

INVESTIRE IMMOBILIARE
Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

FONDO CHIUSO
D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

“OBELISCO”

Regolamento di Gestione
Approvato dalla Banca d'Italia
con comunicazione del 3/08/05 Prot. n. 754402

Regolamento di nuovo Fondo
Immobiliare chiuso
OBELISCO

ARTICOLO 1 - ISTITUZIONE E DENOMINAZIONE	4
ARTICOLO 2 - DURATA	4
ARTICOLO 3 - SCOPO DEL FONDO	4
ARTICOLO 4 - CARATTERISTICHE DEL FONDO	5
4.1 - OGGETTO DELL'INVESTIMENTO.....	5
4.2 - DESTINATARI DELLE QUOTE	6
4.3 - FORMA DEL FONDO	6
4.4 - POLITICHE DI INVESTIMENTO.....	6
4.4.1. A - INVESTIMENTI IMMOBILIARI DIRETTI	7
4.4.1.B - INVESTIMENTI IN SOCIETÀ IMMOBILIARI.....	7
4.4.2 - SUPERAMENTO TRANSITORIO DEI LIMITI DI INVESTIMENTO	8
4.4.3 - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E PRESIDI ATTI AD EVITARE CONFLITTI DI INTERESSI	8
4.5 - PROVENTI DALLA GESTIONE DEL FONDO	8
4.6 - AMMONTARE DEL FONDO.....	9
ARTICOLO 5 - SOCIETÀ DI GESTIONE	9
5.1 - DENOMINAZIONE, SEDE	9
5.2 - ORGANO RESPONSABILE DELL'ATTIVITÀ GESTORIA	9
5.3 - COMITATI TECNICI CONSULTIVI E CONSULENTI ESTERNI.....	10
5.4 - DELEGHE A SOGGETTI ESTERNI.....	10
5.5 - L'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI	10
5.5.1 - COMPETENZE DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI	11
5.5.2 - FORME DI PUBBLICITÀ DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA.....	12
5.5.3 - IL PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI	12
5.6 - PUBBLICITÀ DELLA PROSECUZIONE DELLA GESTIONE DEL FONDO A CURA DI ALTRA SOCIETÀ DI GESTIONE.....	12
ARTICOLO 6 - BANCA DEPOSITARIA	12
6.1 - INDIVIDUAZIONE E FUNZIONI	12
6.2 - RAPPORTI TRA LA SGR E LA BANCA DEPOSITARIA	13
6.3 - PROCEDURE DI SOSTITUZIONE DELL'INCARICO	13
6.4 - FACOLTÀ DELLA BANCA DEPOSITARIA	13
ARTICOLO 7 - AMMONTARE DEL FONDO E QUOTE DI PARTECIPAZIONE	13
ARTICOLO 8 - PARTECIPAZIONE AL FONDO	14
8.1 - INFORMAZIONI RIGUARDANTI L'OFFERTA DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE.....	14
8.2 - SOTTOSCRIZIONI DI QUOTE	14
8.3 - TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE DELLE QUOTE	14
8.4 - MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE.....	15

8.5 - MODALITÀ DI RIPARTO DELLE QUOTE IN PRESENZA DI RICHIESTE DI SOTTOSCRIZIONE SUPERIORI ALL'OFFERTA...	15
8.6 - RIDIMENSIONAMENTO DEL FONDO.....	16
8.7 - DECISIONE DI NON RIDIMENSIONARE IL FONDO.....	16
8.8 - DURATA DEL PERIODO DI RICHIAMO DEGLI IMPEGNI.....	16
8.9 - MEZZI DI PAGAMENTO.....	16
8.10 - SOTTOSCRIZIONI CONCLUSE FUORI SEDE.....	17
8.11 - CONFERMA DELL'AVVENUTO INVESTIMENTO.....	17
8.12 - RIMBORSI PARZIALI DI QUOTE A FRONTE DI DISINVESTIMENTI.....	18
ARTICOLO 9 - REGIME DELLE SPESE.....	18
9.1 - SPESE A CARICO DEL FONDO.....	18
9.2 - SPESE A CARICO DELLA SOCIETÀ DI GESTIONE.....	20
9.3 - SPESE A CARICO DEI SINGOLI PARTECIPANTI.....	20
ARTICOLO 10 – CALCOLO E PUBBLICAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLA QUOTA.....	20
ARTICOLO 11 - SCRITTURE CONTABILI E RELATIVA PUBBLICITÀ.....	21
ARTICOLO 12 - MODIFICHE REGOLAMENTARI.....	21
12.1 - MODIFICHE DI ASPETTI RILEVANTI DEL REGOLAMENTO.....	21
12.2 - PUBBLICITÀ DELLE MODIFICHE REGOLAMENTARI.....	22
12.3 - TERMINI DI EFFICACIA DELLE MODIFICHE REGOLAMENTARI.....	22
ARTICOLO 13 - PUBBLICITÀ SU FATTI RILEVANTI.....	22
ARTICOLO 14 - LIQUIDAZIONE DEL FONDO.....	23
14.1 - CAUSE DI LIQUIDAZIONE.....	23
14.2 - RIPARTIZIONE DEI PROVENTI E DEL RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE.....	23
14.3 - RISULTATO DELLA GESTIONE DEL FONDO.....	23
14.4 - MODALITÀ DI RIPARTIZIONE DEL RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE E RIFERIMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RISULTATO MINIMO PREFISSATO.....	24
14.5 - POSSIBILITÀ DI RIMBORSO PARZIALE.....	24
14.6 - DEFINIZIONE DEGLI AVENTI DIRITTO AI PROVENTI DERIVANTI DALLA LIQUIDAZIONE FINALE.....	24
14.7 - PUBBLICITÀ E MODALITÀ INERENTI ALLA LIQUIDAZIONE.....	24
14.8 - COMUNICAZIONI ALL'ORGANO DI VIGILANZA.....	25
14.9 - FASI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE.....	25
14.10 - TEMPI PER IL RICONOSCIMENTO DEI PROVENTI DERIVANTI DALLA LIQUIDAZIONE FINALE.....	26
14.11 - PRESCRIZIONE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLA LIQUIDAZIONE FINALE.....	26
ARTICOLO 15 - ESPERTI INDIPENDENTI DEI FONDI CHIUSI IMMOBILIARI.....	26
ARTICOLO 16 - REVISIONE CONTABILE.....	26
ARTICOLO 17 - FORO COMPETENTE.....	26

Articolo 1 - Istituzione e denominazione

“Investire Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A.” (di seguito indicata anche come SGR) - autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 144 dell’Albo ex art. 35, 1° comma del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito indicato anche come “Testo Unico”), ha istituito il fondo “Obelisco” - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso (di seguito il “Fondo”), con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 aprile 2005, che ha contestualmente approvato il seguente regolamento di gestione del fondo (di seguito il “Regolamento”).

