

# REGOLAMENTO DI GESTIONE



TIKAL  
R.E. Fund

**Fondo comune di investimento immobiliare  
di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati**



## SOMMARIO

<b>Articolo 1</b>	<b>ISTITUZIONE E DENOMINAZIONE</b>	<b>4</b>
1.1	Istituzione e denominazione	4
1.2	Patrimonio del Fondo	4
1.3	L'Apporto in Natura	4
<b>Articolo 2</b>	<b>DURATA</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 3</b>	<b>SCOPO DEL FONDO</b>	<b>5</b>
<b>Articolo 4</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL FONDO</b>	<b>6</b>
4.1	Oggetto dell'investimento	6
4.2	Destinatari delle Quote del Fondo	6
4.3	Forma del Fondo	7
4.4	Politiche di investimento	7
4.5	Assunzione di prestiti	8
4.6	Operazioni in conflitto d'interessi e presidi atti ad evitare conflitti di interesse	8
4.7	Proventi della gestione del Fondo	9
4.8	Ammontare del Fondo	9
<b>Articolo 5</b>	<b>SOCIETÀ DI GESTIONE</b>	<b>10</b>
5.1	La Società di Gestione	10
5.2	Comitato Consultivo	10
	5.2.1 Istituzione e composizione del Comitato Consultivo	10
	5.2.2 Riunioni del Comitato Consultivo	11
	5.2.3 Competenze del Comitato Consultivo	12
5.3	Deleghe a soggetti esterni	12
5.4	Gestione dei titoli in portafoglio	13
5.5	Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione e sostituzione della SGR	13
5.6	Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR	14
<b>Articolo 6</b>	<b>BANCA DEPOSITARIA</b>	<b>14</b>
6.1	Individuazione e funzioni	14
6.2	Facoltà di subdeposito della Banca Depositaria	14
6.3	Procedure di sostituzione dell'incarico	14
<b>Articolo 7</b>	<b>CERTIFICATI DI PARTECIPAZIONE</b>	<b>15</b>
7.1	Quote del Fondo	15
7.2	Certificati di partecipazione al Fondo	15
7.3	Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione	15
7.4	Certificato cumulativo	15
7.5	Richiesta di ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato	16

<b>Articolo 8</b>	<b>PARTECIPAZIONE AL FONDO</b>	<b>16</b>
8.1	Partecipazione al Fondo, sottoscrizione ed emissione di Quote del Fondo	16
8.1.1	Partecipazione al Fondo	16
8.1.2	Sottoscrizione di Quote del Fondo ed ammontare minimo	16
8.1.3	Emissione di Quote del Fondo	16
8.2	Termini di sottoscrizione delle Quote del Fondo	17
8.3	Modalità di sottoscrizione	17
8.4	Riparto delle Quote del Fondo in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta o aumento dell'Ammontare del Fondo	18
8.5	Ridimensionamento del Fondo e decisione di non costituire il Fondo	18
8.6	Riapertura delle Sottoscrizioni	18
8.6.1	Condizioni e modalità della Riapertura delle Sottoscrizioni	18
8.6.2	Diritto di rimborso in occasione della Riapertura delle Sottoscrizioni	19
8.7	Durata del periodo di Richiamo degli Impegni e comunicazione ai Partecipanti	20
8.7.1	Durata del periodo di Richiamo degli Impegni	20
8.7.2	Comunicazioni ai Partecipanti	20
8.8	Mezzi di pagamento	20
8.9	Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti	21
8.10	Conferma al Partecipante	21
8.11	Rimborsi parziali di Quote del Fondo a fronte di disinvestimenti	21
8.12	Trasferimento delle Quote del Fondo	22
8.13	Assemblea dei Partecipanti	23
<b>Articolo 9</b>	<b>REGIME DELLE SPESE</b>	<b>23</b>
9.1	Spese a carico del Fondo	23
9.1.1	Compenso della SGR	23
9.1.2	Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria	25
9.1.3	Oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo	25
9.1.4	Spese di pubblicazione	25
9.1.5	Spese di revisione	25
9.1.6	Oneri finanziari	25
9.1.7	Spese legali	25
9.1.8	Oneri fiscali	26
9.1.9	Compenso spettante agli Esperti Indipendenti	26
9.1.10	Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo	26
9.1.11	Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo	26
9.1.12	Premi assicurativi	26
9.1.13	Spese di costituzione e funzionamento del Fondo	26
9.1.14	Comitato Consultivo e Assemblea dei Partecipanti	26
9.1.15	Delegati ed Incaricati	27
9.2	Spese a carico della SGR	27
9.3	Spese a carico dei singoli Partecipanti	27
9.3.1	Commissione di sottoscrizione	27
9.3.2	Altre spese a carico dei Partecipanti	27
<b>Articolo 10</b>	<b>CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA DEL FONDO</b>	<b>28</b>
10.1	Criteri di valutazione del Fondo	28
10.2	Valutazione del Fondo	28
10.3	Calcolo del valore unitario delle Quote del Fondo	28
10.4	Modalità e frequenza di comunicazione del valore della Quota del Fondo	28
10.4.1	Rinvio della comunicazione del valore delle Quote del Fondo	28

<b>Articolo 11</b>	<b>SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ</b>	<b>29</b>
11.1	Tenuta delle scritture contabili	29
11.2	Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito	29
11.3	Revisione contabile e certificazione	29
<b>Articolo 12</b>	<b>MODIFICHE REGOLAMENTARI</b>	<b>30</b>
12.1	Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento	30
12.2	Pubblicità delle modifiche regolamentari	30
12.3	Termini di efficacia delle modifiche regolamentari	30
<b>Articolo 13</b>	<b>LIQUIDAZIONE DEL FONDO</b>	<b>30</b>
13.1	Cause di liquidazione	30
13.2	Liquidazione ad iniziativa della SGR	31
13.3	Fasi della procedura di liquidazione	31
13.4	Pubblicità inerente alla liquidazione	31
13.5	Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata	32
<b>Articolo 14</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>32</b>
14.1	Ripartizione dei proventi e del Risultato della Gestione del Fondo	32
14.2	Possibilità di rimborso parziale	32
14.3	Risultato della Gestione del Fondo, Risultato Obiettivo	32
14.4	Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale	32
14.5	Pubblicità della procedura di liquidazione	33
14.6	Modalità inerenti alla liquidazione	33
14.7	Divieto di ulteriori investimenti alla scadenza della durata del Fondo	33
14.8	Tempi per il riconoscimento dei proventi derivanti dalla liquidazione finale	33
14.9	Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale	33
<b>Articolo 15</b>	<b>ESPERTI INDIPENDENTI</b>	<b>34</b>
15.1	Competenze professionali degli Esperti Indipendenti	34
15.2	Nomina e revoca degli Esperti Indipendenti	34
15.3	Attività degli Esperti Indipendenti	34
15.4	Criteri di valutazione applicabili dagli Esperti Indipendenti	35
15.5	Valutazione del Consiglio di Amministrazione	35
<b>Articolo 16</b>	<b>PUBBLICITÀ SU FATTI RILEVANTI</b>	<b>35</b>
<b>Articolo 17</b>	<b>FORO COMPETENTE</b>	<b>35</b>

## Articolo 1

# ISTITUZIONE E DENOMINAZIONE

### 1.1 Istituzione e denominazione

La Società di Gestione SAI Investimenti SGR S.p.A. (di seguito anche “SGR”), con delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 aprile 2004, ha istituito il fondo comune di investimento “immobiliare” di tipo “chiuso” denominato **“TIKAL R.E. FUND”** (di seguito “Fondo”), riservato ad investitori qualificati, come definiti al successivo art. 4.2, e ha approvato il presente regolamento (di seguito il “Regolamento”).

La gestione del Fondo compete a SAI Investimenti SGR S.p.A., nella sua qualità di Società di Gestione del Fondo, che vi provvede nel rispetto delle norme di Legge e regolamentari vigenti in materia, delle disposizioni dell’Organo di Vigilanza e del presente Regolamento.

### 1.2 Patrimonio del Fondo

Il patrimonio del Fondo è costituito mediante:

- I) conferimento di beni immobili e diritti reali di godimento su beni immobili (di seguito indicato come “Apporto in Natura”), da parte degli Enti Apportanti, così come definiti e con le modalità di cui al successivo art. 1.3;
- II) apporti in denaro (di seguito indicati “Apporti in Denaro”), effettuati a fronte degli impegni assunti con la sottoscrizione in conformità al successivo art. 8.

### 1.3 L’Apporto in Natura

L’Apporto in Natura viene effettuato in una o più soluzioni, dopo la Data di Chiusura delle Sottoscrizioni Iniziali e Successive come definite ai successivi articoli 8.3 e 8.6 da parte di società facenti parte del gruppo rilevante della SGR (così come definito dalla lettera h–bis dell’art. 1, comma 1, del Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica del 24 maggio 1999, n. 228 e successive modificazioni, di seguito indicato come “Decreto 228/1999”) e da parte di terzi.

I soggetti che effettueranno l’Apporto in Natura (nel seguito indicati, singolarmente, come “Ente Apportante” e, collettivamente, come “Enti Apportanti”), per la sottoscrizione di Quote del Fondo stipulano con la SGR un contratto preliminare di conferimento o un atto di conferimento condizionato alla chiusura delle sottoscrizioni, obbligandosi ad effettuare l’Apporto in Natura nei tempi e nei modi concordati tra le parti.

L’Apporto in Natura si realizza con il conferimento dei diritti reali di godimento su beni immobili e/o degli immobili di proprietà degli Enti Apportanti, con o senza trasferimento al Fondo dell’indebitamento finanziario ad essi relativo.

In relazione al fatto che il Fondo è riservato agli investitori qualificati aventi le caratteristiche indicate al successivo art. 4.2, in base alle previsioni dell’art. 12-bis, comma 5, del Decreto 228/1999), per gli apporti in conflitto di interessi effettuati da Enti Apportanti appartenenti al proprio gruppo rilevante la SGR non tiene conto dei limiti quantitativi previsti al comma 4, lett. a) e b) del medesimo articolo del Decreto 228/1999.

Per il trasferimento, a qualsiasi titolo, delle Quote del Fondo attribuite agli Enti Apportanti appartenenti al gruppo rilevante della SGR a fronte dell’Apporto in Natura, si applica il successivo art. 8.12.

Prima che si realizzi l'Apporto in Natura la SGR acquisisce:

- a) la Relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell'Apporto in Natura, redatta dagli Esperti Indipendenti in conformità a quanto stabilito dal successivo art. 15.3, comma 1, punto l) del presente Regolamento e
- b) la valutazione sulla compatibilità e redditività dell'Apporto in Natura rispetto alla politica di gestione del Fondo redatta dagli Esperti Indipendenti di cui al precedente punto a) o, qualora essi non abbiano i requisiti professionali richiesti dalla vigente normativa, da un Intermediario Finanziario a tal fine appositamente nominato dalla SGR non appartenente al gruppo degli Enti Apportanti.

A fronte dell'Apporto in Natura, ciascuno degli Enti Apportanti riceve un numero di Quote del Fondo (nel seguito "Quota" o "Quote") pari al valore dell'Apporto in Natura conferito dal medesimo Ente Apportante, diviso per il valore di una Quota con i criteri stabiliti al successivo art. 8.1.3. Il valore dell'Apporto in Natura è determinato al netto dell'indebitamento finanziario gravante sui beni apportati eventualmente trasferito al Fondo.

Impregiudicato quanto precede, gli Enti Apportanti hanno il diritto di riservarsi la prelazione su ciascuno dei beni che costituiscono l'Apporto in Natura da ciascuno di essi conferito al Fondo; diritto di prelazione che risulterà negli atti di conferimento al Fondo. Il diritto di prelazione è esercitabile alla liquidazione del Fondo o al momento del trasferimento o costituzione di diritti reali di godimento sul bene.

