordati con la SGR e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;

b) predisposizione di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del Fondo che la SGR stessa intenda acquistare o vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;

c) predisposizione, nell'ipotesi in cui la sottoscrizione delle Quote del Fondo avvenga mediante conferimento dei beni quali indicati all'articolo 6 del presente Regolamento, di una relazione di stima elaborata in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto di conferimento e che attesti il valore del bene o oggetto di conferimento.

Articolo 19 - Revisione legale

La contabilità della SGR e quella del Fondo sono soggette a revisione ai sensi del TUF. La società di revisione procede altresì alla certificazione del bilancio della SGR, delle relazioni di gestione del Fondo, delle eventuali relazioni intermedie, nonché del rendiconto finale di liquidazione.

SEZIONE IV: PARTECIPAZIONE AL FONDO

Articolo 20 - Partecipazione al Fondo

1. La partecipazione al Fondo, a prescindere dalle modalità in cui si realizza, è riservata agli investitori professionali indicati all'art. 1, comma 1 lettere lett. m-quater e m-undecies) del TUF, ed a tutte le altre categorie di investitori che possono sottoscrivere, acquistare e detenere quote, e anche frazioni di quote, dei FIA riservati, ai sensi e con le limitazioni previste (anche in punto di ammontare minimo non frazionabile delle Quote sottoscritte o acquistate) dal regolamento di cui all'art. 39 del Testo Unico della Finanza (ossia il DM 30/15) (gli "Investitori Qualificati").

Articolo 21 - Sottoscrizione del Fondo: Modalità di sottoscrizione ed emissioni successive

1. Le Quote possono essere sottoscritte, nei limiti di quanto previsto dal precedente articolo 3.2 relativamente a ciascuna classe di Quote, alternativamente:

- (i) ad eccezione delle Quote di classe B1 e B2 (sottoscrivibili solo in denaro), mediante apporto in natura, con o senza trasferimento al Fondo dell'eventuale indebitamento finanziario relativo agli immobili e ai diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 6, nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 7;
- (ii) ad eccezione delle Quote di classe A (sottoscrivibili solo mediante apporto), tramite sottoscrizione in denaro;
- (iii) ad eccezione delle Quote di classe B1 e B2 (sottoscrivibili solo in denaro) e delle Quote di Classe A (sottoscrivibili solo mediante apporto), in parte mediante apporto in natura ed in parte tramite sottoscrizione in denaro.

Il patrimonio del Fondo potrà essere raccolto mediante una o più emissioni successive di Quote.

2. La sottoscrizione delle Quote si realizza attraverso l'accettazione, da parte della SGR, dell'apposito modulo (predisposto dalla SGR in conformità al Regolamento) compilato e sottoscritto da ciascuno dei Sottoscrittori. La sottoscrizione delle Quote è definitiva da parte di ciascuno dei Sottoscrittori, obbligandosi gli stessi nei confronti della SGR ad agire in conformità ai termini e alle condizioni di cui al presente Regolamento e, in particolare, a versare l'intero importo relativo alle Quote sottoscritte in conformità a quanto previsto nel prosieguo. L'ammontare minimo di sottoscrizione è pari ad Euro 500.000 (cinquecentomila). La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del Regolamento, nonché quelle di soggetti che non siano Investitori Qualificati.

3. Il primo periodo di sottoscrizione delle Quote è pari a 24 (ventiquattro) mesi dalla conclusione positiva della procedura di commercializzazione di cui all'art. 43 TUF, in quanto applicabile (il "**Primo Periodo di Sottoscrizione**"). In relazione all'andamento delle adesioni, qualora sia stato raggiunto il Valore Massimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha facoltà di anticipare la data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e ai Sottoscrittori (la "**Chiusura Anticipata**").

La SGR può effettuare, prima della scadenza (o della Chiusura Anticipata) del Primo Periodo di Sottoscrizione, una o più chiusure parziali anticipate (di seguito, ciascuna, una "**Chiusura Parziale**"), alla sola condizione che il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare pari o

superiore al Valore Minimo del Fondo. Il numero delle Quote emesse all'esito della prima Chiusura Parziale (ove effettuata) è pari all'importo corrisposto a fronte di ciascun richiamo degli impegni effettuato, ovvero al valore degli apporti in natura effettuati determinato in base alle previsioni del presente Regolamento, diviso per il valore nominale della Quota. Ciascuna Quota sottoscritta successivamente alla prima Chiusura Parziale, fino alla scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione (o, ove effettuata, fino alla Chiusura Anticipata), è attribuita al valore unitario della Quota, al netto dei Proventi Distribuiti e dei rimborsi parziali pro-quota di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione nel periodo di riferimento, risultante dall'ultimo documento contabile (relazione di gestione, annuale o infrannuale) approvato; in ogni caso, le Quote sottoscritte successivamente alla prima Chiusura Parziale non possono essere attribuite a un valore inferiore a quello nominale.