La gestione del Fondo compete alla SGR che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, delle disposizioni delle Autorità di Vigilanza e del presente Regolamento.

Articolo 2 - Durata

- (i) La durata del Fondo è fissata in 10 anni a decorrere dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al 10° (decimo) anno.
- (ii) E’ facoltà della SGR, nell’interesse dei sottoscrittori, di richiedere alla Banca d’Italia, alla scadenza del Fondo, una proroga non superiore a 3 (tre) anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

Articolo 3 - Scopo del Fondo

- (i) Scopo del Fondo è l’investimento collettivo di capitali in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari nonché la gestione professionale dell’investimento stesso, al fine di aumentare nel tempo il valore dei capitali conferiti e di ripartire il risultato netto della gestione a seguito dello smobilizzo degli investimenti.
- (ii) Il Fondo investe in misura non inferiore a due terzi del valore complessivo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.
- (iii) La società seleziona gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore dei capitali conferiti e minimizzarne i rischi, anche al fine di consentire lo smobilizzo degli investimenti che potrà realizzarsi, anche anticipatamente, qualora ne vengano ravvisate le convenienze e le opportunità economiche nell’interesse dei partecipanti (di seguito i “Partecipanti”).
- (iv) L’investimento in beni immobili, diritti reali di godimento sugli stessi e società immobiliari ha un orizzonte temporale di medio/lungo periodo; per quanto concerne invece la parte del Fondo investita in strumenti finanziari l’orizzonte temporale sarà calibrato tra il breve, il medio e il lungo periodo in funzione dell’andamento dei mercati finanziari e delle connesse esigenze relative alla gestione del portafoglio immobiliare.
- (v) Sotto il profilo della rischiosità, l’investimento immobiliare è in genere caratterizzato dalla possibilità del mantenimento o dell’incremento del valore reale nel lungo periodo compensato da una minore liquidabilità rispetto ad altre forme di investimento. Per i cespiti immobiliari si possono, tuttavia,

registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a :

- Fattori di carattere macroeconomico connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, a sua volta influenzato dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
- Fattori specifici del settore come ad esempio variazioni della fiscalità immobiliare;
- Fattori legati a situazioni locali quali ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
- Fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile;
- Altri eventi di carattere naturale e/o socio politico.

In tale contesto l'attività della SGR è finalizzata a gestire attivamente il portafoglio del fondo riducendo al minimo gli effetti negativi di tali fattori economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte, sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare sia durante la successiva gestione del Fondo per gli effetti positivi della prevista politica di acquisizioni, gestione e compravendita dei cespiti anche in relazione all'andamento del mercato. A tal proposito l'azione della SGR si svilupperà attraverso la diversificazione geografica degli investimenti, la revisione periodica del portafoglio ed una periodica analisi e valutazione economico-finanziaria dei conduttori degli immobili.

Per quel che riguarda la componente finanziaria del Fondo, l'investimento in strumenti finanziari, quali ad esempio i titoli di stato e le obbligazioni ad alto rating creditizio, sarà caratterizzato da un profilo di bassa rischiosità ed una alta liquidabilità.

- (vi) Le quote di partecipazione al Fondo costituiranno oggetto di negoziazione presso la Borsa Italiana ed inoltre la SGR potrà avvalersi della facoltà di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, come indicato all'art. 8.12.

Articolo 4 - Caratteristiche del Fondo

4.1 - Oggetto dell'investimento

- (i) Il Fondo investirà la principale componente del proprio attivo in beni immobili e in diritti reali immobiliari, nel settore terziario, commerciale, logistico, ricreativo, nonché turistico – alberghiero. Il fondo potrà altresì investire in altre tipologie immobiliari qualora l'investimento sia funzionale agli investimenti primari.
- (ii) Qualora il Consiglio di Amministrazione della SGR lo ritenga opportuno, è possibile investire parte delle disponibilità del Fondo in immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere; in tutti i casi per il tramite di contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni.
- (iii) Il Fondo può investire in partecipazioni in società immobiliari quotate e non quotate aventi per oggetto l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione con patto di riscatto di beni immobili nonché l'acquisizione e l'alienazione di diritti reali immobiliari. Tali società devono detenere prevalentemente

beni immobili e/o diritti reali immobiliari con tipologie e destinazioni simili a quelle indicate al punto 4.1 (i).

- (iv) Al fine di tutelare l'interesse dei Partecipanti in relazione all'andamento dei mercati immobiliari o ad altre specifiche situazioni congiunturali, la SGR potrà assumere scelte che incrementino gli investimenti in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità ovvero le disponibilità liquide del Fondo al di sopra del livello strettamente connesso alle esigenze di tesoreria. In tale ambito, il Fondo può investire in strumenti finanziari, quotati e non quotati, rientranti nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti, incluse quote di OICR la cui politica di investimento sia compatibile con quella del Fondo di cui all'art. 4.4, depositi bancari, crediti, titoli rappresentativi di crediti e altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza e con periodicità almeno semestrale.
- (v) Il patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*).
- (vi) Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria; al fine di ottimizzare l'impiego delle proprie transitorie disponibilità liquide, il Fondo può investire in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità.

4.2 - Destinatari delle quote

Le quote del Fondo possono essere sottoscritte dal pubblico dei risparmiatori, nonché da soggetti rientranti fra gli investitori istituzionali, in conformità con quanto previsto dal successivo art. 8.1. Non sono previste riserve di quote a favore di determinate categorie di investitori.