## Articolo 2

### DURATA

La durata del Fondo, salvo il caso di liquidazione anticipata prevista dal presente Regolamento, è fissata in 14 (quattordici) anni (di seguito "Durata del Fondo"), a decorrere dalla data di effettuazione del primo Apporto in Natura.

La SGR ha inoltre facoltà di richiedere all'Organo di Vigilanza, nel rispetto della normativa vigente, una proroga della Durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a 3 (tre) anni, ovvero per quello più ampio previsto dalla normativa vigente, per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti (di seguito il "Periodo di Grazia").

## Articolo 3

### SCOPO DEL FONDO

Il Fondo investe in immobili, diritti reali di godimento su immobili, strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione di cui all'art. 12-bis, co. 2 del Decreto 228/1999 e partecipazioni in società immobiliari, con un orizzonte temporale di medio/lungo periodo, allo scopo di valorizzare nel tempo il patrimonio, ottenere un equilibrato rendimento e ripartire il risultato netto della gestione a seguito dello smobilizzo degli investimenti.

Il Fondo ha facoltà di indebitarsi anche per sfruttare l'opportunità di utilizzare i differenziali tra il reddito degli investimenti effettuati e il costo dell'indebitamento.

La natura degli investimenti e la circostanza che la SGR non prevede di chiedere la quotazione del Fondo in un mercato regolamentato, rendono non agevole la possibilità di liquidare le Quote. Tuttavia rimborsi di Quote saranno possibili in occasione di emissioni di Quote che seguono la Riapertura delle Sottoscrizioni (cfr. art. 8.6) e nei casi previsti nel successivo art. 8.11 a fronte di disinvestimenti e di realzi del patrimonio.

## Articolo 4

### CARATTERISTICHE DEL FONDO

#### 4.1 Oggetto dell'investimento

1. Il Fondo investe:
  - a) prevalentemente in beni immobili a destinazione d'uso terziario, commerciale e di ricezione turistica, considerando tra questi gli immobili con altre destinazioni d'uso non prevalenti e/o in diritti reali di godimento su beni immobili aventi tali caratteristiche. Tali beni potranno essere costituiti anche da aree da edificare e/o da immobili da completare, ristrutturare o riconvertire a tali usi e successivamente da mettere a reddito o ricollocare sul mercato;
  - b) accessoriamente in beni immobili (comprese le aree fabbricabili) e/o in diritti reali di godimento su beni immobili con destinazioni d'uso diverse da quelle indicate al punto precedente;
  - c) in partecipazioni di minoranza o maggioranza in società immobiliari, il cui patrimonio sia costituito prevalentemente da immobili e/o diritti reali immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte ai precedenti punti a) e b) e/o dai beni indicati nel successivo comma 2. Le partecipazioni di maggioranza in società quotate sono consentite solo nei seguenti casi:
    - I) se la maggioranza deriva dalla partecipazione a patti di sindacato tra azionisti, nei quali la SGR non sia il socio di riferimento;
    - II) se una società della quale il Fondo detenga già la maggioranza è portata in quotazione;
    - III) se la partecipazione è assunta in funzione di operazioni di cancellazione della società dalla quotazione; tuttavia qualora le condizioni necessarie alla cancellazione non dovessero verificarsi, la SGR dovrà dismettere la partecipazione di maggioranza nel più breve tempo possibile compatibilmente con l'interesse dei Partecipanti.Le partecipazioni di minoranza non possono essere assunte in società non quotate che rientrano nel gruppo rilevante della SGR e in ogni caso le società partecipate non devono svolgere attività prevalente di costruzione.
2. La politica di investimento potrà essere attuata anche attraverso l'acquisizione di strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto i beni indicati ai precedenti punti a) e b), o crediti garantiti da ipoteca sui medesimi.
3. Il Fondo può inoltre effettuare investimenti in strumenti finanziari quotati e non quotati, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di credito, altri beni con valore determinabile almeno semestralmente e, ai soli fini di copertura del rischio, in strumenti finanziari derivati. Può altresì, detenere liquidità per esigenze di tesoreria.
4. Gli investimenti sono effettuati nel rispetto e nei limiti delle norme di Legge e dei regolamenti applicabili, fatta salva eventuale diversa indicazione contenuta nel presente Regolamento.

#### 4.2 Destinatari delle Quote del Fondo

Le Quote possono essere sottoscritte esclusivamente dagli investitori qualificati ai quali il Fondo è riservato, indicati all'art. 1, comma 1 lettera h), del Decreto 228/1999 e dal Provvedimento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999, quali:

- I) imprese di investimento, banche, agenti di cambio, Società di Gestione del risparmio (c.d. SGR), società di investimento a capitale variabile (c.d. SICAV), fondi pensione imprese di assicurazione, società capogruppo di gruppi bancari e soggetti iscritti negli

- elenchi previsti dagli articoli 106, 107 e 113 del Decreto Legislativo dell'1 settembre 1998, n. 385, contenente il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (c.d. "Testo Unico Bancario");
- II) soggetti esteri autorizzati a svolgere, in forza della normativa in vigore nel proprio paese di origine, le medesime attività svolte dai soggetti di cui al precedente alinea;
  - III) fondazioni bancarie; e
  - IV) le persone fisiche e giuridiche e gli altri enti in possesso di specifica competenza ed esperienza in operazioni in strumenti finanziari espressamente dichiarata per iscritto dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dell'ente.

### 4.3 Forma del Fondo

Il Fondo è di tipo "chiuso" e presenta le caratteristiche di "fondo immobiliare", così come definito dal Decreto 228/1999. Il rimborso delle Quote può avvenire alla scadenza o, in caso di proroga, al termine del periodo di proroga, in occasione di emissioni di Quote successivamente ai periodi di Riapertura delle Sottoscrizioni (cfr. art. 8.6) e/o in occasione dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente decisi dalla SGR in base alle previsioni dell'art. 8.11.

### 4.4 Politiche di investimento

Il Fondo mira a costruire un portafoglio composto prevalentemente da immobili già a reddito, locati a conduttori primari e in misura più contenuta, al fine di ottimizzare i rendimenti, da investimenti immobiliari per finalità di trading e con maggiori aspettative di reddito.

La costituzione del predetto portafoglio potrà essere realizzata anche in misura significativa attra verso l'acquisizione di diritti reali di godimento su beni immobili e di partecipazioni di controllo e non, in società immobiliari, il cui patrimonio abbia le predette caratteristiche.

Sono altresì previsti interventi di valorizzazione immobiliare di aree e su immobili da risanare, ristrutturare, riconvertire o restaurare, da concedere in locazione o da cedere sul mercato con un significativo valore aggiunto in termini di plusvalenze realizzabili.

I predetti interventi saranno effettuati anche su aree e immobili in concessione al Fondo o dei quali il Fondo abbia un diritto reale di godimento, in ogni caso con appalto ad imprese di costruzione che dovranno fornire idonee garanzie bancarie e/o assicurative a copertura delle spese che le stesse dovranno sostenere in esecuzione del contratto di appalto e dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi). La realizzazione dei predetti interventi se eccedenti il valore indicato nel successivo art. 5.2.3, sarà subordinata, se istituito, al parere del Comitato Consultivo.

Gli immobili saranno prevalentemente ubicati sul territorio della Repubblica Italiana, con possibilità in ogni caso di effettuare investimenti all'estero.

Investimenti in strumenti finanziari quotati e non quotati, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di credito, altri beni con valore determinabile almeno semestralmente, saranno effettuati in misura residuale allo scopo di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla SGR.

Il Fondo può investire la sua liquidità in strumenti finanziari di pronta e sicura liquidità, prevalentemente di breve durata.

La SGR nella gestione del Fondo, in deroga ai limiti di investimento determinati in via generale dall'Organo di Vigilanza, intende riservarsi la possibilità di investire fino ai 2/3 delle attività del Fondo, direttamente o attraverso partecipazioni, in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie e senza limiti quantitativi.

## 4.5 Assunzione di prestiti

Il Fondo può assumere prestiti, con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di Legge e regolamentari, sino alla soglia massima ammessa dalla normativa di Legge e regolamentare di volta in volta in vigore. Il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio. Più in particolare, l'indebitamento finanziario relativo agli Immobili Conferiti trasferito al Fondo in sede di Apporto potrà essere pari al 60% del valore degli Immobili medesimi.

L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta - ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività - un indebitamento pari ad almeno il 150% del Valore Complessivo Netto del Fondo.

## 4.6 Operazioni in conflitto d'interessi e presidi atti ad evitare conflitti di interesse

Il Fondo può effettuare operazioni con i soci della SGR, con soggetti appartenenti al loro gruppo, con soggetti facenti parte del gruppo della SGR e con altri fondi costituiti/gestiti dalla SGR o da soggetti facenti parte del gruppo della SGR. Tali operazioni saranno effettuate nel rispetto delle previsioni del presente articolo e comunque nei limiti e con le cautele previste dalla normativa di tempo in tempo vigente. Inoltre la SGR può affidare la gestione commerciale ed amministrativa del patrimonio del Fondo e tutti gli incarichi previsti al successivo art. 5.3, lettere da a) a d), a soggetti appartenenti al proprio gruppo o al gruppo dei propri soci. Tali incarichi sono affidati commisurando i compensi alle condizioni di mercato e i relativi accordi saranno resi disponibili con le modalità indicate al successivo art. 16.

Oltre a quanto specificamente previsto dalle disposizioni di Legge vigenti, il Fondo, al fine di evitare conflitti di interesse, non riconosce ad azionisti e/o amministratori e/o sindaci e/o collaboratori e/o dipendenti della SGR, alcuna provvigione per intermediazioni e/o acquisti e/o appalti.

Se l'operazione in conflitto di interessi, anche potenziale, riguarda l'investimento o la dismissione di uno o più beni del Fondo per un valore superiore a 10.000.000 (dieci milioni) di Euro prima di adottare qualsiasi decisione il Consiglio di Amministrazione:

- a) dovrà acquisire un giudizio di congruità del valore del bene del Fondo, in conformità al successivo art. 15.3, comma 1 punto IV) predisposto dagli Esperti Indipendenti di cui al successivo art. 15;
- b) dovrà acquisire la valutazione della compatibilità e redditività del bene rispetto alla politica di gestione del Fondo redatta dagli Esperti Indipendenti di cui al precedente punto a) o, qualora essi non abbiano i requisiti professionali richiesti dalla vigente normativa, da un Intermediario Finanziario a tal fine appositamente nominato dalla SGR non appartenente al gruppo degli Enti Apportanti;
- c) dovrà acquisire il preventivo parere del Comitato Consultivo, se istituito, che lo esprimerà previa acquisizione della documentazione indicata nei precedenti punti a) e b).

Successivamente all'istituzione del Comitato Consultivo, il Consiglio di Amministrazione prima di adottare qualsiasi decisione sull'effettuazione di operazioni di cessione o acquisto in conflitto di interessi con la SGR, anche potenziale dovrà acquisire il parere del Comitato Consultivo.

Gli Esperti Indipendenti e l'Intermediario Finanziario di cui sopra forniscono al Consiglio di Amministrazione della SGR e, se istituito, al Comitato Consultivo copia delle rispettive relazioni almeno 3 (tre) giorni prima della relativa riunione.

## 4.7 Proventi della gestione del Fondo

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili netti, generati annualmente - con esclusione delle sole plusvalenze non realizzate - indicati nel Rendiconto Infrannuale di gestione o nel Rendiconto Annuale di gestione che la SGR deve redigere entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio.

Il Fondo è ad accumulazione dei proventi annuali. Tuttavia il Consiglio di Amministrazione contestualmente all'approvazione del Rendiconto Annuale può decidere la distribuzione di proventi, che può essere anche parziale rispetto all'effettivo provento disponibile. In tal caso, l'ammontare del reddito non distribuito potrà, comunque, essere utilizzato negli esercizi successivi.