Il numero, anche frazionario, delle Quote emesse all'esito del Primo Periodo di Sottoscrizione (o, ove effettuata, dalla Chiusura Anticipata) è pari all'importo corrisposto a fronte di ciascun richiamo degli impegni, ovvero al valore degli apporti in natura effettuati determinato in base alle previsioni del presente Regolamento, diviso per il valore nominale della Quota.

Qualora, decorso il termine di scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione, il Fondo risulti definitivamente sottoscritto per un ammontare inferiore al Valore Minimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha facoltà di ridurre il Valore Minimo del Fondo nella misura del patrimonio sino ad allora raccolto dandone comunicazione alla Banca d'Italia e ai Sottoscrittori.

Qualora nel caso che precede il Consiglio di Amministrazione della SGR decida di non avvalersi della suddetta facoltà di ridimensionamento, la SGR comunica alla Banca d'Italia e ai Sottoscrittori l'abbandono del progetto e la liberazione dei Sottoscrittori dagli impegni assunti in sede di sottoscrizione delle Quote e, in particolare, dall'obbligo di effettuare i relativi versamenti.

Qualora, decorso il termine di scadenza del Primo Periodo di Sottoscrizione, il Fondo risulti sottoscritto per un ammontare superiore al Valore Massimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha facoltà di aumentare il Valore Massimo del Fondo nella misura del patrimonio sino ad allora raccolto, dandone comunicazione alla Banca d'Italia ed ai Sottoscrittori.

4. La SGR potrà procedere ad emissioni successive di Quote aprendo, su conforme delibera dell'Assemblea dei Sottoscrittori, nuovi periodi di sottoscrizione non superiori a 180 giorni (ciascuno un "**Nuovo Periodo di Sottoscrizione**") a decorrere dalla data di ricezione della comunicazione di avvio della commercializzazione da parte della Consob, ove prevista, o di approvazione dell'apertura del Nuovo Periodo di Sottoscrizione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR.

La SGR ha facoltà di aprire un Nuovo Periodo di Sottoscrizione e il Fondo può accettare nuove sottoscrizioni anche nel caso in cui non sia avvenuto il completo richiamo degli impegni relativi a precedenti emissioni. In caso di nuova emissione, i nuovi Sottoscrittori dovranno versare gli importi sottoscritti e/o effettuare gli apporti in natura proporzionalmente ai richiami già disposti dalla SGR in coincidenza con il primo richiamo successivo.

Le Quote del Fondo che saranno emesse nell'ambito di tale Nuovo Periodo di Sottoscrizione potranno essere sottoscritte, conformemente a quanto previsto dal precedente art. 3, mediante versamenti in denaro o apporti in natura (le "**Nuove Quote**"). Termini e condizioni di apertura e chiusura di ciascun Nuovo Periodo di Sottoscrizione saranno discrezionalmente fissati dalla SGR, fermo restando ad ogni modo che la SGR, in relazione all'andamento delle adesioni, potrà anticipare la data di chiusura di ciascun Nuovo Periodo di Sottoscrizione.

5. Qualora la SGR apra un Nuovo Periodo di Sottoscrizione ai sensi del comma che precede la stessa, almeno 10 giorni prima dalla data di inizio di tale periodo, provvede ad informare i Sottoscrittori che abbiano sottoscritto Quote nel Primo Periodo di Sottoscrizione o Nuove Quote in un precedente Nuovo Periodo di Sottoscrizione mediante comunicazione scritta la quale indicherà:

- (i) la decisione di aprire un Nuovo Periodo di Sottoscrizione;
- (ii) la durata dello stesso e l'ammontare minimo delle sottoscrizioni;
- (iii) la data di chiusura del Nuovo Periodo di Sottoscrizione.