4.3 - Forma del Fondo

Il Fondo adotta la forma di fondo di tipo "chiuso". Il rimborso delle quote potrà quindi avvenire a partire dalla scadenza del Fondo, e, comunque, entro e non oltre la scadenza della proroga eventualmente richiesta per lo smobilizzo degli investimenti. Quanto sopra, fatto salvo quanto espressamente previsto agli artt. 8.12 e 14.1.

4.4 - Politiche di investimento

- (i) Il portafoglio di attività del Fondo è costituito da immobili selezionati anche al fine di facilitare e massimizzare le attività di successivo disinvestimento e dalla componente finanziaria di cui all'art. 4.1 (iii), (iv) e (vi).
- (ii) E' facoltà della SGR avvalersi della possibilità di investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni di controllo in società immobiliari privilegiando nella scelta quelle società che risultino proprietarie di immobili aventi caratteristiche e che svolgano attività omogenee a quelle prefigurate nel precedente articolo 4.1 comma (i).
- (iii) Il Fondo, nel rispetto delle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia, può investire sia in Italia che all'estero, con prevalenza nei Paesi UE; qualora gli investimenti risultino espressi in valuta diversa dall'Euro, la SGR potrà disporre, ove necessario, di

operazioni a copertura del rischio di cambio, nonché avvalersi, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche ed operazioni destinate alla copertura dei rischi di tasso.

- (iv) Le attività immobiliari si sostanziano in acquisto, vendita e gestione nonché concessione in locazione con patto di acquisto dei beni. La gestione del Fondo è tesa a massimizzare la redditività dello stesso anche ricorrendo alla tecnica del frazionamento immobiliare.
- (v) La SGR, al fine di massimizzare la redditività per i sottoscrittori, potrà ricorrere all'indebitamento nell'ambito dei limiti previsti dalla normativa vigente. Il Fondo potrà assumere prestiti in misura non superiore 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. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore degli immobili comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al massimo al 150% del valore complessivo netto del Fondo.
- (vi) La SGR non si avvarrà della facoltà di ricorrere all'indebitamento nell'ambito previsto dalla normativa vigente per effettuare rimborsi delle quote.
- (vii) La gestione della liquidità, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente, viene effettuata in stretta correlazione con l'attività immobiliare del Fondo al fine di trarne il massimo vantaggio in termini di efficienza gestionale e di redditività.
- (viii) La SGR per la tutela degli interessi dei Partecipanti al Fondo ed in relazione a determinate situazioni congiunturali, può assumere scelte anche diverse da quelle ordinariamente previste e definite nel presente Regolamento.

4.4.1. a - Investimenti immobiliari diretti

Gli investimenti diretti riguardano investimenti in immobili o porzioni di immobili completamente edificati con destinazione d'uso varia che, per peculiarità tecnico-strutturali, destinazione d'uso e/o di localizzazione, si presentano con buoni potenziali di rivalutazione. Gli investimenti possono riguardare immobili da ristrutturare/restaurare/mantenere; in questo ultimo caso lo sviluppo immobiliare è realizzato tramite contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni, che fornisca alla SGR, nell'interesse del Fondo, opportune garanzie bancarie o assicurative, sia per la copertura delle spese che l'impresa stessa deve sostenere a fronte dell'esecuzione delle opere richieste in conformità al contratto di appalto, sia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e di quelle rinvenienti da disposizioni di legge, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

Il Fondo potrà inoltre acquistare singoli immobili o portafogli immobiliari in blocco.

4.4.1.b - Investimenti in società immobiliari

E' facoltà della SGR avvalersi della possibilità di investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni anche di controllo in società immobiliari privilegiando nella scelta quelle società che risultino proprietarie di immobili aventi caratteristiche e che svolgano attività omogenee a quelle prefigurate nel presente articolo. Il ricorso a tale tipo di investimenti avverrà coerentemente alle strategie di ottimizzazione dell'impiego delle attività del Fondo.

4.4.2 - Superamento transitorio dei limiti di investimento

Gli investimenti del Fondo sono effettuati nei limiti ed alle condizioni previste dalla normativa vigente.

Ove in considerazione di variazioni del valore del patrimonio del Fondo, i limiti di investimento di cui ai precedenti paragrafi 3 (ii), 4.4 .1.a e 4.4.1.b fossero superati, la SGR provvederà, in un congruo lasso di temporale, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.

4.4.3 - Operazioni con parti correlate e presidi atti ad evitare conflitti di interessi

- (i) Il Fondo non potrà effettuare operazioni di acquisto, cessione, conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari con i soci della SGR o con soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo della SGR o in genere con parti correlate alla SGR stessa.
- (ii) Il Fondo potrà, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa pro tempore vigente, nonché dal presente Regolamento:
 - acquistare altri beni e titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
 - negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR secondo criteri di conformità alle politiche di gestione del Fondo;
 - investire in altri OICR gestiti dalla SGR.
- (iii) La SGR vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei suoi Partecipanti, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi dalla stessa gestiti, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci della SGR stessa, dalla prestazione congiunta di più servizi, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza ed in genere da rapporti con parti correlate.

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

4.5 - Proventi dalla gestione del Fondo

- (i) Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili (al netto delle imposte anche future, ove dovute) generati annualmente – con esclusione delle plusvalenze non realizzate – e indicati nel rendiconto di gestione che la SGR deve redigere entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale.
- (ii) A seguito dell'approvazione del secondo rendiconto di gestione, i proventi come sopra definiti, verranno distribuiti annualmente ai Partecipanti e saranno indicativamente pari almeno al 90% dei proventi netti (utili dopo le imposte di periodo e dopo l'accantonamento di congrue riserve a copertura

di future imposte e dei rischi nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo il suo prudente apprezzamento) o determinati nella diversa misura a discrezione del Consiglio di Amministrazione in funzione delle previsioni reddituali del Fondo, dell'interesse dei Partecipanti e degli utili regressi non distribuiti di cui al precedente punto.

- (iii) I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dall'approvazione del rendiconto da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR e sono fatti salvi gli effetti delle disposizioni della Borsa Italiana, eventualmente applicabili. Hanno diritto alla distribuzione dei proventi i Partecipanti al Fondo che risultano titolari delle quote presso gli intermediari depositari alla data di messa in pagamento dei proventi stessi.
- (iv) L'annuncio del pagamento dei proventi e della data di distribuzione dei medesimi viene diffuso in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto della gestione del Fondo di cui all'art. 11, comma (ii) e mediante pubblicazione in conformità a quanto disposto dall'art. 12.2, comma (i).
- (v) I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui all'art.14, detti proventi si prescrivono a favore della SGR.