Se è deliberata una distribuzione di proventi, la misura degli stessi deve essere determinata compatibilmente con le previsioni complessive di liquidità e redditività del Fondo e degli opportuni accantonamenti delle riserve a copertura di rischi e imposte future e i criteri adottati devono essere indicati nel Rendiconto di gestione.

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro l'ultimo giorno del mese successivo la data di approvazione del rendiconto da parte del Consiglio di Amministrazione. Hanno diritto alla distribuzione dei proventi, in proporzione alle Quote detenute, i Partecipanti che risultino titolari delle Quote alla data di messa in pagamento dei proventi stessi.

Il Consiglio di Amministrazione può altresì decidere di procedere, ad una distribuzione dei proventi infrannuale, sulla base di un Rendiconto Infrannuale della gestione del Fondo a tal fine redatto, accompagnato dalla Relazione degli amministratori.

L'annuncio dell'eventuale pagamento dei proventi della gestione e della data di pagamento dei medesimi viene diffuso con il deposito per la messa a disposizione del Rendiconto della gestione del Fondo (Rendiconto Annuale o Infrannuale, a seconda del caso) previsto dal successivo art. 11.2 e comunicato ai Partecipanti con le modalità di cui al successivo art. 12.2.

I proventi di gestione del Fondo distribuiti e non riscossi entro 30 (trenta) giorni dalla data di pagamento, vengono versati a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di proventi della gestione del Fondo destinati alla distribuzione e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto ai proventi.

I diritti di riscossione dei proventi di gestione di cui al precedente comma si prescrivono ai sensi di Legge, a decorrere dalla data di pagamento agli aventi diritto, a favore:

- I) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del Rendiconto finale di liquidazione del Fondo di cui all'art. 13; ovvero
- II) della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del Rendiconto finale di liquidazione del Fondo di cui all'art. 13.

## 4.8 Ammontare del Fondo

L'Ammontare complessivo iniziale del patrimonio del Fondo è compreso tra un minimo di Euro 300.000.000 (trecentomilioni) e un massimo di Euro 400.000.000 (quattrocentomilioni); tale valore sarà determinato sulla base del valore dell'Apporto in Natura e degli impegni assunti con la sottoscrizione in conformità al successivo art. 8.

Il valore dell'Apporto in Natura in particolare sarà determinato tenendo conto:

- I) della valutazione degli immobili conferiti effettuata dagli Esperti Indipendenti ai sensi del precedente art. 1.3 e del valore loro attribuito in sede di apporto e
- II) dell'indebitamento finanziario relativo agli immobili conferiti trasferito al Fondo in sede di Apporto.

Non appena determinato l'Ammontare complessivo iniziale del patrimonio del Fondo sarà comunicato all'Organo di Vigilanza.

La SGR ha facoltà di aumentare l'Ammontare complessivo del patrimonio del Fondo con la Riapertura delle Sottoscrizioni come previsto al successivo art. 8.6.

## Articolo 5

### SOCIETÀ DI GESTIONE

#### 5.1 La Società di Gestione

La Società di Gestione del Fondo è SAI Investimenti SGR S.p.A., iscritta al n. 44 dell'Albo previsto dall'art. 35, comma 1° del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58 tenuto dalla Banca d'Italia, con sede sociale in Torino, Via Carlo Marengo, 25.

L'attuazione della politica di investimento spetta al Consiglio di Amministrazione della SGR che ha il compito di definire le strategie generali e le scelte di investimento e disinvestimento dei beni del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà, senza limitazione o esonero di responsabilità alcuna in merito a tali scelte, e fermi i presidi atti ad evitare i conflitti di interesse a norma del precedente art. 4.6, di conferire deleghe specifiche di poteri, conformemente alle previsioni statutarie ed alla normativa vigente, ad un Comitato Esecutivo, a propri membri ovvero procure a dirigenti o dipendenti della SGR, per il compimento di specifici atti e limitatamente a specifiche materie di volta in volta individuati.

#### 5.2 Comitato Consultivo

##### 5.2.1 Istituzione e composizione del Comitato Consultivo

Il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà avvalersi di un Comitato Consultivo (nel presente Regolamento, "Comitato Consultivo") che delibererà sulle materie e nei casi previsti dal presente Regolamento.

Il Comitato Consultivo è istituito dalla SGR su richiesta di uno o più Partecipanti che detengano, anche congiuntamente, almeno il 25% delle Quote in circolazione, altrimenti per iniziativa della SGR, quando lo dovesse reputare opportuno.

Il Comitato Consultivo è di 5 (cinque) membri composto di persone che godano dei requisiti di indipendenza previsti per i componenti del Collegio Sindacale e dotate di specifica e comprovata competenza nelle materie che sono trattate dal Comitato medesimo, quali a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, tecnici, finanziari, fiscali, economici e giuridici connessi all'attività del Fondo.

Il Comitato Consultivo resta in carica per 3 (tre) anni e scade alla data di approvazione del Rendiconto della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Il Consiglio di Amministrazione nomina 2 (due) membri, i Partecipanti al Fondo i rimanenti 3 (tre) e ciascun membro può essere rinominato.

Hanno diritto di nominare un membro i Partecipanti che detengano almeno il 15% del patrimonio del Fondo.

Nel caso in cui tale percentuale sia detenuta da più di tre Partecipanti, il diritto è riconosciuto in relazione alla maggiore partecipazione e in caso di parità, in relazione all'anzianità ininterrotta di possesso. Nel caso in cui i Partecipanti con diritto di nomina risultino in numero inferiore a tre, essi congiuntamente avranno diritto di nominare i membri disponibili mancanti e in mancanza di accordo la nomina competerà al Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato elegge tra i suoi membri il Presidente e può eleggere un Segretario.

Se viene a mancare la maggioranza, l'intero Comitato Consultivo decade automaticamente e si procede alla nomina del nuovo Comitato Consultivo. Fermo quanto sopra, i componenti del Comitato Consultivo decadono esclusivamente per perdita dei requisiti di indipendenza e nel caso in cui il Partecipante che lo ha nominato riduce la propria quota di partecipazione al di sotto della soglia che attribuisce il diritto di nomina.

Qualora nel corso del mandato vengano meno uno o più componenti del Comitato Consultivo il diritto di sostituzione compete al soggetto che aveva nominato il componente cessato, salvo il caso decadenza per riduzione della quota di partecipazione al di sotto della soglia che attribuisce il diritto di nomina. I membri così nominati scadono insieme con quelli in carica all'atto della loro nomina.

Le spese per la costituzione ed il funzionamento del Comitato Consultivo sono integralmente a carico del Fondo.

## 5.2.2 Riunioni del Comitato Consultivo

Il Comitato Consultivo, ove costituito, si riunisce almeno 2 (due) volte l'anno e ogni qualvolta sia previsto dal presente Regolamento ovvero qualora il suo Presidente o il Consiglio di Amministrazione lo giudichi necessario.

La prima convocazione è effettuata dal Consiglio di Amministrazione; successivamente la convocazione compete disgiuntamente al Presidente del Comitato e al Consiglio di Amministrazione, anche su richiesta di almeno 2 (due) membri del Comitato.

Le riunioni del Comitato Consultivo potranno essere svolte anche per teleconferenza o videoconferenza, a condizione che:

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

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

Le deliberazioni del Comitato Consultivo dovranno essere assunte dal Comitato stesso nella riunione che dovrà tenersi entro e non oltre 5 (cinque) giorni lavorativi decorrenti dalla data di convocazione del Comitato. Decorso tale termine senza che nessuna deliberazione sia stata adottata da parte di tale Comitato Consultivo, l'operazione, la proposta o l'attività sottoposta a tale Comitato Consultivo si intende approvata dal Comitato stesso, fatta eccezione che per le riunioni convocate per deliberare in merito alle materie di cui al successivo art. 5.2.3.

### 5.2.3 Competenze del Comitato Consultivo

Il Consiglio di Amministrazione della SGR dovrà richiedere il preventivo parere del Comitato Consultivo, se costituito, in merito a:

- I) qualunque operazione (di investimento, disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi, anche potenziale tra il Fondo e la SGR, suoi soci o società del gruppo rilevante (cfr. art. 4.6);
- II) proposte di investimento e/o dismissione di uno o più beni del Fondo il cui valore sia pari o superiore a Euro 50.000.000 (cinquanta milioni);
- III) proposte di investimento delle disponibilità del Fondo in interventi di valorizzazione immobiliare di aree e su immobili da risanare, ristrutturare, riconvertire o restaurare a condizione che la proposta si riferisca ad interventi che comportino una spesa a carico del Fondo di ammontare superiore ad Euro 5.000.000 (cinque milioni).

Il Consiglio di Amministrazione della SGR può discostarsi dal parere formulato dal Comitato Consultivo nei casi previsti ai punti II) e III) del presente articolo, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni al Comitato stesso e a darne conto in maniera circostanziata in apposita sezione del Rendiconto semestrale sulla gestione del Fondo.

Su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, il Comitato Consultivo può altresì fornire il proprio parere non vincolante su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.

Senza pregiudizio di quanto precede, i pareri del Comitato non comportano alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione della SGR in ordine alle scelte adottate.

Resta ferma la necessità di acquisire da parte del Comitato Consultivo il giudizio di congruità e la valutazione richiesti per operazioni in conflitto di interessi eccedenti l'importo previsto al precedente art. 4.6.

### 5.3 Deleghe a soggetti esterni

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire a soggetti esterni, anche appartenenti al gruppo rilevante della SGR:

- a) deleghe aventi ad oggetto la gestione commerciale ed amministrativa dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo. Il soggetto delegato è autorizzato ad avvalersi di prestatori di beni e di servizi terzi di propria fiducia nell'ambito delle deleghe ad esso attribuite. Resta fermo che il delegato non potrà avere potere decisionale in merito alla compravendita degli immobili e alla definizione dei contratti di locazione dei medesimi;
- b) incarichi a soggetti terzi per 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;
- c) deleghe aventi ad oggetto la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari detenibili ai sensi delle applicabili disposizioni di Legge e regolamentari da affidarsi, sulla base di quanto previsto dall'art. 33, comma 3, del Testo Unico, ad un intermediario abilitato, nel quadro dei criteri di allocazione del risparmio definiti di tempo in tempo dal Consiglio di Amministrazione della SGR. Ove del caso, la SGR provvede, in aggiunta, a fornire indicazioni al gestore finanziario delegato relative al profilo di rendimento/rischio desiderato.

In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite:

- I) non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione della SGR nei confronti dei Partecipanti: pertanto il delegato deve attenersi al rispetto delle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR per l'esecuzione di ogni operazione;

- II) hanno una durata determinata, possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;
  - III) prevedono, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio titoli di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;
  - IV) prevedono le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte della Banca Depositaria; e
  - V) sono soggette alla vigente normativa e devono essere in armonia ai presidi diretti ad evitare conflitti di interesse;
- d) può avvalersi della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nel settore immobiliare (c.d. servizi di "advisory") per ampliare le proprie conoscenze circa il mercato immobiliare ove il Fondo investe, nonché di professionisti, tecnici (c.d. servizi di Due Diligence) e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo.

I compensi e le spese addebitate dai soggetti delegati, di cui alle lettere a) e b), sono a carico del Fondo. Sono pure a carico di quest'ultimo i costi e le spese sostenute in relazione alla collaborazione dei servizi di cui alla lettera d), solo se sostenuti in relazione a beni o diritti compravenduti dal Fondo. Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi societari della SGR esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati ai sensi del presente art. 5.3.

## 5.4 Gestione dei titoli in portafoglio

L'esercizio dei diritti inerenti ai titoli in portafoglio detenuti dal Fondo rientra a pieno titolo nel quadro dei poteri di esecuzione dell'incarico gestorio conferito dai Partecipanti alla SGR con l'acquisto o la sottoscrizione delle Quote.

## 5.5 Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione e sostituzione della SGR

La sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire, previa autorizzazione della Banca d'Italia:

- I) a seguito di motivata delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR;
- II) per effetto di operazioni di fusione o di scissione della SGR;
- III) in caso di scioglimento della SGR;
- IV) a seguito di deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti (cfr. art. 8.13).