Il numero delle Nuove Quote emesse nelle emissioni successive alla prima è pari al valore degli apporti in natura determinato in base alle previsioni del presente Regolamento e/o all'importo corrisposto a fronte di ciascun richiamo degli impegni, diviso per il valore unitario della Quota, calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4, quale risultante dall'ultima relazione di gestione, annuale o infrannuale, del Fondo disponibile al netto dei Proventi Distribuiti e dei rimborsi parziali pro-quota di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione nel periodo di riferimento.

A seguito della chiusura di ciascun Nuovo Periodo di Sottoscrizione, la SGR dovrà inviare una comunicazione ai Sottoscrittori indicando:

- (i) l'ammontare totale degli importi sottoscritti con riferimento alle Nuove Quote unitamente al numero delle Nuove Quote che verranno attribuite a ciascun Sottoscrittore;
- (ii) il valore delle Quote.

Restano, in ogni caso applicabili le facoltà del Consiglio di Amministrazione della SGR di diminuire o aumentare l'ammontare dell'emissione sulla base delle domande di sottoscrizione pervenute, dandone comunicazione alla Banca d'Italia e ai Sottoscrittori.

6. Nel caso in cui la sottoscrizione delle Quote del Fondo debba avvenire interamente o parzialmente in denaro, ciascun Sottoscrittore versa gli importi relativi alle Quote sottoscritte (**l'Importo Sottoscritto**) in una o più soluzioni secondo le richieste della SGR. Le richieste di versamento della SGR sono effettuate, anche per singole classi o sottoclassi di Quote, a valere sulle Quote sottoscritte in denaro, proporzionalmente in base alle esigenze finanziarie collegate alla gestione del patrimonio del Fondo.

I versamenti sono richiesti dalla SGR ai Sottoscrittori a valere sugli Importi Sottoscritti con comunicazione scritta trasmessa almeno 15 (quindici) giorni lavorativi prima della data entro la quale deve essere effettuato il pagamento (il **Richiamo degli Impegni**), indicando l'utilizzo delle somme richieste, e comunque nel termine massimo del 31 dicembre 2017. L'importo oggetto di Richiamo degli Impegni viene versato dai Sottoscrittori in misura proporzionale agli Importi Sottoscritti dai medesimi e non può in alcun caso eccedere il saldo degli Importi Sottoscritti.

I versamenti a fronte di Richiamo degli Impegni devono essere effettuati in Euro, esclusivamente mediante bonifico bancario a favore del Fondo presso la Banca Depositaria, specificando che trattasi di "Versamenti Quote". In alternativa, il versamento può essere effettuato mediante compensazione di crediti certi, liquidi ed esigibili detenuti dal Sottoscrittore nei confronti del Fondo.

A seguito del versamento a fronte di ciascun Richiamo degli Impegni, sono emesse Quote per un numero pari all'importo corrisposto a fronte di ciascun versamento diviso per il valore delle Quote al momento dell'emissione.

A fronte di ogni versamento, la SGR provvede a inviare entro massimi 5 (cinque) giorni lavorativi a ciascun Sottoscrittore una comunicazione di conferma dell'avvenuta ricezione. Tale conferma indica:

- (i) la data di ricezione del mezzo di pagamento;
- (ii) l'importo versato;
- (iii) la data della valuta del mezzo di pagamento riconosciuta dalla banca ordinante alla Banca Depositaria; e
- (iv) il numero, anche frazionario, di Quote o Nuove Quote emesse a fronte di ogni versamento ricevuto.

Ai fini del rispetto dei termini di cui sopra rileva il giorno della effettiva disponibilità delle somme presso la Banca Depositaria.

La SGR ha facoltà di chiedere il recupero, sia giudiziale che stragiudiziale, dei versamenti dovuti a qualunque titolo e non corrisposti dal Sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente e dal Regolamento.

In caso di mancato pagamento (in tutto od in parte) da parte del Sottoscrittore di somme oggetto di un Richiamo degli Impegni entro la data ultima ivi indicata: (i) le somme già versate dal Sottoscrittore in esito al Richiamo degli Impegni si intendono acquisite dal Fondo a titolo definitivo; (ii) le Quote emesse a fronte della sottoscrizione del Sottoscrittore inadempiente sono annullate; (iii) la SGR può richiedere al Sottoscrittore inadempiente il pagamento di quanto dovuto in base agli obblighi derivanti dal Regolamento, ed agire, anche in via coattiva, per il recupero dei Proventi Distribuiti, dei rimborsi parziali pro quota, nonché di perdite, danni, costi o spese comunque sofferti a seguito di detto inadempimento, oltre che per il pagamento degli interessi maturati.