4.6 - Ammontare del Fondo

L'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo è fissato in Euro 172.000.000 (centosettantaduemilioni), fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli 8.5 e 8.6.

Le quote di partecipazione sono destinate alla negoziazione presso la Borsa Italiana .

Articolo 5 - Società di Gestione

5.1 - Denominazione, sede

Società promotrice e di gestione del Fondo è la: "Investire Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", facente parte del Gruppo Banca Finnat Euramerica, iscritta al n. 144 dell'Albo tenuto presso la Banca d'Italia, a norma dell'articolo 35 del Testo Unico, con sede legale in Roma – P.zza del Gesù, 49, ed uffici in Roma, Corso Trieste, 118, C.F. e P. IVA 06931761008.

5.2 - Organo responsabile dell'attività gestoria

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

Restano, comunque, in capo al Consiglio di Amministrazione tutte le responsabilità relative alle scelte di investimento effettuate nella gestione del Fondo.

5.3 - Comitati tecnici consultivi e consulenti esterni

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi, anche per la valutazione delle proposte di investimento, del parere consultivo di uno o più comitati tecnici dei quali possono far parte anche soggetti esterni alla società. I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate.

Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti esperti del settore immobiliare (advisors) per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettive circa il mercato immobiliare ove il fondo investe e per l'analisi strategica / organizzativa del Fondo.

5.4 - Deleghe a soggetti esterni

- (i) Il Consiglio di Amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire specifiche deleghe a soggetti esterni aventi ad oggetto l'amministrazione dei beni immobili e la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari ai sensi dell'art. 33, c. 3, T.U.F.

In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite:

- non implicheranno alcun esonero o limitazione di responsabilità del Consiglio di Amministrazione, il quale, pertanto, deve controllare il rispetto delle istruzioni impartite dal medesimo Consiglio per l'esecuzione delle operazioni delegate;
- hanno una durata determinata e possono essere revocate dalla SGR con effetto immediato;
- prevedono, con riferimento all'incarico della gestione del portafoglio in strumenti finanziari di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito;

- (ii) Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi aziendali e la banca depositaria (nell'ambito delle proprie funzioni) esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati.

5.5 - L'Assemblea dei Partecipanti

I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito l'"Assemblea"), per deliberare sulle materie di cui al successivo articolo 5.5.1. L'Assemblea deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa SGR:

- (i) la prima volta, tempestivamente dopo la chiusura del collocamento, per nominare il presidente dell'Assemblea (di seguito "il Presidente");
- (ii) senza ritardo qualora venisse a mancare il Presidente dell'Assemblea ai fini della sua sostituzione;
- (iii) nei casi previsti dal successivo 5.5.1
- (iv) ogni qual volta ne è fatta domanda da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle quote del Fondo e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare.

Se nelle ipotesi di cui ai precedenti (ii), (iii) e (iv) il Consiglio di Amministrazione della SGR non provvede,

la convocazione dell'Assemblea viene disposta dal Presidente dell'Assemblea stessa, il quale, nelle ipotesi di cui al precedente (ii), resta in carica fino alla sua effettiva sostituzione.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea dovrà essere pubblicato almeno quindici giorni prima dell'Assemblea sul quotidiano di cui all'art. 12.2, comma (i). L'avviso deve indicare il giorno, il luogo e l'ora dell'adunanza, l'ordine del giorno nonché tutte le informazioni necessarie in merito al diritto di intervento e per l'esercizio del voto.

Possono prendere parte all'Assemblea coloro che risultino titolari delle quote da almeno 5 giorni prima della data dell'adunanza. Per quanto riguarda la legittimazione alla partecipazione alle riunioni dell'Assemblea, trovano applicazione le corrispondenti norme per le società quotate.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente dell'Assemblea che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea. Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di intervento, anche per delega, dei Partecipanti; accertare la regolare costituzione dell'Assemblea; accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto; dirigere e regolare la discussione; stabilire l'ordine e le modalità di votazione e proclamarne l'esito. Le deliberazioni dell'Assemblea devono risultare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario.

L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 33% delle quote del Fondo. Ogni quota attribuisce un diritto di voto. L'Assemblea delibera a maggioranza delle quote dei Partecipanti intervenuti e con il voto favorevole del 30% del valore di tutte le quote in circolazione. Per le delibere di cui al successivo articolo 5.5.1, lett. (b) è necessario il voto favorevole dei 2/3 delle quote in circolazione.

L'esercizio del diritto di voto relativo alle quote che siano state acquistate o sottoscritte, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla SGR, dai suoi soci, amministratori, sindaci e direttori generali nonché da altre società del gruppo della SGR, amministratori non indipendenti, sindaci e direttori generali di tali soggetti, è sospeso per tutti il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità.

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

5.5.1 - Competenze dell'Assemblea dei Partecipanti

L'Assemblea:

- (a) elegge e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea;
- (b) delibera sulla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, ai sensi del successivo art. 5.6, riconoscendo alla SGR, in caso di sostituzione senza giusta causa, l'indennizzo previsto all'articolo 9.1 (a) ultimo capoverso;

- (c) delibera sulle proposte di modifica del Regolamento del Fondo di cui al successivo art. 12;
- (d) delibera sulle modifiche delle politiche di gestione del Fondo.

5.5.2 - Forme di pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni dell'Assemblea vengono portate a conoscenza del Consiglio di Amministrazione della SGR, nonché rese pubbliche tramite deposito presso la sede sociale della SGR, con comunicazione alla Banca Depositaria e pubblicazione sul sito internet della SGR. Nei casi di delibere di cui alle lettere b), c), e d) dell'art. 5.5.1, il Consiglio di Amministrazione della SGR trasmette alla Banca d'Italia copia delle delibere per l'approvazione.