Qualunque sia la causa della sostituzione, la SGR coopererà con la nuova Società di Gestione ed adotterà ogni misura necessaria al fine di garantire l'agevole prosecuzione dell'attività di gestione del Fondo senza soluzione di continuità, sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la nuova Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita.

I Partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione della SGR, nonché delle ragioni che sono a base del provvedimento, mediante comunicazione diretta effettuata in conformità all'art. 12.2 del presente Regolamento.

La sostituzione della SGR in virtù del presente articolo implica una modifica al presente Regolamento ai sensi del successivo art. 12, fatta salva la facoltà per la SGR di richiedere alla Banca d'Italia di prevedere termini di efficacia delle modifiche regolamentari ridotti rispetto a quelli ordinari, ai sensi del successivo art. 12.3.

## 5.6 Pubblicità delle variazioni dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero intervenire variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR, così come definito dall'art. 2359 c.c. e dell'art. 23 del Testo Unico bancario, è data informativa ai Partecipanti mediante comunicazione effettuata con le modalità di cui all'art. 12.2, il cui onere è a carico della SGR.

## Articolo 6

### BANCA DEPOSITARIA

#### 6.1 Individuazione e funzioni

State Street Bank S.p.A., con sede legale in Milano, Via Col Moschin, 16 è la banca cui è stato conferito l'incarico di banca depositaria del Fondo (di seguito, per brevità, "Banca Depositaria"). La Banca Depositaria nell'esercizio dell'incarico affidatole dalla SGR è tenuta ad espletare le funzioni di emissione e consegna dei certificati, di rimborso delle quote di partecipazione e lo svolgimento di ogni altro compito previsto dall'art. 38 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n. 58.

Le funzioni di emissione dei certificati rappresentativi delle quote e di rimborso delle quote del Fondo sono svolte dalla Banca Depositaria per il tramite dell'Ufficio controlli Banca Depositaria dislocato presso la sede di Via Nizza 280/1 – Palazzo Lingotto – Torino.

Le funzioni di consegna e ritiro dei certificati rappresentativi delle quote sono svolte per il tramite di Intesa Sanpaolo S.p.A. presso la Filiale di Milano, Corso di Porta Nuova 7.

#### 6.2 Facoltà di subdeposito della Banca Depositaria

La Banca Depositaria, sotto la propria responsabilità, ha facoltà di subdepositare la totalità o una parte degli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso organismi nazionali di gestione centralizzata di strumenti finanziari.

Previo assenso della SGR e ferma la propria responsabilità, la Banca Depositaria può altresì subdepositare gli strumenti finanziari presso:

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

#### 6.3 Procedure di sostituzione dell'incarico

La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, alla Banca Depositaria e designare, in sua sostituzione, altra banca avente i requisiti di Legge. La Banca Depositaria può, altresì, rinunciare all'incarico dandone preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Tuttavia, l'efficacia della revoca ovvero della rinuncia è sospesa sino a che:

- I) un'altra banca in possesso dei requisiti di Legge accetti l'incarico di Banca Depositaria in sostituzione della precedente;
- II) la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dalla SGR e dalla Banca d'Italia;
- III) gli strumenti finanziari inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso la nuova Banca Depositaria.

La sostituzione della Banca Depositaria comporta la modifica del presente Regolamento, che dovrà pertanto essere deliberata secondo quanto previsto al successivo art. 12.

## Articolo 7

# CERTIFICATI DI PARTECIPAZIONE

### 7.1 Quote del Fondo

Il valore nominale di ciascuna Quota è di Euro 250.000 (duecentocinquantamila).

Le Quote, di volta in volta emesse ai sensi del successivo art. 8.1.3, sono tutte interamente libere, di uguale valore unitario e di uguali diritti.

La Quota rappresenta il diritto del Partecipante a concorrere ai proventi della gestione del Fondo nonché ad ottenere, all'atto della liquidazione, una somma di denaro di valore pari alla frazione percentuale del patrimonio del Fondo rappresentata dalla Quota stessa.

### 7.2 Certificati di partecipazione al Fondo

Le Quote sono rappresentate da certificati nominativi. Su richiesta il Partecipante ha il diritto di ottenere in qualsiasi momento il frazionamento o il raggruppamento del certificato.

L'emissione dei certificati ovvero il loro successivo frazionamento avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario della Quota; fermo il limite minimo della Quota unitaria, frazioni aggiuntive di Quote sono riconosciute fino alla sesta cifra dopo la virgola (con troncamento per difetto).

Ogni certificato predisposto in conformità delle vigenti disposizioni, porta la firma del Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR, anche riprodotta meccanicamente e di un rappresentante della Banca Depositaria.

### 7.3 Avvaloramento e consegna dei certificati di partecipazione

La Banca Depositaria, su istruzioni della SGR, avvalora i certificati e provvede a metterli a disposizione degli aventi diritto presso le filiali della medesima. La SGR su richiesta del Partecipante e a suo esclusivo rischio, provvede all'invio dei certificati all'indirizzo indicato dal Partecipante stesso, fermo il recupero delle spese di spedizione e assicurazione.

### 7.4 Certificato cumulativo

In mancanza di una esplicita richiesta da parte del Partecipante le Quote vengono immesse in un certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote del Fondo appartenenti ai Partecipanti, tenuto in deposito gratuito amministrato presso la Banca Depositaria, con rubriche distinte per singoli Partecipanti ed eventualmente raggruppate per soggetti collocatori.

L'immissione di Quote nel certificato cumulativo potrà essere effettuata a condizione che sia in ogni caso garantita la possibilità per:

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

Le Quote presenti nel certificato cumulativo possono essere contrassegnate solo con un codice identificativo elettronico, ferma restando la possibilità della Banca Depositaria di accedere in qualunque momento alla denominazione del Partecipante.

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

Trattandosi di un Fondo riservato a soli investitori qualificati, il Consiglio di Amministrazione della SGR non richiederà l'ammissione dei certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, senza pregiudicarsi la possibilità di procedere in un momento successivo alla quotazione, qualora la stessa sia compatibile con la natura del Fondo, previa deliberazione in tal senso assunta dall'Assemblea dei Partecipanti e introduzione delle necessarie modifiche al presente Regolamento, secondo quanto previsto al successivo art. 12.

## Articolo 8

### PARTECIPAZIONE AL FONDO

#### 8.1 Partecipazione al Fondo, sottoscrizione ed emissione di Quote del Fondo

##### 8.1.1 Partecipazione al Fondo

La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione o l'acquisto a qualsiasi titolo delle Quote del Fondo.

Al Fondo possono partecipare esclusivamente i soggetti che rivestono la qualità di investitore qualificato ai sensi della normativa vigente e dell'art. 4.2 del presente Regolamento.

##### 8.1.2 Sottoscrizione di Quote del Fondo ed ammontare minimo

La sottoscrizione delle Quote del Fondo può essere effettuata durante il periodo di sottoscrizione iniziale di cui al successivo art. 8.2 e durante un periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni di cui al successivo art. 8.6. La sottoscrizione comporta, fra l'altro, l'impegno irrevocabile dei Partecipanti di versare l'importo corrispondente alle sottoscrizioni effettuate.

L'ammontare minimo della partecipazione al Fondo è di Euro 250.000 (duecentocinquantamila) prendendo a riferimento il valore della Quota risultante dall'ultimo Rendiconto (annuale, semestrale o infrannuale) redatto e pubblicato in base alle previsioni del successivo art. 11, se superiore al valore nominale, altrimenti il nominale.

##### 8.1.3 Emissione di Quote del Fondo

Il patrimonio del Fondo è raccolto con una o più emissioni di Quote del Fondo.

Le Quote sono emesse:

- I) per l'Apporto in Natura, all'atto dell'Apporto stesso;
- II) per gli Apporti in Denaro, in occasione di ciascun Richiamo degli Impegni di volta in volta effettuato dalla SGR, in conformità ai termini e condizioni di cui al presente Regolamento.

Il numero di Quote del Fondo emesse è pari al valore dell'Apporto in Natura determinato in base alle previsioni del presente Regolamento e/o all'importo corrisposto a fronte di ciascun richiamo d'impegni, diviso:

- a) per il valore nominale della Quota del Fondo, ovvero dopo l'approvazione del primo Rendiconto,

- b) per il valore unitario della Quota del Fondo, determinato con i criteri stabiliti al successivo art.10.3, così come risultante dal Rendiconto periodico del Fondo (annuale o semestrale) da ultimo redatto e pubblicato dalla SGR ai sensi del successivo art. 11, maggiorato come segue (il valore unitario della Quota del Fondo così maggiorato, di seguito, definito il “VQM ”):

$$VQM = VQ + (VQ \times Im \times Giorni/30)$$

dove per:

- “VQ” si intende il valore unitario della Quota da ultimo determinato dalla SGR ai sensi del successivo art. 10.3.
- “Im” si intende 1/12 (un dodicesimo) del tasso percentuale utilizzato per la determinazione del Risultato Obiettivo in base alle previsioni del successivo art. 14.3.
- “Giorni” si intende il numero di giorni di calendario completi trascorsi tra
- I) la data dell’ultima determinazione del valore unitario della Quota del Fondo e
  - II) la data in cui la SGR ha effettuato il Richiamo degli Impegni assunti dal Partecipante durante il periodo della Riapertura delle Sottoscrizioni.

## 8.2 Termini di sottoscrizione delle Quote del Fondo

Successivamente all’approvazione del presente Regolamento da parte dell’Organo di Vigilanza (in seguito per brevità, “Data di Approvazione del Regolamento”), il Consiglio di Amministrazione della SGR determina, con propria deliberazione, la data a partire dalla quale inizia il periodo di sottoscrizione delle Quote del Fondo (in seguito per brevità “Data Iniziale di Sottoscrizione”) che dovrà fissare entro 3 (tre) mesi dalla Data di Approvazione del Regolamento.

Il periodo di sottoscrizione iniziale delle Quote del Fondo è di 90 (novanta) giorni a partire dalla Data Iniziale di Sottoscrizione.

Entro 15 (quindici) giorni dalla data della deliberazione assunta ai sensi del comma 1 del presente articolo, la SGR comunica all’Organo di Vigilanza la Data Iniziale di Sottoscrizione e la data di scadenza del periodo di sottoscrizione delle Quote del Fondo.

La SGR, nel caso in cui, prima della scadenza del periodo di sottoscrizione raccolga impegni per la sottoscrizione di Quote per un importo pari o superiore all’Ammontare massimo del Fondo, avrà la facoltà di deliberare la chiusura anticipata del periodo di sottoscrizione delle Quote (la “Chiusura Anticipata delle Sottoscrizioni”), dandone comunicazione alla Banca d’Italia.

L’eventuale esercizio della predetta facoltà sarà indicato nella comunicazione prevista all’ultimo comma del successivo art. 8.3.

## 8.3 Modalità di sottoscrizione

La Sottoscrizione delle Quote del Fondo si realizza, fra l’altro, con l’impegno irrevocabile dei Partecipanti, fino al termine del periodo stabilito per il Richiamo degli Impegni di cui al successivo art. 8.7.1, di versare l’importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata mediante:

- I) Apporto in Natura, da realizzarsi con le modalità ed ai sensi del precedente art. 1.3; ovvero
- II) Apporti in Denaro, a fronte dei Richiami degli impegni di volta in volta effettuati dalla SGR.

L’acquisizione delle Quote del Fondo comporta l’adesione al presente Regolamento, copia del quale verrà consegnata ai Partecipanti nell’ambito della sottoscrizione. Chiunque dimostri di essere legittimato potrà ottenere successivamente a proprie spese copia del Regolamento.