7. Nel caso in cui la sottoscrizione delle Quote del Fondo debba avvenire interamente o parzialmente tramite apporti in natura, fermo quanto previsto al precedente articolo 18, la SGR - valutata la compatibilità dei beni immobili apportati con la politica di investimento del Fondo - comunica a ciascun apportante la data e il luogo per effettuare l'atto di apporto.

Qualora allo spirare della data comunicata dalla SGR ai sensi di quanto precede, un Sottoscrittore non abbia effettuato il proprio apporto in natura, in relazione alle Quote sottoscritte del Fondo, l'ammontare complessivo del Fondo è ridotto in misura pari all'importo sottoscritto da tale Sottoscrittore.

Salvo quanto precede, le Quote del Fondo sottoscritte mediante apporto in natura sono emesse dalla SGR all'atto del trasferimento dei beni oggetto di conferimento.

SEZIONE V: REGIME COMMISSIONALE

Articolo 22 - Spese e Commissioni

1. Costi a carico del Fondo

Sono a carico del Fondo le spese sotto indicate (di seguito, i “**Costi del Fondo**”), nonché l’indennità eventualmente dovuta alla SGR ai sensi dell’articolo 14.4 che precede.

a) La commissione di gestione annua, spettante alla SGR per l’attività di gestione del Fondo (di seguito, la “**Commissione di Gestione**”) è pari a **0,725%** (zerovirgolasettecentoventicinqueper cento) sul totale delle attività del Fondo al netto delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate, comprensivo delle spese capitalizzate. In ogni caso la Commissione di Gestione non sarà inferiore al minore tra l’importo di Euro **262.500** (duecentosessantadueemilacinquecento), soggetto a rivalutazione annuale sulla base dell’indice ISTAT FOI, e l’**1,50%** (unovirgolacinquantaper cento) del totale delle attività del Fondo al netto delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate. L’importo della Commissione di Gestione relativo alla frazione di esercizio iniziale - vale a dire il periodo intercorrente tra la chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione e l’approvazione della prima relazione di gestione successiva - sarà determinata *pro rata temporis*.

La Commissione di Gestione è corrisposta al termine di ciascun semestre in via posticipata. Per primo semestre si intende il periodo intercorrente dal 1° gennaio al 30 giugno, il secondo semestre dal 1° luglio a 31 dicembre. Le Commissioni di Gestione relative al I° semestre verranno corrisposte a decorrere dal 1° luglio dello stesso anno, mentre quelle del II° semestre a decorrere dal 1° gennaio dell’anno successivo. In sede di liquidazione finale del Fondo, le competenze del semestre in corso saranno liquidate contestualmente al rimborso delle Quote ai sottoscrittori.

b) La commissione di successo, spettante alla SGR (di seguito, la “**Commissione di Successo**”), è pari a **0,85%** (zerovirgolaottantacinqueper cento) del valore delle sottoscrizioni raccolte escluse le Quote di classe B1 eccedenti il 40% del totale delle sottoscrizioni raccolte, calcolata alla chiusura di ciascun periodo di sottoscrizione e corrisposta in un’unica soluzione contestualmente al richiamo degli impegni.

c) La commissione per la gestione e il coordinamento delle attività di valorizzazione e sviluppo dei beni oggetto di apporto (di seguito, la “**Commissione di Sviluppo**”) è pari al **1,70%** (unovirgolasettantaper cento), da calcolare sui costi complessivi di demolizione, ristrutturazione, costruzione o ricostruzione, è corrisposta trimestralmente in via posticipata in relazione ai costi complessivi relativi ai predetti interventi sostenuti nel trimestre precedente.

La Commissione di Sviluppo è riconosciuta alle seguenti condizioni e per le seguenti finalità:

- matura esclusivamente in caso di operazioni di sviluppo diretto (i.e. tramite affidamento di appalto ad apposita società costruttrice) da parte del Fondo; in particolare, essa è volta a remunerare il ruolo e le relative responsabilità della SGR nell’ambito dello sviluppo diretto da parte del Fondo, includendo principalmente l’attività di programmazione ed alta sorveglianza dell’intero processo di sviluppo, con particolare riguardo all’affidamento e all’esecuzione degli interventi;
- è calcolata esclusivamente sui costi capitalizzati connessi all’attività di realizzazione dell’intervento (con riferimento sia alle opere di urbanizzazione sia alle opere di edificazione dei fabbricati), essendo quindi esplicitamente escluso dalla base di

calcolo della commissione il prezzo di acquisto e/o il valore di conferimento del bene immobile.