5.5.3 - Il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti

- (i) Il Presidente dell'Assemblea viene eletto, anche al di fuori dei Partecipanti, dall'Assemblea che ne fissa il compenso. Egli rimane in carica per tre anni, scadendo alla data di approvazione del Rendiconto di gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica. Il Presidente dell'Assemblea è rieleggibile. Qualora nel corso dell'esercizio il Presidente dell'Assemblea venisse a mancare, il Consiglio di Amministrazione della SGR deve convocare l'Assemblea perché provveda alla sua sostituzione.
- (ii) Il Presidente: presiede, convoca l'Assemblea, secondo quanto disposto al precedente 5.5, e cura la pubblicità delle deliberazioni dell'Assemblea.

5.6 - Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione.

La sostituzione della SGR può avvenire:

- (i) per iniziativa dei Partecipanti per il tramite dell'Assemblea;
- (ii) per effetto di operazioni di fusione o scissione.

Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della SGR, nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla SGR medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la nuova SGR non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita. I Partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione e delle ragioni che sono a base del provvedimento secondo quanto previsto ai sensi dell'art.12.2, e con le modalità previste dalla normativa vigente per la conseguente modifica regolamentare.

Articolo 6 - Banca Depositaria

6.1 - Individuazione e funzioni

La Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, Piazza Paolo Ferrari n. 10, ed iscritta al n. 5361 dell'Albo delle Banche tenuto presso la Banca d'Italia, è la Banca Depositaria del Fondo. I compiti inerenti all'esercizio delle funzioni previste dall'articolo 38 del Testo Unico sono svolti presso il Servizio Servizi Operativi della Direzione Financial Institutions - Filiale Clientela Istituzionale sito a Parma in Via Langhirano n. 1/A.

6.2 - Rapporti tra la SGR e la Banca Depositaria

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

6.3 - Procedure di sostituzione dell'incarico

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

- un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di Banca Depositaria in sostituzione della precedente;
- la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dalla SGR e dalla Banca d'Italia;
- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso la nuova Banca Depositaria.

6.4 - Facoltà della Banca Depositaria

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

Articolo 7 - Ammontare del Fondo e Quote di partecipazione

- (i) L'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo è fissato in Euro 172.000.000 (centosettantaduemilioni).
- (ii) Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è pari a Euro 2.500 (duemilacinquecento).
- (iii) Le quote di partecipazione sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.
- (iv) Le quote di partecipazione saranno accentrate presso una società di gestione autorizzata ed

assoggettate alla disciplina di dematerializzazione di cui al Titolo V del D.Lgs. 24 giugno 1998, n.213 e relativi provvedimenti di attuazione.

- (v) Entro 24 (ventiquattro) mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiederà l'ammissione delle stesse alla negoziazione in un mercato regolamentato.
- (vi) L'esercizio dei diritti incorporati nelle quote sottoscritte e gli atti dispositivi sulle stesse da parte di ciascun partecipante si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante ha depositato le quote, ai sensi dell'art. 85 e seguenti del D.lgs 58/1998, dell'art. 31 e seguenti del D.lgs 213/1998 e del Regolamento Consob n. 11768 del 23/12/1998.

Articolo 8 - Partecipazione al Fondo

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

L'offerta delle quote di partecipazione al Fondo potrà essere indirizzata sia al pubblico indistinto in Italia che ad investitori qualificati secondo la definizione prevista dal comma 2, art. 31 del regolamento Consob 11522/98 e successive modifiche (l' "Offerta Pubblica").

8.2 - Sottoscrizioni di quote.

- (i) La partecipazione si realizza tramite la sottoscrizione o l'acquisto a qualsiasi titolo delle quote del Fondo. L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione sarà pari ad Euro 2.500 (duemilacinquecento), corrispondente al valore nominale di una singola quota.
- (ii) Non è prevista la sottoscrizione di quote mediante conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.
- (iii) La SGR partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo non inferiore alla quota percentuale dell'ammontare del Fondo prevista dalla normativa tempo per tempo vigente.
- (iv) Qualora la richiesta di adesione all'Offerta Pubblica pervenga da parte di una società fiduciaria autorizzata alla gestione individuale di portafogli di investimento, quest'ultima dovrà compilare per ciascun cliente la relativa scheda di adesione indicando nell'apposito spazio il solo codice fiscale del cliente, lasciando in bianco il nome ed il cognome (denominazione o ragione sociale) dello stesso ed inserendo nello spazio riservato all'intestazione delle quote la denominazione ed il codice fiscale della società fiduciaria.

8.3 - Termini di sottoscrizione delle quote

- (i) Il patrimonio del Fondo verrà raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario.
- (ii) Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è pari a 18 (diciotto) mesi a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione, previa autorizzazione della Consob, del prospetto informativo, ovvero al minor termine ivi indicato, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi almeno 5 giorni prima della nuova data di chiusura, sul

quotidiano di cui all'art. 12.2, comma (i). In ogni caso, entro 15 giorni dalla chiusura del collocamento, al fine di procedere al richiamo degli impegni, la Società pubblica ai sensi dell'art. 12.2, comma (i) una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, specificando se si darà luogo alla procedura per il riparto delle quote indicata all'art. 8.5.

8.4 - Modalità di sottoscrizione

- (i) La sottoscrizione di quote si realizza, anche a mezzo di tecniche di comunicazione a distanza (on line), tramite la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa, contenente, fra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata fino al termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni. Le quote possono essere sottoscritte direttamente dai sottoscrittori ovvero da uno dei soggetti incaricati del collocamento al quale sia stato conferito un mandato con rappresentanza. Il conferimento del mandato non comporta alcun onere aggiuntivo.
- (ii) La domanda di sottoscrizione viene inoltrata alla SGR direttamente oppure per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art.1411 del codice civile, i soggetti incaricati del collocamento delle quote a inoltrare tempestivamente alla medesima la comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione delle quote e, a seguito della chiusura della data di richiamo degli impegni, il supporto cartaceo relativo alle domande di sottoscrizione. La SGR impegna i soggetti incaricati del collocamento a non porre a carico dei Partecipanti obblighi ed oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel Regolamento.
- (iii) La domanda di sottoscrizione è inefficace e la SGR la respinge ove essa sia incompleta, alterata o comunque non conforme a quanto previsto dal presente Regolamento.
- (iv) La partecipazione al Fondo comporta l'adesione al Regolamento, copia del quale verrà consegnata ai Partecipanti nell'ambito della sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia del Regolamento del Fondo.