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

Entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla scadenza del periodo di sottoscrizione stabilito al precedente art. 8.2, o dalla Chiusura Anticipata delle Sottoscrizioni (“Data di Chiusura delle Sottoscrizioni”), la SGR comunica ai Partecipanti, con le modalità di cui al successivo art. 12.2 la Data di Chiusura delle Sottoscrizioni e che le operazioni di sottoscrizione sono terminate e l’eventuale aumento o ridimensionamento dell’Ammontare del Fondo.

La comunicazione che precede potrà essere effettuata anche unitamente alla comunicazione di cui al successivo art. 8.10, lettera a).

## **8.4 Riparto delle Quote del Fondo in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all’offerta o aumento dell’Ammontare del Fondo**

Nel caso di richieste di sottoscrizione di Quote superiori all’offerta, le Quote sono attribuite ai Partecipanti dalla SGR secondo le modalità di riparto stabilite dalla SGR stessa, a proprio insindacabile giudizio.

La SGR ha inoltre facoltà di deliberare l’aumento dell’Ammontare massimo del Fondo dandone comunicazione alla Banca d’Italia e indicazione nella comunicazione prevista all’ultimo comma del precedente art. 8.3.

## **8.5 Ridimensionamento del Fondo e decisione di non costituire il Fondo**

Alla conclusione del periodo di sottoscrizione delle Quote previsto dal precedente art. 8.2:

- I) se il Fondo è stato sottoscritto per un importo inferiore al 60% (sessanta per cento) rispetto all’Ammontare minimo del Fondo, il Fondo non è costituito. In tal caso la SGR non procede al Richiamo degli Impegni di cui al successivo art. 8.7, lasciando liberi i Partecipanti dagli impegni assunti. Le autorizzazioni all’addebito in conto ed i vincoli a fronte degli importi sottoscritti sono conseguentemente considerate decadute. La SGR entro 15 (quindici) giorni dalla Data di Chiusura delle Sottoscrizioni comunica all’autorità competente e ai Partecipanti che non si sono verificate le condizioni per la costituzione del Fondo e che quest’ultimi sono liberati dagli impegni assunti;
- II) se il Fondo è stato sottoscritto per un importo almeno pari al 60% (sessanta per cento) rispetto all’Ammontare minimo del Fondo, esso è costituito e, se l’ammontare delle sottoscrizioni è inferiore al medesimo Ammontare minimo del Fondo, la SGR delibera il ridimensionamento dell’ammontare complessivo del Fondo, dandone comunicazione all’Organo di Vigilanza. L’avvenuto ridimensionamento è comunicato ai Partecipanti.

## **8.6 Riapertura delle Sottoscrizioni**

### **8.6.1 Condizioni e modalità della Riapertura delle Sottoscrizioni**

La SGR dopo che avrà eseguito i richiami di tutti gli impegni già assunti dai Partecipanti per la sottoscrizione di Quote del Fondo ha facoltà di deliberare la riapertura delle sottoscrizioni (la “Riapertura delle Sottoscrizioni”).

Entro 15 (quindici) giorni dalla data della deliberazione assunta ai sensi del precedente comma, la SGR comunica all'Organo di Vigilanza e ai Partecipanti con le modalità previste al successivo art. 12.2, la data di inizio ("Data Iniziale") e di conclusione ("Data Finale") del periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni, l'ammontare offerto in sottoscrizione e le indicazioni per la determinazione del prezzo di emissione delle Quote conformemente alle previsioni del precedente art. 8.1.3.

Durante ciascun periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni la sottoscrizione avverrà nel rispetto dell'ammontare minimo di partecipazione di cui al precedente art. 8.1.2 e con le modalità previste dal precedente art. 8.3.

La SGR, nel caso in cui nel periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni raccolga impegni per la sottoscrizione di Quote per un importo superiore all'ammontare offerto, potrà avvalersi delle facoltà previste al precedente art. 8.4 e sarà tenuta alle comunicazioni ivi previste.

Entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla Data Finale del periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni, la SGR provvede alla comunicazione di cui al successivo art. 8.10.

L'emissione delle ulteriori Quote del Fondo avverrà in occasione di ciascun Richiamo degli Impegni di volta in volta effettuato dalla SGR in conformità alle previsioni del precedente art. 8.1.

## 8.6.2 Diritto di rimborso in occasione della Riapertura delle Sottoscrizioni

Fatto salvo quanto previsto nel successivo art. 8.11 e il rispetto della partecipazione minima prevista al precedente art. 8.1.2, in occasione di ciascuna Riapertura delle Sottoscrizioni, i Partecipanti hanno diritto di richiedere il rimborso delle loro Quote, presentando la relativa domanda entro la Data Finale.

La liquidazione del rimborso avviene con la stessa valuta con la quale si procede all'emissione delle nuove Quote e fino alla concorrenza dell'ammontare che durante la Riapertura delle Sottoscrizioni è sottoscritto con Apporto in Denaro, attribuendo alle Quote da rimborsare il medesimo valore unitario determinato per l'emissione delle nuove Quote. Nel caso in cui le richieste eccedano il predetto ammontare, i rimborsi sono effettuati soddisfacendo le richieste sulla base dell'ordine di ricezione.

La SGR non prenderà in considerazione le richieste di rimborso che, se soddisfatte in tutto o in parte, determinerebbero la riduzione della partecipazione al di sotto della partecipazione minima di cui al precedente art. 8.1.2.

Il Partecipante ha facoltà di revocare la richiesta di rimborso, con comunicazione che deve pervenire alla SGR entro 5 (cinque) giorni dalla ricezione della comunicazione prevista al successivo art. 8.7.2, qualora il valore della Quota risultante dal più recente Rendiconto periodico (semestrale o annuale) successivo alla Data Finale, si discosti di oltre il 10% rispetto al valore del Rendiconto periodico immediatamente precedente. La revoca lascia impregiudicato ogni rimborso parziale eventualmente pagato al Partecipante a fronte della richiesta revocata.

La revoca al comma precedente non può essere esercitata ed è comunque inefficace, se per effetto della stessa la partecipazione minima prevista al precedente art. 8.1.2 non risulterebbe rispettata.

## 8.7 Durata del periodo di Richiamo degli Impegni e comunicazione ai Partecipanti

### 8.7.1 Durata del periodo di Richiamo degli Impegni

Il Richiamo degli Impegni assunti dai Partecipanti all'atto della sottoscrizione delle Quote del Fondo, ai sensi dei precedenti articoli 8.3 e 8.6 potrà essere effettuato dalla SGR, in una o più soluzioni, rispettivamente a decorrere dalla Data di Chiusura delle Sottoscrizioni di cui al precedente art. 8.3 o dalla Data Finale di cui al precedente art. 8.6, sino alla scadenza del 12° (dodicesimo) mese successivo a ciascuna tale Data, mediante invio ai Partecipanti di apposita comunicazione, ai sensi del successivo art. 8.7.2.

### 8.7.2 Comunicazioni ai Partecipanti

Quando la SGR decide, a proprio insindacabile giudizio, di effettuare i Richiami degli Impegni di sottoscrizione delle Quote del Fondo, invia ai Partecipanti che hanno assunto impegni una comunicazione, contenente:

- I) la richiesta di effettuare i versamenti relativi alle Quote del Fondo sottoscritte e
- II) l'indicazione del numero delle Quote del Fondo attribuite al Partecipante e che saranno emesse in esito all'integrale pagamento degli impegni richiamati.

Inoltre nel caso in cui gli impegni richiamati si riferiscono a sottoscrizioni effettuate durante un periodo di Riapertura delle Sottoscrizioni la SGR invia a tutti i Partecipanti al Fondo una comunicazione indicante il valore di emissione della Quota e l'ammontare complessivo degli impegni richiamati.

Le suddette comunicazioni devono essere inviate ai Partecipanti dalla SGR, con le modalità di cui al successivo art. 12.2, in ogni caso entro e non oltre la scadenza del periodo di Richiamo degli Impegni di cui al precedente art. 8.7.1.

Il Partecipante deve versare l'importo relativo alla richiesta al comma 1, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla ricezione della suddetta comunicazione, anche nel caso in cui tale termine venga a scadere successivamente alla scadenza del periodo di Richiamo degli Impegni di cui al precedente art. 8.7.1.

In caso di mancato pagamento (in tutto od in parte) da parte del Partecipante, per motivi allo stesso imputabili, dell'importo richiesto dalla SGR in virtù del presente articolo, le somme eventualmente già versate dal Partecipante in esito alla richiesta della SGR si intendono acquisite dal Fondo a titolo definitivo, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno da parte della SGR e le Quote del Fondo emesse a fronte della sottoscrizione del Partecipante inadempiente saranno annullate dalla SGR.

In tal caso, se le Quote sono rappresentate da certificati individuali la SGR informa il Partecipante ovvero, nel caso in cui le Quote del Fondo sono rappresentate da certificati cumulativi, la SGR informa sia il Partecipante che la Banca Depositaria, con le modalità stabilite dal successivo art. 12.2 e richiede la restituzione di tali certificati al fine di annullare le Quote del Fondo rappresentate dagli stessi.

## 8.8 Mezzi di pagamento

Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle Quote potrà essere effettuato, entro il termine fissato dal precedente art. 8.7.2, mediante:

- I) bonifico bancario - alla cui copertura il Partecipante può provvedere anche a mezzo contante - disposto a favore della SGR, rubrica intestata a "TIKAL R.E. FUND", presso la Banca Depositaria;

- II) autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il Partecipante sia cliente della Banca Depositaria oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento.

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

## 8.9 Soggetti presso cui possono essere eseguiti i versamenti

I versamenti a fronte delle Quote del Fondo possono essere eseguiti presso la Banca Depositaria.

## 8.10 Conferma al Partecipante

La SGR provvede, entro il termine massimo di 10 (dieci) giorni lavorativi a) dalla Data di Chiusura delle Sottoscrizioni di cui al precedente art. 8.3 e b), qualora la SGR proceda con la Riapertura delle Sottoscrizioni, dalla Data Finale di questo periodo, a dare conferma scritta di quanto segue a ciascun Partecipante:

- I) la data di ricevimento da parte della SGR della domanda di sottoscrizione del Partecipante e del mezzo di pagamento ivi indicato; e
- II) l'importo lordo che tale Partecipante ha concordato di versare e quello netto da investire, il numero delle Quote del Fondo attribuite a ciascun Partecipante e che saranno emesse in esito all'integrale Richiamo degli Impegni assunti dal Partecipante effettuato ai sensi del precedente art. 8.7, è reso noto dalla SGR al Partecipante stesso mediante la comunicazione di cui al precedente art. 8.7.2.

## 8.11 Rimborsi parziali di Quote del Fondo a fronte di disinvestimenti

Fatta salva la possibilità di pagare proventi secondo quanto previsto dal precedente art. 4.7, la SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. In tal caso la SGR deve:

- I) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività disinvestita; e
- II) dare informativa ai Partecipanti dei disinvestimenti effettuati tramite comunicazione effettuata con le modalità di cui all'art. 12.2,

precisando in entrambi i casi che precedono le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), l'importo rimborsato per ogni Quota del Fondo e la procedura per ottenere il rimborso.

Il rimborso, che sarà effettuato dalla Banca Depositaria su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e comunque non oltre i 15 (quindici) giorni successivi alla data di ricezione da parte della Banca Depositaria delle istruzioni della SGR medesima. La corresponsione del rimborso al Partecipante sarà effettuata mediante bonifico bancario oppure secondo le modalità indicate dal Partecipante alla SGR, oppure se ricorre il caso, anche con riduzione degli impegni di versamento a fronte di sottoscrizioni assunti dal Partecipante e non ancora effettuati.

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

Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione da parte della Banca Depositaria delle suddette istruzioni della SGR in merito al rimborso parziale vengono depositate in un conto intestato alla SGR con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto.