Resta inteso che sono a carico del Fondo gli altri costi tecnici (quali progettazione, coordinamento e sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori e collaudi, i compensi per l'attività di *project management* intesa come supporto di pianificazione e controllo dei cantieri, in coordinamento con il Direttore Lavori).

d) Il compenso spettante agli esperti indipendenti per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione, nonché per le ulteriori attività ad essi demandate ai sensi del precedente articolo 18 è definito, previo accordo con gli esperti indipendenti stessi, dal Consiglio di Amministrazione.

e) I costi per le operazioni di apporto nonché per le operazioni di investimento e disinvestimento, anche qualora non andate a buon fine per cause imputabili all'apportante/controparte e che non siano da questo indennizzati (cosiddetti "*abort costs*") nei limiti di quanto previsto dal business plan a vita intera del Fondo, così come di volta in volta approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR, previo parere dell'Advisory Committee ove costituito, ivi compresi, oneri di promozione sul territorio finalizzati alla individuazione di opportunità di investimento, le spese notarili relative agli apporti o agli investimenti in beni immobili e i costi relativi alle trattative preliminari per l'acquisizione degli immobili, la partecipazione a bandi di gara per l'assegnazione di beni immobili, l'ottenimento di concessioni edilizie, convenzioni, o qualsiasi altro atto o procedura di tipo amministrativo occorresse per l'assegnazione di beni immobili, nonché per il successivo sviluppo, riconversione, ristrutturazione, gestione o manutenzione degli stessi, nonché gli altri oneri relativi a prestazioni professionali rese da terzi in occasione dell'acquisizione e/o dismissione di attività da parte del Fondo (quali, a titolo indicativo, commissioni per consulenze e intermediazione, commissioni di intermediazione mobiliare, relative imposte, spese tecniche, spese legali, spese peritali, spese di valutazione commerciale, ivi inclusi gli oneri relativi alle eventuali consulenze richieste), se commissionate dalla SGR.

f) I costi di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo, inclusi le spese inerenti l'amministrazione dei beni, ivi compresi i compensi dovuti a soggetti esterni cui è delegato lo svolgimento di tali attività, nonché le spese vive sostenute nell'esercizio di tali attività con riferimento ai beni facenti parte del patrimonio del Fondo, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsate dagli utilizzatori dei beni immobili, gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali beni immobili, al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

g) Gli oneri accessori e le spese di manutenzione e/o valorizzazione degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo, inclusi, gli oneri accessori e tutte le spese di gestione amministrativa, manutenzione e/o valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo quali, a titolo indicativo, quelle per l'edificazione o il risanamento di terreni/beni immobili ovvero il recupero, la ristrutturazione, il risanamento o il restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti, e comunque l'ampliamento e la realizzazione di nuove costruzioni, la prestazione di servizi tecnici finalizzati all'esame della situazione urbanistica, catastale degli immobili, all'esecuzione della progettazione preliminare ed esecutiva nonché alla direzione dei lavori delle opere da realizzare sugli immobili (*project management*) ivi compresi i compensi dovuti ai soggetti deputati allo svolgimento delle attività di gestione (*property e facility management ed agency*) anche se affidata in *outsourcing*, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

h) I premi per polizze assicurative, inclusi includono i premi per polizze assicurative a copertura dei rischi connessi a qualsiasi titolo, agli immobili, ai diritti reali immobiliari, ai contratti del Fondo.

i) Sono a carico del Fondo le seguenti ulteriori spese documentate, in quanto di stretta pertinenza:

(aa) le spese di tenuta della contabilità, comprese quelle relative alla gestione informatica amministrativa e contabile (incluso il costo di licenze d'uso di software in uso esclusivo al Fondo), e redazione, revisione e certificazione delle relazioni e dei rendiconti del Fondo, ivi compreso quello finale di liquidazione e degli altri documenti contabili menzionati nel Regolamento;

(bb) le spese di redazione, traduzione, stampa e invio dei documenti periodici e degli altri documenti informati destinati ai Sottoscrittori;

(cc) le spese giudiziarie, le spese legali e le altre spese professionali sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo;

(dd) gli oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo e le relative spese;

(ee) qualsiasi onere fiscale posto per legge a carico del Fondo o il cui presupposto sia collegato al patrimonio o alle attività del Fondo;

(ff) le spese sostenute in relazione al sub-deposito di strumenti;

(gg) eventuali contributi di vigilanza;

ogni costo e sopravvenienza passiva inerente quanto indicato alle lett. da (aa) a (gg) che precedono, salva la responsabilità della SGR in caso di violazione dei propri doveri ai sensi del presente Regolamento.