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

Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'Offerta Pubblica, la SGR ha la facoltà di:

- aumentare l'ammontare del patrimonio del Fondo dandone comunicazione alla Banca d'Italia ed al mercato in conformità all'art. 12.2, (i) comma, del presente Regolamento;
 - procedere al riparto delle quote in virtù di quanto qui di seguito stabilito:
- (i) qualora il numero delle quote richieste sia superiore a quello delle quote offerte:
 - (a) si procederà preliminarmente all'assegnazione di una quota per ogni domanda;
 - (b) le quote residue verranno assegnate in proporzione al numero di quote richieste da ogni sottoscrittore;
 - (c) le eventuali rimanenze verranno assegnate ai sottoscrittori in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della SGR;

- (ii) qualora il numero delle domande di sottoscrizione sia superiore al numero di quote offerte, si procederà all'assegnazione di una quota per ogni domanda, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande da parte della SGR.

Ai fini del riparto, sarà cura del ricevente indicare, in ciascuna richiesta di sottoscrizione, oltre alla data, l'orario esatto di presentazione.

Le operazioni di riparto devono concludersi entro 30 (trenta) giorni dalla dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

8.6 - Ridimensionamento del Fondo.

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

8.7 - Decisione di non ridimensionare il Fondo

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

8.8 - Durata del periodo di richiamo degli impegni

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

8.9 - Mezzi di pagamento

- (i) Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote potrà essere effettuato presso i soggetti incaricati del collocamento mediante:
 - bonifico a favore del conto "Investire Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A." Rubrica intestata a "Obelisco" presso la Banca Depositaria con vincolo di destinazione;

- assegno circolare o bancario, non trasferibile ovvero girato con clausola di non trasferibilità, all'ordine di "Investire Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A." - Rubrica intestata a "Obelisco" presso la Banca Depositaria con vincolo di destinazione. Gli assegni bancari sono accettati salvo buon fine;
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario o postale o sul proprio libretto postale, nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente della Banca Depositaria oppure di una delle altre banche o degli altri soggetti incaricati del collocamento.

Per i bonifici e gli accrediti derivanti da autorizzazioni di addebito, la valuta ed i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dall'intermediario ordinante alla Banca Depositaria. Per gli assegni i giorni di valuta decorrono dal giorno di versamento dei medesimi presso la Banca Depositaria.

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

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

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

8.10 - Sottoscrizioni concluse fuori sede

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

8.11 - Conferma dell'avvenuto investimento

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR provvede, entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla scadenza del richiamo degli impegni di cui all'art. 8.8, a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento.

Tale conferma dovrà precisare:

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

8.12 - Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti

La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

In tal caso la SGR deve:

- dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività disinvestita;
- dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione in conformità a quanto previsto dall'art. 12.2, comma (i) precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso inferiore al disinvestimento, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), l'importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso.

Il rimborso, che sarà effettuato dalla Banca Depositaria su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e non oltre i 15 (quindici) giorni successivi alla data di ricezione della richiesta da parte della Banca Depositaria medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata secondo le modalità indicate dal richiedente.

Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dall'inizio delle operazioni vengono depositate in un conto intestato alla SGR con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di quote del Fondo.

Articolo 9 - Regime delle spese

9.1 - Spese a carico del Fondo

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

- (a) Il compenso annuo di gestione spettante alla SGR è pari al 1,65% (uno virgola sessantacinque per cento) del valore complessivo delle attività del Fondo, quale risulta dal Rendiconto di fine anno. A tale scopo il valore complessivo delle attività del Fondo è calcolato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al valore di acquisizione.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nei 12 mesi precedenti.

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla SGR trimestralmente nella misura di un quarto dell'importo annuo spettante con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare e ciò a far data dal mese di scadenza in cui si è provveduto al richiamo degli impegni.

In sede di prima applicazione e fino all'approvazione del primo Rendiconto di fine anno la commissione di gestione verrà calcolata sul valore del patrimonio del fondo inizialmente sottoscritto e versato, salvo conguaglio.

In caso di sostituzione senza giusta causa della SGR, ai sensi dell'articolo 5.5.1 lett. (b) del presente Regolamento, la SGR avrà diritto a ricevere un indennizzo pari a tre volte il compenso annuo di gestione da corrispondere in via provvisoria nell'esercizio in cui diviene efficace la sostituzione. Resta fermo il diritto della SGR di percepire il compenso di gestione maturato "pro rata" fino alla data di effettiva sostituzione della stessa.

(b) Il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria per l'espletamento delle sue funzioni è determinato in misura pari allo 0,033% (zero virgola zero trentatre per cento), su base annua calcolato, sulla base del rendiconto di fine anno, sul valore complessivo netto del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare. In sede di prima applicazione e fino alla stesura del primo rendiconto di gestione il compenso spettante alla Banca Depositaria verrà calcolato sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

(c) Le provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, le commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese peritali connesse ai vari acquisti, nessuno escluso, le altre spese inerenti 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.

Tutte le spese del presente punto rimangono a carico del Fondo esclusivamente per gli investimenti che andranno a buon fine.

(d) Tutti gli oneri connessi all'attività di accentramento e dematerializzazione delle quote del Fondo di cui all'art. 7 ed alla quotazione in un mercato regolamentato delle quote del Fondo (ivi comprese le commissioni e spese corrisposte allo sponsor ed allo specialist).

(e) Le spese di pubblicazione del valore unitario delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei proventi, i costi della stampa dei documenti destinati al pubblico, purché tali oneri non attengano a propaganda e pubblicità o comunque al collocamento delle quote del Fondo.

(f) Le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge, delle disposizioni di vigilanza ovvero deliberate dall'Assemblea dei Partecipanti del Fondo;

(g) Le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo ivi compreso quello finale di liquidazione.

(h) Tutti gli oneri connessi agli eventuali prestiti assunti dal Fondo, nel rispetto delle vigenti disposizioni, e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative.

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

(j) 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.

(k) Il contributo di vigilanza annualmente dovuto alla Consob per il Fondo.

(l) 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.