## 8.12 Trasferimento delle Quote del Fondo

Per i primi 2 (due) anni a decorrere dalla data dell'Apporto in Natura (di seguito indicato come il "Periodo di Blocco"), gli Enti Apportanti facenti parte del gruppo rilevante della SGR non potranno trasferire, a qualsiasi titolo, ad altri Partecipanti o a soggetti terzi, oltre il 70% (settanta per cento) delle Quote del Fondo sottoscritte a fronte dell'Apporto in Natura.

A garanzia dell'impegno assunto in virtù di quanto precede, per tutta la durata del Periodo di Blocco, i certificati di partecipazione rappresentativi del 30% delle Quote del Fondo sottoscritte da ciascuno degli Enti Apportanti a fronte dell'Apporto in Natura e soggetti al Periodo di Blocco, saranno depositati presso la sede della Banca Depositaria indicata all'art. 6.1 che precede. La Banca Depositaria durante il Periodo di Blocco, non dovrà tener conto di qualsiasi istruzione impartita dagli Enti Apportanti al fine di trasferire, a qualsiasi titolo, tali Quote del Fondo.

Successivamente alla scadenza del Periodo di Blocco, tutte le Quote del Fondo, sottoscritte da ciascuno degli Enti Apportanti a fronte dell'Apporto in Natura, potranno essere liberamente trasferite, a qualsiasi titolo, ad altri Partecipanti ovvero a favore di soggetti terzi.

I limiti al trasferimento delle Quote previsti al precedente primo comma si adegueranno di diritto alle eventuali modifiche del Decreto 228/1999.

La SGR provvede ad informare i Partecipanti, con le modalità previste al successivo art. 12.2, della data in cui gli impegni assunti dai Partecipanti in sede di sottoscrizione delle Quote del Fondo sono stati integralmente richiamati, in conformità al precedente art. 8.7.

Fatto salvo quanto previsto dal primo comma del presente articolo, fino alla prima tra

- a) la data di ricevimento da parte dei Partecipanti della comunicazione che precede e
- b) la data di scadenza del periodo di 12 (dodici) mesi per il Richiamo degli Impegni previsto dal precedente art. 8.7.1,

le Quote del Fondo, sottoscritte dai Partecipanti e/o gli impegni assunti dai Partecipanti e non ancora richiamati, potranno essere trasferiti, a qualsiasi titolo, ad altri Partecipanti ovvero a favore di soggetti terzi, solamente a condizione che il Consiglio di Amministrazione della SGR prenda preventivamente il proprio consenso a tale trasferimento, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato.

Il consenso potrà essere ragionevolmente negato dal Consiglio di Amministrazione della SGR, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- I) nel caso in cui ragioni di opportunità, nell'interesse dei Partecipanti, sconsiglino tale trasferimento ovvero
- II) nell'eventualità in cui le condizioni finanziarie del potenziale acquirente siano tali per cui, ad opinione del Consiglio, questi non sia in grado di far fronte agli impegni irrevocabili assunti in sede di sottoscrizione delle Quote del Fondo.

Il consenso è comunicato dal Consiglio di Amministrazione della SGR al Partecipante che intende procedere al trasferimento mediante lettera raccomandata A.R. da inviare entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR della richiesta di consenso.

## 8.13 Assemblea dei Partecipanti

Sono soggette alla preventiva approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti le modifiche al Regolamento che riguardino:

- I) gli articoli 4.1 e 4.4 o comunque che incidano sulle caratteristiche e sullo scopo del Fondo per motivazioni diverse da quelle stabilite in via generale dall'Organo di Vigilanza;
- II) la sostituzione della SGR
- III) la Proroga;
- IV) la Quotazione; e
- V) la liquidazione anticipata del Fondo, in conformità a quanto stabilito dal successivo art. 13.2.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, quando lo ritenga opportuno ha facoltà di convocare l'Assemblea dei Partecipanti per l'approvazione di modifiche al Regolamento che non rientrino nell'elenco da I) a V) al precedente comma.

L'Assemblea dei Partecipanti al Fondo è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR tramite comunicazione inviata ai Partecipanti, con le modalità di cui al successivo art. 12.2, con almeno 15 (quindici) giorni di preavviso, fatto salvo il maggior termine altrimenti previsto dal presente Regolamento.

L'Assemblea dei Partecipanti elegge tra i suoi membri un Presidente. Il Presidente è assistito da un Segretario, anche non compreso tra i Partecipanti, designato dall'Assemblea dei Partecipanti.

Gli amministratori della SGR devono convocare senza ritardo l'Assemblea dei Partecipanti quando ne è fatta domanda da tanti Partecipanti che rappresentano almeno il dieci per cento del valore totale delle Quote del Fondo in circolazione e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare, esclusivamente tra quelli indicati al comma 1 punti da I) a V) del presente art. 8.13.

Possono prendere parte all'Assemblea i Partecipanti che abbiano depositato le Quote del Fondo presso la Banca Depositaria, le altre banche che hanno effettuato il collocamento e le casse designate almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l'Assemblea. La SGR, per le Quote del Fondo da essa possedute, può partecipare alle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti ma non può votare a nessuna di tali riunioni. I Partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti, in conformità ai termini e condizioni stabiliti dall'art. 2372 del c.c..

Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del presente Regolamento sono prese a maggioranza, in termini di valore delle Quote del Fondo detenute, dai Partecipanti presenti e votanti all'Assemblea. Il quorum deliberativo per le materie ai punti I), II) e IV) al comma 1 del presente art. 8.13 non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore di tutte le Quote in circolazione.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è tenuto a dare esecuzione alle delibere regolarmente adottate dall'Assemblea dei Partecipanti.

## Articolo 9

### REGIME DELLE SPESE

#### 9.1 Spese a carico del Fondo

I costi a carico del Fondo sono rappresentati:

##### 9.1.1 Compenso della SGR

Il compenso spettante alla SGR è composto da una commissione fissa (di seguito "Commissione Fissa") e da una commissione variabile (di seguito "Commissione Variabile") che saranno determinate in conformità alle disposizioni sub-paragrafi 9.1.1.1 e 9.1.1.2.

### 9.1.1.1 Commissione Fissa

La Commissione Fissa è pari allo 0,4% su base semestrale (0,80% su base annua) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo per “Valore Complessivo delle Attività” del Fondo si intende la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA maturato in sede di Apporto in Natura), quale risulta dal Rendiconto semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

La Commissione Fissa viene corrisposta alla SGR semestralmente in via anticipata con valuta il primo giorno lavorativo di ciascun semestre.

In sede di prima applicazione e fino alla redazione del primo Rendiconto di gestione del Fondo, la Commissione Fissa verrà calcolata, pro rata temporis, sul valore patrimoniale del Fondo inizialmente sottoscritto e versato, salvo conguaglio in relazione al Valore Complessivo delle Attività del Fondo evidenziato dal Rendiconto di gestione del Fondo predisposto successivamente alla fine del primo semestre.

### 9.1.1.2 Commissione Variabile

La Commissione Variabile riconosciuta alla SGR è composta in parte da una commissione corrisposta in occasione del pagamento dei proventi (di seguito “Commissione Variabile sui Proventi”) e in parte da una commissione corrisposta al momento della liquidazione del Fondo (di seguito “Commissione Variabile Finale”).

#### 9.1.1.2.1 Commissione Variabile sui Proventi

La Commissione Variabile sui Proventi è pari al 20% del Rendimento in Eccesso.

Per “Rendimento in Eccesso” si intende la differenza positiva tra:

- a) i proventi di competenza dell’esercizio di riferimento distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione e
- b) l’ammontare necessario a garantire nell’esercizio di riferimento un rendimento del 5,5% (cinquevirgolacinque per cento) annuo sul Valore Complessivo Netto del Fondo del periodo,

al netto del Differenziale, ove negativo.

Per “Differenziale” si intende la differenza tra la somma dei proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l’ammontare necessario a garantire il rendimento di cui alla precedente lettera b) nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento.

La SGR avrà diritto alla Commissione Variabile Annuale solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale.

La Commissione Variabile sui Proventi relativa alla frazione di esercizio iniziale terrà conto dell’eventuale durata inferiore a 12 mesi dell’esercizio iniziale del Fondo.

#### 9.1.1.2.2 Commissione Variabile Finale

La Commissione Variabile Finale compete alla SGR al momento della liquidazione del Fondo ed è calcolata sulla over performance del Risultato della Gestione del Fondo rispetto al Risultato Obiettivo come definito e indicato al successivo art. 14.3.

La commissione è pari al 20% (venti per cento) della differenza positiva tra il Risultato della Gestione del Fondo e il Risultato Obiettivo. La commissione non è dovuta se la differenza è pari o inferiore a 0 (zero).

L'ammontare del Risultato della Gestione del Fondo, del Risultato Obiettivo e dell'eventuale Commissione Variabile Finale verranno riportati anche nel Rendiconto finale di liquidazione.

### 9.1.2 **Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria**

Il compenso annuo da riconoscere alla Banca Depositaria per l'espletamento delle sue funzioni è così determinato:

- a) una commissione per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa tempo per tempo vigente (commissione esente da IVA) pari allo 0,03% (zerovirgolazerotre per cento) su base annua;
- b) una commissione per la custodia ed amministrazione titoli (commissione imponibile IVA) pari allo 0,003% (zerovirgolazeroterotre per cento) su base annua.

Tali commissioni sono calcolate sul Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dall'ultimo Rendiconto di gestione del Fondo predisposto prima dell'attribuzione di tale compenso, diminuito del credito IVA maturato in sede di Apporto in Natura e delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione.

Per quanto concerne la determinazione dei compensi provvisori dovuti alla Banca Depositaria, anche con riferimento al periodo antecedente alla redazione del primo Rendiconto di gestione del Fondo, dei conguagli e dei compensi nel caso in cui si dia corso a rimborsi parziali a fronte di disinvestimenti, si applica l'art. 9.1.1.1, comma 3. Il compenso spettante alla Banca Depositaria viene riconosciuto secondo gli accordi convenuti con la stessa.

### 9.1.3 **Oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo**

Gli oneri inerenti la compravendita delle attività del Fondo quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, le commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese peritali connesse ai vari acquisti, nessuno escluso, le altre spese inerenti alle compravendite e alle locazioni ecc., saranno riconosciute avendo come base quanto previsto dai tariffari di Legge, o in mancanza di questi, dagli usi e consuetudini locali. Sono escluse le spese inerenti all'Apporto in Natura che sono a carico dell'Ente Apportante, ai sensi del successivo art. 9.3.2.

### 9.1.4 **Spese di pubblicazione**

Tutte le spese di comunicazione ai Partecipanti previste dalla normativa vigente e dal presente Regolamento, i costi della stampa dei documenti destinati ai Partecipanti e/o al pubblico, purché tali oneri non attengano a propaganda, promozione e pubblicità o comunque al collocamento delle Quote del Fondo.

### 9.1.5 **Spese di revisione**

Le spese di revisione e di certificazione della contabilità, dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione) ed eventualmente delle Relazioni semestrali.

### 9.1.6 **Oneri finanziari**

Gli oneri connessi agli eventuali prestiti e/o debiti assunti dal Fondo, nel rispetto delle vigenti disposizioni, e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative.

### 9.1.7 **Spese legali**

Le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, ivi incluse quelle sostenute in sede di costituzione del Fondo.

### 9.1.8 Oneri fiscali

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

### 9.1.9 Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti, definito, previo accordo con gli stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel rispetto della normativa vigente e commisurato all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato attivo.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali degli Esperti Indipendenti. Il compenso viene corrisposto successivamente alla consegna delle relazioni peritali.

Per le valutazioni degli Apporti in Natura di cui al precedente art. 1.3, il compenso inerente l'attività di valutazione è posto a carico del relativo Ente Apportante.

### 9.1.10 Spese di amministrazione, manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo

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

I costi, gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali immobili sono a carico del Fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo; per chiarezza espositiva, ciò avverrà al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

### 9.1.11 Altri oneri e spese relativi a immobili del Fondo

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

Oneri, spese ed imposte inerenti al possesso e/o all'utilizzo degli immobili ordinariamente a carico dei conduttori o da essi ripetibili (es. spese condominiali, consortili, portierato, guardiania, pulizia, riscaldamento, raccolta rifiuti ecc.), relative ai periodi di vacanza di locazione.