2. Costi a carico della SGR

Sono a carico della SGR:

(a) gli oneri relativi alla gestione e amministrazione della SGR, compresi quelli relativi a prestazioni professionali rese da terzi in relazione alla gestione e amministrazione della SGR quali, a mero titolo esemplificativo, consulenze fiscali, legali o notarili;

(b) compensi per le eventuali prestazioni di consulenza alla SGR in relazione all'attività di promozione del Fondo;

(c) i compensi corrisposti alla Banca Depositaria

(d) ogni ulteriore onere, costo o spesa che non sia espressamente posto a carico del Fondo o dei Sottoscrittori.

3. Costi a carico dei Sottoscrittori

Sono a carico dei singoli Sottoscrittori interessati:

(a) ove non si proceda alla dematerializzazione delle Quote, i costi per l'emissione o il frazionamento dei certificati nonché per la spedizione dei medesimi presso il domicilio dei Sottoscrittori richiedenti;

(b) le spese relative ai mezzi di pagamento utilizzati, su richiesta dei Sottoscrittori, per il rimborso parziale o totale delle Quote e per la distribuzione di Proventi distribuibili da parte della Banca Depositaria;

- (c) le spese relative alla consegna dei certificati rappresentativi delle Quote, ove emessi, in occasione del rimborso delle Quote o della distribuzione di Proventi distribuibili;
- (d) le spese relative alle richieste informative eventualmente avanzate dai Sottoscrittori.

Tali costi si limitano alla copertura degli oneri effettivamente sostenuti dalla SGR e sono indicati di volta in volta al Sottoscrittore interessato.

SEZIONE VI: ADEMPIMENTI CONTABILI, PUBBLICITÀ E LIQUIDAZIONE DEL FONDO

Articolo 23 - Contabilità del Fondo

La contabilità del Fondo è tenuta dalla SGR; questa, in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese commerciali dal Codice Civile e secondo le medesime modalità, redige:

- (i) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni relative alla gestione e le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote;
- (ii) la relazione di gestione del Fondo, entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione di Proventi distribuibili;
- (iii) la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, entro trenta giorni dalla fine del primo semestre e, di seguito, dalla fine di ogni semestre successivo; e
- (iv) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote e del valore complessivo del Fondo, al quale attribuire le Quote di nuova emissione e procedere al rimborso delle Quote nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

La relazione di gestione, la relazione semestrale ed il prospetto di cui al punto (iv) che precede sono messi a disposizione dei Sottoscrittori a cura della SGR, con le modalità e con i tempi previsti dalla normativa applicabile. A seguito di specifica richiesta scritta, i Sottoscrittori hanno diritto di ottenere copie aggiuntive di tali documenti dalla SGR.

Articolo 24 - Modifiche del Regolamento

1. Per l'attuazione delle modifiche del Regolamento richieste da disposizioni di legge o regolamentari o relative ad errori e/o correzioni formali, è conferita delega permanente e disgiunta al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato della SGR, i quali portano a conoscenza del Consiglio di Amministrazione medesimo il testo modificato nella prima riunione utile.
2. Non sono di norma apportate modifiche al Regolamento diverse da quelle di cui al paragrafo che precede se non necessarie per la tutela dell'interesse dei Sottoscrittori.
3. Fermo quanto precede, possono essere apportate modifiche al Regolamento solo se le stesse sono proposte dalla SGR e approvate dall'Assemblea dei Sottoscrittori, che a tal fine delibera con il voto favorevole di tanti Sottoscrittori che rappresentano almeno il 75% (settantacinque per cento) degli impegni e almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote in circolazione.
4. Copia del Regolamento nella versione modificata viene inviata gratuitamente ai Sottoscrittori.
5. Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett- m-quater del TUF, le modifiche al Regolamento del Fondo non soggette all'approvazione della Banca d'Italia.