- (m) Le spese inerenti all'amministrazione degli immobili del Fondo, ivi compresi i compensi a soggetti esterni a cui è delegato lo svolgimento di tale attività. I costi, gli oneri accessori e tutte le spese di sviluppo, manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali immobili sono a carico del Fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo; ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.
- (n) I premi per polizze assicurative sugli immobili del Fondo, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà ed alle attività del Fondo.
- (o) Le spese relative all'Assemblea dei Partecipanti, nonché i compensi e le spese del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti.

Il pagamento delle suddette spese è disposto dalla SGR mediante prelievo dalle disponibilità del Fondo con valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

9.2 - Spese a carico della Società di Gestione

Sono a carico della SGR tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote e con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti (es. analisi di mercato, consulenze di settore, ecc...).

Sono inoltre a carico della SGR e tutte quelle spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli investitori.

9.3 - Spese a carico dei singoli Partecipanti

- (i) Le sottoscrizioni sono gravate da una commissione, stabilita in misura massima del 3% (tre per cento), con possibilità da parte del soggetto collocatore di applicare sconti anche fino al 100% limitatamente a determinate categorie di sottoscrittori.
- (ii) Sono a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote.
- (iii) Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati, che saranno indicati di volta in volta al partecipante interessato. In ogni caso i soggetti collocatori non possono porre a carico dei clienti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Regolamento.

Articolo 10 – Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota

- (a) Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo è calcolato semestralmente ed è pari al valore complessivo netto del Fondo - calcolato sulla base dei criteri di valutazione delle attività del Fondo stabiliti dalla Banca d'Italia - suddiviso per il numero delle quote in circolazione.
- (b) Alla valutazione del Fondo provvede il Consiglio di Amministrazione della SGR entro 30 (trenta)

giorni dalla fine del semestre solare ed entro 60 (sessanta) giorni dalla fine dell'anno. I Partecipanti hanno facoltà di ottenere gratuitamente la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.

- (c) Il valore unitario della quota, espresso in euro e come sopra determinato, sarà calcolato al 30 giugno ed al 31 dicembre di ciascun anno e pubblicato 2 (due) volte l'anno, in conformità a quanto previsto dall'art. 12.2, comma (i). La SGR si riserva inoltre la facoltà di rendere noti il valore della quota e i documenti di cui al successivo art. 11.1 anche attraverso ulteriori mezzi informativi (ad es. internet) messi a disposizione della tecnologia.
- (d) Le pubblicazioni di cui sopra possono essere rinviate a un momento successivo rispetto alle scadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali casi la SGR informa direttamente la Banca d'Italia e gli investitori in conformità a quanto previsto dall'art.12.2, comma (i).

Articolo 11 - Scritture contabili e relativa pubblicità

- (i) Le scritture contabili del Fondo sono tenute dalla SGR in Euro; essa, in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal codice civile e con le stesse modalità, redige:
 - (a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
 - (b) entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre la relazione semestrale accompagnata da una nota illustrativa;
 - (c) entro 60 (giorni) dalla fine di ogni anno il rendiconto della gestione del Fondo accompagnato dalla relazione degli amministratori.
- (ii) Il rendiconto della gestione del Fondo e la relazione sono messi a disposizione del pubblico entro 30 (trenta) giorni dalla loro approvazione, nella sede della SGR e nella sede della Banca Depositaria. Tali documenti saranno messi gratuitamente a disposizione dei Partecipanti sul sito *internet* della SGR. .

Articolo 12 - Modifiche regolamentari

12.1 - Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento

Ferme restando le vigenti disposizioni di legge e regolamentari, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà apportare al presente Regolamento eventuali modifiche, nei casi e con le modalità di seguito indicati:

- (i) Nel caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dai criteri generali predeterminati dalla Banca d'Italia, può essere conferita una delega permanente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e/o ad un Amministratore per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato viene portato a conoscenza dall'Organo societario competente della SGR nella prima riunione successiva.
- (ii) Fatto salvo quanto disposto agli articoli 2 (ii) comma, 6.3, 14.1 del presente Regolamento ed al cambio del quotidiano di cui al successivo art. 12.2. (i) comma, le modifiche del Regolamento relative allo

scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'Assemblea dei Partecipanti, al regime delle commissioni e delle spese, sono disposte dalla SGR – nell'interesse dei Partecipanti – previa approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti convocata a tal fine dal Consiglio di Amministrazione. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti così convocata non si costituisca validamente, la modifica al Regolamento potrà essere apportata dal Consiglio di Amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti, previa approvazione della Banca d'Italia.

Tutte le modifiche dovranno essere approvate dalla Banca d'Italia e pubblicate sul quotidiano di cui all'art. 12.2 (i) comma, con indicazione del relativo termine di efficacia.

12.2 - Pubblicità delle modifiche Regolamentari

(i) Il contenuto di ogni modifica regolamentare è pubblicato su 1 (un) quotidiano a diffusione nazionale, individuato in:

“MF”

(ii) Le modifiche regolamentari connesse con:

- la sostituzione della SGR o della Banca Depositaria;
- variazioni delle caratteristiche o dello scopo del Fondo;

saranno oggetto di comunicazione agli investitori nelle forme previste dalla normativa tempo per tempo vigente anche in relazione alla prevista quotazione delle quote e comunque fatto salvo quanto indicato al punto (i).

(iii) La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai Partecipanti che ne facciano richiesta.

12.3 - Termini di efficacia delle modifiche regolamentari

L'efficacia delle modifiche regolamentari è sospesa, a decorrere dalla data della prima pubblicazione secondo le modalità di cui all'art. 12.2 comma (i) e (ii) per un periodo pari al termine stabilito dalla Società, tenuto conto della natura delle modifiche e dell'interesse dei Partecipanti negli altri casi.

Articolo 13 - Pubblicità su fatti rilevanti

In conformità alla normativa vigente, la SGR, previa comunicazione alla Consob, mette tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la propria sede, il proprio sito internet e la sede della Banca Depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione, copia delle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo nelle materie di propria competenza.

Le informazioni oggetto di pubblicazione ai sensi del presente articolo, sono altresì riportate nella Parte D (Altre Informazioni) della Nota Integrativa del rendiconto di gestione e nella Nota Illustrativa della relazione semestrale del Fondo.