### 9.1.12 Premi assicurativi

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

### 9.1.13 Spese di costituzione e funzionamento del Fondo

Le spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento, nonché allo svolgimento di tutte le attività relative alla gestione del patrimonio del Fondo.

### 9.1.14 Comitato Consultivo e Assemblea dei Partecipanti

Le spese inerenti alla costituzione, convocazione e al funzionamento del Comitato Consultivo. Le spese inerenti alla convocazione e al funzionamento dell'Assemblea dei Partecipanti.

### 9.1.15 Delegati ed Incaricati

I compensi e le spese addebitate da Delegati ed incaricati di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 5.3 e, nei limiti previsti dal medesimo articolo, quelle di cui alla lett. d), sono a carico del Fondo, anche se non già ricomprese nei precedenti punti da 9.1.3 a 9.1.14.

Il pagamento delle spese indicate nel presente articolo, è disposto dalla SGR mediante prelievo dalle disponibilità del Fondo con valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

## 9.2 Spese a carico della SGR

Sono a carico della SGR tutte le spese necessarie per l'amministrazione della SGR stessa, ivi comprese quelle per le attività connesse alla commercializzazione delle Quote del Fondo. Sono, inoltre, a carico della SGR tutte quelle spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti.

## 9.3 Spese a carico dei singoli Partecipanti

### 9.3.1 Commissione di sottoscrizione

La commissione di sottoscrizione è stabilita in misura dello 0,25% (zerovirgolaventicinque per cento) del valore totale delle Quote del Fondo sottoscritte dai Partecipanti (diversi dagli Enti Apportanti) e la SGR si riserva di applicare sconti.

La commissione di sottoscrizione non è dovuta per gli Apporti in Natura e per gli Apporti in Denaro effettuati dagli Enti Apportanti a fronte di impegni assunti in concomitanza dell'Apporto in Natura.

Tale commissione deve essere versata alla SGR, al momento del primo Richiamo degli Impegni assunti dai Partecipanti (diversi dagli Enti Apportanti) con le modalità previste nel precedente art. 8.8.

### 9.3.2 Altre spese a carico dei Partecipanti

Sono a carico dell'Ente Apportante le spese notarili e gli oneri accessori per l'atto di Apporto, tutte le spese, le provvigioni e le commissioni inerenti all'Apporto in Natura e alle attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali all'Apporto (ivi inclusi quelli degli Esperti Indipendenti al precedente art. 9.1.9 e dell'Intermediario Finanziario) e le spese per la procedura di Due Diligence sugli Apporti in Natura commissionata dalla SGR.

Sono a carico di ciascun Partecipante, pro-quota, i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per il raggruppamento, il frazionamento dei certificati di partecipazione, richiesti dal Partecipante in epoca successiva alla sottoscrizione delle Quote del Fondo, le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al Partecipante medesimo.

Sono, altresì, a carico del Partecipante le eventuali imposte, tasse e oneri che per Legge dovessero di volta in volta gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle Quote del Fondo.

Non essendo possibile determinare a priori tali importi, questi, ove previsti, saranno indicati di volta in volta al Partecipante da parte della SGR per conto del Fondo.

Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati.

## Articolo 10

# CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA DEL FONDO

### 10.1 Criteri di valutazione del Fondo

Il Valore Complessivo Netto del Fondo è la risultante delle attività del Fondo al netto delle eventuali passività del Fondo.

### 10.2 Valutazione del Fondo

La valutazione del Fondo è effettuata in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.

Ad essa provvede il Consiglio di Amministrazione della SGR entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare ed entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ciascun anno.

In occasione della valutazione del patrimonio del Fondo, gli Esperti Indipendenti nominati dalla SGR effettueranno una valutazione aggiornata dei beni immobili detenuti dal Fondo in conformità ai criteri previsti dalla vigente normativa.

Per quanto concerne i criteri di valutazione adottati, si rinvia alle relative istruzioni della Banca d'Italia.

I Partecipanti possono in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia di tali criteri di valutazione facendone richiesta alla SGR.

### 10.3 Calcolo del valore unitario delle Quote del Fondo

Il valore della singola Quota del Fondo è calcolata, secondo i criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del Fondo – computato secondo quanto previsto nel precedente art. 10.1 – suddiviso per il numero delle Quote del Fondo emesse.

### 10.4 Modalità e frequenza di comunicazione del valore della Quota del Fondo

Il valore unitario delle Quote del Fondo calcolato come indicato al punto precedente deve essere reso noto ai Partecipanti due volte l'anno mediante comunicazione effettuata con le modalità di cui al successivo art. 12.2.

#### 10.4.1 Rinvio della comunicazione del valore delle Quote del Fondo

La comunicazione di cui sopra può essere inviata in un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili.

Ove ricorrano tali casi, la SGR informa direttamente l'Organo di Vigilanza, nonché i Partecipanti mediante comunicazione effettuata con le modalità di cui al successivo art. 12.2.

Tale comunicazione indica sia il rinvio che la nuova data proposta per il calcolo del valore unitario della Quota del Fondo.

## Articolo 11

# SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ

### 11.1 Tenuta delle scritture contabili

Le scritture contabili del Fondo sono tenute dalla SGR in Euro; essa, in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile, e con le stesse modalità redige:

- a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote del Fondo, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- b) entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre la Relazione semestrale contenente il prospetto della composizione degli investimenti e del valore del Fondo, nonché del valore unitario delle Quote del Fondo, accompagnata da una nota illustrativa;
- c) entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno il Rendiconto della gestione del Fondo accompagnato dalla Relazione degli amministratori.

Nell'ipotesi di Distribuzione Infrannuale dei proventi della gestione del Fondo di cui al precedente art. 4.7, la SGR redige, altresì, il Rendiconto Infrannuale di Gestione, accompagnato dalla Relazione degli amministratori, entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di procedere a tale Distribuzione Infrannuale.

### 11.2 Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito

Il Rendiconto annuale della gestione del Fondo, il Rendiconto Infrannuale di Gestione e la Relazione semestrale sono inviati, entro 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data della loro pubblicazione, a ciascuno dei Partecipanti a cura della SGR, mediante comunicazione inviata con le modalità di cui al successivo art. 12.2, e sono depositati e messi a disposizione dei Partecipanti per almeno 30 (trenta) giorni a decorrere da quello successivo alla data della loro pubblicazione, nella sede della SGR e nella sede della Banca Depositaria.

A seguito di specifica richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copie addizionali di tali documenti dalla SGR.

### 11.3 Revisione contabile e certificazione

La contabilità della SGR e del Fondo è soggetta a revisione secondo le norme di Legge e, ove ritenuto opportuno dalla SGR, in conformità ai principi contabili internazionali. La revisione contabile è effettuata da una Società di Revisione iscritta all'albo speciale delle Società di Revisione. I sindaci della SGR, anche individualmente, e gli amministratori ed i sindaci della Banca Depositaria devono riferire senza ritardo all'Organo di Vigilanza su qualsiasi irregolarità riscontrata nell'amministrazione della SGR e nella gestione del Fondo e della contabilità del Fondo.

## Articolo 12

### MODIFICHE REGOLAMENTARI

#### 12.1 Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento

Le modifiche del presente Regolamento saranno esclusivamente adottate se strettamente necessarie per la tutela dell'interesse dei Partecipanti ed in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo. Qualsiasi modifica dovrà, pertanto, corrispondere a specifiche esigenze da inquadrare nell'ambito di indirizzi strategici valutati dal Consiglio di Amministrazione della SGR sulla base degli interessi dei Partecipanti.

Tutte le modifiche di cui al precedente comma dovranno essere approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed essere sottoposte all'approvazione dell'Organo di Vigilanza. Le modifiche che riguardano i punti da I) a V) al comma 1 del precedente art. 8.13 sono soggette alla preventiva approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti che delibererà a tal fine in conformità a quanto stabilito dal medesimo art. 8.13.

È attribuita, con il presente Regolamento, una delega permanente ad un Amministratore o al Presidente del Consiglio per l'adeguamento del testo regolamentare, senza necessità di previa approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR, da esercitarsi nella circostanza in cui tali modifiche si rendano necessarie per variazioni del disposto normativo o dei criteri generali predeterminati dall'Organo di Vigilanza.

Il testo così modificato viene portato a conoscenza del Consiglio di Amministrazione della SGR nella prima riunione successiva a tale modifica.

#### 12.2 Pubblicità delle modifiche regolamentari

Il contenuto di ogni modifica regolamentare, successivamente all'approvazione dell'Organo di Vigilanza, così come ogni altra comunicazione effettuata dalla SGR ai sensi ed in conformità al presente Regolamento, è comunicato direttamente ai Partecipanti mediante lettera raccomandata o posta elettronica inviata dalla SGR all'indirizzo comunicato dal Partecipante alla SGR stessa.

La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta alla SGR stessa. La SGR si riserva espressamente la facoltà di utilizzare, per le comunicazioni di cui al presente articolo o altrimenti previste dal presente Regolamento, ulteriori mezzi informativi quali, a titolo meramente esemplificativo, il sito Internet della SGR.

#### 12.3 Termini di efficacia delle modifiche regolamentari

Fermo quanto previsto nel precedente art. 12.1, dopo l'approvazione dell'Organo di Vigilanza, le modifiche sono efficaci dalla data indicata nella comunicazione effettuata con le modalità di cui all'art. 12.2.

## Articolo 13

### LIQUIDAZIONE DEL FONDO

#### 13.1 Cause di liquidazione

La liquidazione del Fondo può avere luogo:

- I) per scadenza del termine di durata del Fondo;
- II) ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti, in conformità a quanto stabilito al successivo art. 13.2.

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni dell'Organo di Vigilanza, ed ha luogo con le modalità ed i tempi indicati al successivo art. 13.3.

## 13.2 Liquidazione ad iniziativa della SGR

La SGR, con delibera del Consiglio di Amministrazione, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti ovvero qualora si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con rilevante pregiudizio per i Partecipanti (quali, a titolo meramente esemplificativo, la riduzione del patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione), previo espletamento della procedura di cui al precedente art. 12.1.

A decorrere dalla data della delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR che dispone la liquidazione del Fondo, cessa ogni iniziativa di investimento.

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni dell'Organo di Vigilanza, ed ha luogo con le modalità ed i tempi indicati al successivo art. 13.3.

## 13.3 Fasi della procedura di liquidazione

Le fasi della liquidazione sono le seguenti:

- a) la SGR informa l'Organo di Vigilanza almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del Consiglio di Amministrazione che dovrà deliberare in merito, dando poi tempestiva informativa dell'avvenuta delibera all'Organo di Vigilanza stesso;
- b) a partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui all'art. 13.4, comma 1, che segue, la SGR procede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, alla liquidazione dell'Attivo del Fondo secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza dell'Organo di Vigilanza;
- c) la SGR redige, concluso il piano di realizzo, il resoconto finale di liquidazione a cui è allegata una relazione degli amministratori. In tale resoconto è indicato il piano di riparto in denaro spettante ad ogni Quota del Fondo determinato sulla base del rapporto fra attività nette realizzate ed il numero delle Quote del Fondo in circolazione, detratto l'importo da attribuire alla SGR secondo le modalità di ripartizione indicate all'art. 9.1;
- d) la società incaricata della revisione di cui al punto 11.3 provvede alla revisione della contabilità anche per quanto attiene alle operazioni di liquidazione nonché esprime un giudizio sul Rendiconto finale di liquidazione;
- e) il Rendiconto finale e la relativa Relazione, unitamente all'indicazione del giorno d'inizio delle operazioni di rimborso, sono depositati e messi a disposizione dei Partecipanti presso la sede della SGR e presso la sede della Banca Depositaria;
- f) la Banca Depositaria provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle Quote del Fondo nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal Rendiconto finale di liquidazione, nonché al ritiro e annullamento o stampigliatura dei certificati;
- g) le somme non rimosse dai Partecipanti entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo, con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto, quando i certificati sono nominativi, ovvero l'elenco dei numeri di serie dei certificati, se questi sono al portatore;
- h) la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione all'Organo di Vigilanza dell'avvenuto riparto.