Articolo 25 - Comunicazioni ai Sottoscrittori

1. Sono comunicati ai Sottoscrittori, mediante posta elettronica certificata:
 - (a) il richiamo degli impegni e la messa in pagamento dei proventi e dei Rimborsi Parziali;

- (b) la sostituzione della SGR e della Banca Depositaria;
- (c) le variazioni delle caratteristiche e dello scopo del Fondo;
- (d) il valore semestrale delle quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
- (e) il prospetto periodico del patrimonio del Fondo;
- (f) il raggiungimento del “Valore Minimo del Fondo”, ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;
- (g) l’avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
- (h) la messa in liquidazione del Fondo;
- (i) la data di inizio delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo;
- (j) l’avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo.

2. La SGR fornisce, su richiesta dei Sottoscrittori, con periodicità trimestrale, un *report* sull’andamento del Fondo che include almeno:

- (a) evidenza delle eventuali spese di consulenza a carico del Fondo;
- (b) un aggiornamento sui cantieri con evidenza degli adempimenti, nel rispetto della normativa vigente, in materia di sicurezza sul lavoro e di efficienza energetica;
- (c) gli estratti del bilancio di esercizio e delle relazioni infrannuali della SGR con evidenza dei costi del personale;
- (d) i costi di gestione del Fondo con riguardo alle commissioni di gestione riconosciute alla SGR;
- (e) gli eventuali emolumenti del *management* della SGR a carico del Fondo, ove previsti dal Regolamento e legati alla *performance* del Fondo;
- (f) una nota relativa al rispetto politiche abitative di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009 in relazione ai singoli investimenti.

3. La SGR fornisce altresì, su richiesta dei Sottoscrittori, con periodicità semestrale, un *report* sull’andamento del Fondo che include almeno:

- (a) un’analisi del *business plan* con evidenza degli scostamenti rispetto alla versione vigente;
- (b) un’analisi dei ricavi da locazione con evidenza delle percentuali di sfritto e morosità;
- (c) un’analisi dei ricavi da vendita con evidenza delle unità vendute;
- (d) un aggiornamento sull’andamento dei cantieri.

4. Sono messe a disposizione presso la sede sociale della SGR e presso la Banca Depositaria:

- (a) le relazioni di stima dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari conferiti al fondo e dei beni acquistati o venduti da/a soggetti in conflitto di interessi;
- (b) gli atti di conferimento, acquisto o cessione dei beni, dei soggetti conferenti, acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza.

5. Su richiesta del sottoscrittore e a sue spese, la SGR provvede all’invio delle comunicazioni mediante raccomandata A.R.

Articolo 26 - Cause di liquidazione del Fondo

1. Previa comunicazione alla Banca d'Italia della decisione di procedere alla liquidazione, il Fondo può essere liquidato:

- (a) alla scadenza del termine di durata previsto nel presente Regolamento;
- (b) qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR per qualsiasi ragione e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio;
- (c) per iniziativa della SGR o dei Sottoscrittori, su conforme delibera dell'Assemblea dei Sottoscrittori, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo, con rilevante pregiudizio per gli investitori;
- (d) per mancata sostituzione della SGR, approvata dall'Assemblea dei Sottoscrittori;
- (e) per decisione dell'Assemblea dei Sottoscrittori su richiesta della SGR o dei Sottoscrittori.

2. A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo per le cause di cui al paragrafo che precede ha termine ogni ulteriore attività di investimento; la SGR ha la possibilità di effettuare rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale alle stesse, nel corso del periodo di liquidazione, provvedendo agli accantonamenti che consentano di rispettare gli impegni di privilegio assunti dal Fondo.

3. La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

Articolo 27 - Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione

1. All'avvio della fase di liquidazione del Fondo, la SGR dà notizia ai Sottoscrittori dell'avvenuta deliberazione della messa in liquidazione del Fondo attraverso le modalità di cui all'articolo 25 del presente Regolamento.

2. La SGR comunica alla Banca d'Italia il piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con indicazione dei tempi previsti per la sua conclusione e l'eventuale richiesta dell'estensione della durata.

Articolo 28 - Liquidazione dell'attivo del Fondo

1. La SGR inizia la liquidazione dell'attivo del Fondo, attenendosi al piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo comunicato alla Banca d'Italia, a partire dal giorno successivo a quello in cui viene data informativa ai Sottoscrittori; la SGR provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Sottoscrittori, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono.