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

Articolo 14 - Liquidazione del Fondo

14.1 - Cause di liquidazione

- (i) La liquidazione del Fondo può avere luogo:
 - per scadenza del termine di durata del Fondo;
 - ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti, qualora si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo, con rilevante pregiudizio per gli investitori, previa approvazione della conseguente modifica regolamentare da parte della Banca d'Italia;
 - in caso di scioglimento della società senza autorizzazione alla prosecuzione del Fondo a cura di altra società;
 - ad iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti, nel caso in cui, a seguito di rimborsi parziali per disinvestimenti, il patrimonio netto del Fondo si sia ridotto al di sotto del 10% del suo ammontare iniziale.
- (ii) Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo competente a deliberare sulla liquidazione del Fondo, che si compie nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni della Banca d'Italia ed ha luogo con le modalità ed i tempi indicati ai successivi punti

14.2 - Ripartizione dei proventi e del risultato netto della Gestione

- (i) Alla scadenza del termine di durata del Fondo ha luogo la ripartizione tra i Partecipanti e la SGR dei proventi e del risultato netto della gestione derivanti dallo smobilizzo degli investimenti.
- (ii) La SGR ha facoltà di richiedere alla Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 2, comma (ii), ove lo smobilizzo non sia completato entro il termine di durata del Fondo, un ulteriore periodo strettamente necessario per condurre a termine le operazioni di rimborso e, comunque, nel limite massimo consentito dalla normativa vigente. A tal fine la SGR invia all'Autorità di controllo la relativa richiesta con congruo preavviso, (almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del termine di durata del Fondo), corredando la medesima di un piano di smobilizzo predisposto dagli amministratori, nel quale vengono illustrati nel dettaglio i tempi e le modalità con cui vengono poste in essere le rimanenti operazioni di realizzo.
- (iii) Gli aventi diritto al rimborso ed i tempi per il riconoscimento dei proventi sono specificati ai successivi artt. 14.6 e 14.9.

14.3 - Risultato della gestione del Fondo

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

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

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

Il risultato netto della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo degli investimenti viene ripartito come segue:

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

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

14.5 - Possibilità di rimborso parziale

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

14.6 - Definizione degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale

Hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale gli investitori che risultano titolari delle quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo od al termine del periodo di grazia eventualmente concesso dalla Banca d'Italia per l'effettuazione dello smobilizzo degli investimenti.

14.7 - Pubblicità e modalità inerenti alla liquidazione

L'avviso di liquidazione del Fondo e la data a partire dalla quale cessa ogni ulteriore attività di investimento sono pubblicati, a cura della SGR, in conformità a quanto previsto dall'art. 12.2, comma (i) per 3 (tre) volte a distanza di 1 (una) settimana. Sullo stesso quotidiano è data pubblicità dell'avvenuta approvazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

Dopo l'avviso in conformità di quanto previsto ai sensi dell'art. 12.2, comma (i) e la comunicazione alla Banca d'Italia di cui al successivo art. 14.8 dell'inizio della procedura di liquidazione di cui ai successivi punti, la SGR segue la procedura sottoindicata 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, le somme non riscosse, la prescrizione dei proventi non riscossi.

14.8 - Comunicazioni all'Organo di Vigilanza

Contestualmente a quanto previsto dall'art. 12.2, comma (i), deve essere data comunicazione alla Banca d'Italia:

- dell'inizio della procedura di liquidazione;
- del piano di smobilizzo predisposto dalla SGR;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione dell'eventuale rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
- dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale.

Inoltre la SGR invia alla Banca d'Italia copia del rendiconto finale di liquidazione e della relazione degli amministratori, unitamente alla relazione di certificazione ed al giudizio della società di revisione.

14.9 - Fasi della procedura di liquidazione

Salvo quanto previsto nei punti precedenti, la SGR realizza l'attività ordinaria di liquidazione attraverso le seguenti fasi:

- (i) a partire dal giorno successivo alla terza pubblicazione di cui all'art. 14.7 la SGR provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia;
- (ii) approvazione del rendiconto finale di liquidazione (accompagnato da una relazione del Consiglio di Amministrazione), con l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni quota da determinarsi in base al rapporto tra l'ammontare delle attività liquide ed il numero delle quote;
- (iii) esame del rendiconto finale di liquidazione da parte della società incaricata della revisione che esprimerà il giudizio di competenza;
- (iv) deposito ed affissione del rendiconto finale e della relativa relazione nella sede della SGR e della Banca Depositaria, nonché presso le filiali della Banca Depositaria situate nei capoluoghi di Regione, con l'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso. Dell'avvenuta approvazione del rendiconto e della data di inizio del riparto è data comunicazione in conformità a quanto previsto ai sensi dell'art. 12.2, comma (i), del presente Regolamento;
- (v) pubblicità del risultato della gestione e delle modalità di ripartizione con particolare riferimento:
 - all'eventuale concessione del periodo di grazia da parte della Banca d'Italia;
 - ai tempi e alle modalità di esecuzione del rimborso parziale delle quote nel corso del periodo di liquidazione;
 - ai tempi ed alle modalità di esecuzione del rimborso finale.

La Banca Depositaria provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal rendiconto finale di liquidazione.

Le somme non riscosse dai Partecipanti entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria su un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo..

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

14.10 - 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. 14.4 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 del termine di durata del Fondo e dell'eventuale periodo di grazia.

14. 11 - Prescrizione dei proventi derivanti dalla liquidazione finale

I 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'articolo 14.10.

Articolo 15 - Esperti indipendenti dei Fondi chiusi immobiliari

Ai sensi delle disposizioni vigenti, per la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il patrimonio del Fondo la SGR si avvale di Esperti indipendenti aventi i requisiti e le competenze professionali stabiliti dal Decreto del Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica n. 228 del 24 maggio 1999.

Articolo 16 - Revisione contabile

La contabilità della SGR e del Fondo sono soggette a revisione ai sensi degli artt. 9, comma 2, 155 e 156 del Testo Unico.

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

Articolo 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 al Fondo e la SGR e/o la Banca Depositaria è esclusivamente competente il Foro di Roma.