## 13.4 Pubblicità inerente alla liquidazione

L'avvenuta adozione della delibera di liquidazione del Fondo è resa nota ai Partecipanti, entro 10 (dieci) giorni dalla data di adozione, mediante comunicazione effettuata con le modalità di cui al precedente art. 12.2.

Copia della delibera di liquidazione del Fondo è depositata, a decorrere dal giorno successivo alla data di adozione, presso la sede della SGR.

A seguito di richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copia di tale delibera dalla SGR, a cura e spese di quest'ultima.

Con analoga comunicazione, anch'essa effettuata con le modalità di cui al precedente art.

12.2, è data tempestiva comunicazione ai Partecipanti dell'avvenuta redazione del Rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

## 13.5 Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata

La liquidazione del Fondo per la scadenza, a seconda del caso, del Termine di Durata del Fondo o dell'eventuale Periodo di Grazia indicato al precedente art. 2 ha luogo con le modalità indicate al successivo art. 14.

## Articolo 14

### DISPOSIZIONI FINALI

#### 14.1 Ripartizione dei proventi e del Risultato della Gestione del Fondo

Nei casi di liquidazione del Fondo previsti al precedente art. 13.1 si procede alla ripartizione tra i Partecipanti e la SGR dei proventi e del Risultato della Gestione del Fondo, così come definito al successivo art. 14.3, derivanti dallo smobilizzo degli investimenti.

Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento dei proventi sono specificati ai successivi articoli 14.4 e 14.9.

#### 14.2 Possibilità di rimborso parziale

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

#### 14.3 Risultato della Gestione del Fondo, Risultato Obiettivo

Il risultato della gestione del Fondo (di seguito "il Risultato della Gestione del Fondo") è pari all'ammontare dell'attivo netto liquidato, maggiorato di eventuali distribuzioni di proventi o rimborsi parziali effettuati durante il Termine di Durata del Fondo.

Nel calcolo del Risultato della Gestione del Fondo, i proventi distribuiti e i rimborsi parziali effettuati vengono capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5,5% (cinquevirgolacinque per cento) annuo.

Il risultato obiettivo (di seguito il "Risultato Obiettivo") è pari all'ammontare dei versamenti effettuati a fronte delle sottoscrizioni al netto di eventuali rimborsi, capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari all'8% (otto per cento) annuo.

Nei casi di liquidazione del Fondo previsti dal presente Regolamento ai Partecipanti compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla SGR ai sensi della precedente art. 9.1.

#### 14.4 Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale

Hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale i Partecipanti che risultano titolari delle Quote del Fondo al momento della scadenza del Termine di Durata del Fondo o

della eventuale Proroga, ai sensi del precedente art. 2, ovvero alla data della delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in merito alla liquidazione del Fondo, nei casi previsti al precedente art. 13.1 ed in conformità alla procedura descritta all'art. 13.3 che precede.

## 14.5 Pubblicità della procedura di liquidazione

Con comunicazione effettuata secondo le modalità di cui al precedente art. 12.2, deve essere dato contestuale avviso all'Organo di Vigilanza e ai Partecipanti di quanto segue:

- I) dell'inizio della procedura di liquidazione;
- II) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle Quote del Fondo nel corso del periodo di liquidazione;
- III) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

Con analoga comunicazione, anch'essa effettuata con le modalità di cui al precedente art. 12.2, è data, inoltre, pubblicità dell'avvenuta redazione del Rendiconto finale e della data prevista per l'inizio delle operazioni di rimborso.

Inoltre la SGR invia all'Organo di Vigilanza, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla sua redazione, copia del Rendiconto finale di liquidazione e della Relazione degli amministratori, unitamente alla Relazione di certificazione e al giudizio della Società di Revisione redatto in conformità all'art. 11.3.

## 14.6 Modalità inerenti alla liquidazione

Dopo la comunicazione diretta ai Partecipanti e la comunicazione all'Organo di Vigilanza dell'inizio della procedura di liquidazione di cui all'art. 14.5 del presente Regolamento, la SGR segue la procedura indicata al precedente art. 13.3 per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il Rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle Quote del Fondo, le somme non riscosse e la prescrizione dei proventi non riscossi.

## 14.7 Divieto di ulteriori investimenti alla scadenza della durata del Fondo

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

## 14.8 Tempi per il riconoscimento dei proventi derivanti dalla liquidazione finale

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto, secondo i criteri e con le modalità indicate al precedente art. 14.3 con valuta in data non posteriore al 30° (trentesimo) giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, che sarà comunque completata entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza, a seconda del caso, del Termine di Durata del Fondo ovvero dell'eventuale Periodo di Grazia, disposto ai sensi del precedente art. 2.

## 14.9 Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale

I diritti di riscossione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo non riscossi dagli aventi diritto si prescrivono a favore della SGR nei termini di Legge a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato all'art. 14.8.

## Articolo 15

### ESPERTI INDIPENDENTI

#### 15.1 Competenze professionali degli Esperti Indipendenti

Ai sensi delle disposizioni vigenti, per la valutazione degli immobili nonché delle partecipazioni in società immobiliari in cui è investito il patrimonio del Fondo la SGR si avvale di Esperti Indipendenti aventi i requisiti e le competenze professionali stabiliti dalla vigente normativa, ed in particolare dal Decreto n. 228/1999.

#### 15.2 Nomina e revoca degli Esperti Indipendenti

La SGR procede alla nomina e alla revoca degli Esperti Indipendenti in possesso delle competenze professionali specificate al paragrafo precedente.

La durata dell'incarico conferito ed il suo eventuale rinnovo sono stabiliti dalla SGR in ossequio alle leggi e ai regolamenti.

La Legge e la relativa regolamentazione attuativa stabiliscono i casi di incompatibilità con l'incarico di Esperto Indipendente, o requisiti di onorabilità che devono possedere gli interessati, le procedure per la loro sostituzione, gli obblighi di comunicazione nonché gli organi di controllo.

Nel caso di sopravvenienza di una situazione di impedimento, l'Esperto è tenuto a darne immediata comunicazione alla SGR che provvede, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione, alla revoca dell'incarico e alla sostituzione dell'Esperto dandone contestuale comunicazione agli Organi di Vigilanza.

#### 15.3 Attività degli Esperti Indipendenti

Agli Esperti Indipendenti nominati dal Consiglio di Amministrazione della SGR sono demandate le seguenti attività:

- I) redazione di una Relazione di stima del valore dei beni immobili oggetto dell'Apporto in Natura, ai sensi dell'art. 1.3 del presente Regolamento che, qualora i periti siano in possesso dei prescritti requisiti, comprenderà la valutazione della compatibilità e redditività dell'Apporto in Natura rispetto alla politica di gestione del Fondo. Tale Relazione è redatta e depositata in data non anteriore a 30 (trenta) giorni prima dell'Apporto in Natura, con le modalità e le forme previste dall'art. 2343 c.c. e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di Legge e regolamentari;
- II) presentazione al Consiglio di Amministrazione della SGR, a norma delle disposizioni di Legge e regolamentari applicabili, di una Relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni del patrimonio del Fondo, nei termini concordati con la SGR e comunque entro il 30° (trentesimo) giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
- III) predisposizione, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che lo stesso Consiglio di Amministrazione intenda acquistare o vendere nella gestione del Fondo che, qualora i periti siano in possesso dei prescritti requisiti, comprenderà la valutazione della compatibilità e redditività del bene rispetto alla politica di gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle disposizioni di Legge e regolamentari applicabili, deve essere corredato da una Relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;
- IV) su richiesta del Comitato Consultivo predisposizione di un giudizio di congruità del valore del bene da compravendere, da fornire al medesimo Comitato prima che si riunisca per deliberare in merito, nei casi previsti dal precedente art. 4.6. Il giudizio, qualora i periti siano in possesso dei prescritti requisiti, comprenderà anche la valutazione della compatibilità e redditività del bene rispetto alla politica di gestione del Fondo.

Fermo restando quanto precede, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà conferire incarichi a soggetti diversi dagli Esperti Indipendenti che supportino l'operato degli stessi in relazione a specifici adempimenti connessi alle attività di cui al presente articolo.

## 15.4 Criteri di valutazione applicabili dagli Esperti Indipendenti

Nel predisporre le Relazioni di stima ed il giudizio di congruità di cui al precedente art. 15.3, gli Esperti Indipendenti dovranno applicare i criteri di valutazione stabiliti nelle istruzioni emanate dall'Organo di Vigilanza. Nella redazione della Relazione di stima di cui al precedente art. 15.3 punto I), gli Esperti Indipendenti dovranno tenere conto anche della circostanza che gli immobili vengono conferiti insieme in un unico contesto.

## 15.5 Valutazione del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione della SGR può discostarsi dalle valutazioni di cui al precedente art. 15.3, dalla lettera I) alla lettera III), ma, in questo caso, è tenuto a comunicare le ragioni agli Esperti Indipendenti nonché all'Organo di Vigilanza, allegando copia della Relazione redatta dagli Esperti Indipendenti.

## Articolo 16

### PUBBLICITÀ SU FATTI RILEVANTI

La SGR mette a disposizione dei Partecipanti, presso la sede sociale e presso la sede della Banca Depositaria, anche per estratto ed entro 15 (quindici) giorni dalla data della relativa pubblicazione, copia:

- I) delle Relazioni di stima, redatte ai sensi del presente Regolamento;
- II) degli atti di conferimento, acquisto ovvero cessione di beni nonché della documentazione contenente i dati e le notizie relativi ai soggetti conferenti, acquirenti o cedenti ed al relativo gruppo di appartenenza;
- III) dell'organigramma relativo al gruppo di appartenenza dell'Intermediario Finanziario incaricato di effettuare la valutazione indicata al precedente art. 1.3, lettera b), restando inteso che, in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa, tale Intermediario Finanziario non apparterrà al gruppo degli Enti Apportanti.

Dell'avvenuto deposito della documentazione indicata al presente articolo è data contestuale notizia ai Partecipanti, mediante comunicazione inviata con le modalità di cui al precedente art. 12.2. A seguito di richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copia della suddetta documentazione dalla SGR, a cura e spese di quest'ultima, che potrà fornirla anche in formato elettronico.

Nella nota integrativa del Rendiconto di gestione e nella nota illustrativa della Relazione semestrale del Fondo sono fornite informazioni dettagliate relative agli atti di acquisto o cessione dei beni e ai soggetti acquirenti o cedenti e al relativo gruppo di appartenenza.

## Articolo 17

### FORO COMPETENTE

Fatta eccezione per il caso in cui il Partecipante sia un consumatore, ai sensi dell'art. 1469 bis del Codice Civile, per la soluzione delle controversie fra i Partecipanti e la SGR e/o la Banca Depositaria è competente in via esclusiva il Foro di Torino.

Il presente Regolamento di Gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con Provvedimento del 27 luglio 2004 – Prot. N. 718311. Il Consiglio di Amministrazione della SAI Investimenti SGR S.p.A. ha in seguito approvato modifiche al Regolamento di gestione, di seguito elencate in ordine cronologico:

- Delibera CdA del 26 luglio 2006; approvazione della Banca d'Italia con Provvedimento del 17 ottobre 2006 – Prot. N. 1090555;
- Delibera CdA del 18 ottobre 2007; approvazione della Banca d'Italia con Provvedimento del 13 febbraio 2008 – Prot. N. 178112;
- Delibera CdA del 10 maggio 2010; approvazione in via generale da parte della Banca d'Italia.