Nella fase di liquidazione, la SGR, ove ritenga tale modalità nell'interesse dei Sottoscrittori e/o sia necessario viste le difficoltà di liquidazione delle attività del Fondo, potrà procedere alla distribuzione in natura (in tutto o in parte), mediante attribuzione in proprietà, dei beni del Fondo ai Sottoscrittori che ne abbiano fatto richiesta. Le modalità e i criteri adottati ai fini dell'attribuzione in natura sono specificati nel piano di smobilizzo. Qualora sia necessario procedere a conguagli in denaro stante la differenza (positiva) tra il valore accertato delle attività del Fondo in argomento e la partecipazione al Fondo, la SGR cura che il/i

Sottoscrittore/i interessati versino tale differenza a favore del Fondo contestualmente all'acquisto della proprietà delle attività stesse.

2. Al termine della liquidazione del patrimonio del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR provvede a redigere il rendiconto finale di liquidazione del Fondo (di seguito, il "**Rendiconto Finale di Liquidazione**") e una relazione di accompagnamento allo stesso, nonché un piano di riparto dell'attivo netto di liquidazione risultante dopo aver estinto tutti i debiti a carico del Fondo, secondo l'ordine che segue, tenuto anche conto di tutti i pagamenti effettuati in precedenza in favore dei Sottoscrittori:

- 1) in via prioritaria, ai Sottoscrittori delle Quote di classe B1 e B2 sino a concorrenza del valore residuo di sottoscrizione e del Rendimento Target pari al 2,5% oltre la percentuale corrispondente all'Inflazione media di periodo;
- 2) successivamente ai Sottoscrittori delle Quote di classe A fino al rimborso integrale del valore residuo di sottoscrizione.
- 3) infine ai sottoscrittori delle quote C e D, *pari passu* e in proporzione al rispettivo valore residuo di sottoscrizione, fino al rimborso integrale del valore residuo di sottoscrizione.

Si precisa che per valore residuo di sottoscrizione si intende il valore di sottoscrizione delle Quote emesse al netto di rimborsi parziali pro-quota effettuati a favore dei relativi sottoscrittori.

L'attivo netto di liquidazione eccedente quanto sopra viene ripartito secondo l'ordine che segue:

- 1) ai Sottoscrittori delle Quote di classe C sino a concorrenza del Rendimento Target pari all'1% oltre alla percentuale corrispondente all'Inflazione media di periodo;
- 2) ai Sottoscrittori delle Quote di classe D sino a concorrenza del Rendimento Target pari alla percentuale corrispondente all'Inflazione media di periodo;

L'attivo netto di liquidazione residuo viene ripartito tra i Sottoscrittori in proporzione all'ammontare delle Quote possedute.

3. Il Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo, la relazione di accompagnamento allo stesso, nonché il piano di riparto sono trasmessi alla società incaricata della revisione per l'espressione del suo giudizio.

4. Ricevuto il giudizio positivo della società incaricata della revisione, il Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo, la relazione di accompagnamento allo stesso e il piano di riparto sono depositati nella sede della SGR e presso la sede della Banca Depositaria; la Banca Depositaria provvede, su istruzioni della SGR al rimborso delle quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal Rendiconto Finale di Liquidazione e dal piano di riparto dell'attivo netto di liquidazione;

5. La liquidazione del Fondo si conclude in ogni caso entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, dell'estensione della durata, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.

6. Dell'avvenuta conclusione delle operazioni di ripartizione delle risorse liquidate del Fondo è data comunicazione alla Banca d'Italia a cura del Consiglio di Amministrazione della SGR.

7. Attraverso le modalità di cui all'articolo 25 del presente Regolamento è data comunicazione:

- (a) dell'avvenuta deliberazione della procedura di liquidazione del Fondo;
- (b) dell'eventuale concessione dell'estensione della durata;
- (c) della data prevista per l'inizio delle operazioni di rimborso;

- (d) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale di liquidazione;
- (e) dell'avvenuta redazione e pubblicazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo.

Articolo 29 - Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale

1. La SGR provvede al rimborso delle quote del Fondo agli aventi diritto nella misura prevista dal Rendiconto Finale di Liquidazione con valuta non superiore a 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione del Rendiconto Finale di Liquidazione.