



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA  
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 234**

**SEDUTA DEL 18-12-2015**

Presidente : Giancarlo Cesana

Consiglieri Stefano Cecchin (assente)  
Marco Giachetti  
Adelmo Grimaldi  
Tiziana Maiolo  
Gabriele Perossi  
Paola Pessina  
Roberto Satolli

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

**Oggetto:** MODIFICA REGOLAMENTO FONDO IMMOBILIARE CA' GRANDA

Su proposta del Presidente, Prof. Giancarlo Cesana

L'atto si compone di n. 35 pagine di cui n. 33 pagine di allegati parte integrante

[ Atti n. 994/2013. all. .... ]



ISTITUTO DI RICOVERO E CURA A CARATTERE SCIENTIFICO DI NATURA PUBBLICA D.M. 29-12-2004  
via Francesco Sforza, 28 - 20122 Milano - Telefono 02 5503.1 - Fax 02 58304350  
Codice Fiscale e Part. IVA 04724150968



### IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**PREMESSO** che con delibera n. 160 del 24/10/2014, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico approvava, approvava le modifiche al Regolamento di gestione del Fondo immobiliare;

#### RILEVATO

- che Investire SGR SpA, con nota del 12 ottobre 2015, convocava l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo Immobiliare Ca' Granda per il giorno 30 ottobre 2015;
- che la predetta Assemblea dei Partecipanti approvava le modifiche al Regolamento di gestione del Fondo Immobiliare Ca' Granda;

**RILEVATO** che le proposte di modifica del Regolamento sono dovute principalmente a:

1. adeguamento alla normativa di riferimento per il recepimento della Direttiva 2011/61/UE (AIFMD) e del Regolamento delegato n. 231/2013;
2. inoltre, sia per la cessione di quote che nell'ambito del processo di sottoscrizione è stato meglio specificato l'iter valutativo da parte della SGR, nell'ambito delle analisi da effettuarsi in materia di adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei Proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo;
3. è stata eliminata la previsione della certificazione della relazione semestrale ove non richiesta dalla legge e, su richiesta di CDPI sono stati rivisti i termini per la convocazione e l'inoltro della documentazione al Comitato Consultivo;
4. infine, l'occasione ha concesso di eliminare alcuni refusi e di aggiornare alcuni dati di anagrafica della SGR.;

**PREVIA VOTAZIONE** resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 7 voti favorevoli su n. 7 votanti;

#### DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, di approvare le modifiche al Regolamento di gestione del Fondo Immobiliare Ca' Granda, proposte da Investire SGR SpA, allegato al presente provvedimento di cui è parte integrante e sostanziale.

**Il Segretario**  
Massimo Aliberti

**Il Presidente**  
Giancarlo Cesana

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI  
IN DATA 18 DIC. 2015 N. 234





---

Regolamento

**“FONDO IMMOBILIARE CÀ GRANDA”**

FONDO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO RISERVATO

---

## Indice:

SEZIONE I: DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO .....	3
Articolo 1 - Istituzione, denominazione del Fondo e fatti intervenuti successivamente .....	3
Articolo 2 - Durata del Fondo .....	3
Articolo 3 - Valore del Fondo e quote di partecipazione.....	3
Articolo 4 - Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota del Fondo ed emissione delle quote ..	6
Articolo 5 - Scopo del Fondo e fattori di rischio .....	7
SEZIONE II: OGGETTO E CARATTERISTICHE DELL'INVESTIMENTO.....	9
Articolo 6 - Oggetto degli investimenti.....	9
Articolo 7 - Oggetto dell'Investimento Tipico.....	9
Articolo 8 - Oggetto dell'Investimento Residuale e gestione della tesoreria.....	10
Articolo 9 - Politiche di investimento ed indebitamento.....	10
Articolo 10 - Operazioni in conflitto di interessi e parti correlate .....	12
Articolo 11 - Proventi della gestione del Fondo .....	12
Articolo 12 - Rimborsi Parziali pro quota a fronte di disinvestimenti.....	13
SEZIONE III: SOGGETTI INCARICATI DELLA GESTIONE E CONTROLLO DEL FONDO .....	14
Articolo 13 - Amministrazione e gestione del Fondo .....	14
Articolo 14 - Sostituzione della SGR.....	15
Articolo 15 - Advisory Committee.....	16
Articolo 16 - Assemblea dei sottoscrittori .....	19
Articolo 17 - Banca Depositaria .....	20
Articolo 18 - Esperti indipendenti.....	21
Articolo 19 - Revisione contabile .....	22
SEZIONE IV: PARTECIPAZIONE AL FONDO .....	22
Articolo 20 - Partecipazione al Fondo.....	22
Articolo 21 - Sottoscrizione del Fondo.....	23
Articolo 22 - Modalità di sottoscrizione.....	23
Articolo 23 - Emissioni di quote successive alla prima .....	25
SEZIONE V: REGIME COMMISSIONALE.....	26
Articolo 24 - Spese e Commissioni.....	26
SEZIONE VI: ADEMPIMENTI CONTABILI, PUBBLICITÀ E LIQUIDAZIONE DEL FONDO .....	28
Articolo 25 - Contabilità del Fondo.....	28
Articolo 26 - Modifiche del Regolamento.....	29
Articolo 27 - Comunicazioni ai sottoscrittori .....	29
Articolo 28 - Cause di liquidazione del Fondo .....	31
Articolo 29 - Modalità inerenti la liquidazione .....	31
Articolo 30 - Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione.....	31
Articolo 31 - Liquidazione dell'attivo del Fondo .....	32
Articolo 32 - Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale .....	33

## SEZIONE I: DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

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

1. Il Fondo "Immobiliare Cà Granda" - Fondo di investimento immobiliare chiuso riservato (di seguito, "Fondo"), è stato originariamente istituito, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 giugno 2014, da Polaris Real Estate SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Largo Donegani, 2, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 248 dell'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35, comma 1 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato (di seguito, "Testo Unico della Finanza" o "TUF").
2. Trattandosi di FIA italiano riservato: i) ai sensi dell'articolo 1, comma 1, m quater) del TUF, il regolamento del Fondo (di seguito il "Regolamento") e le modifiche dello stesso non sono soggetti all'approvazione della Banca d'Italia, ii) il Fondo, nei limiti di quanto previsto dal Regolamento, può seguire regole diverse rispetto ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabiliti dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati.
3. Conseguentemente al perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di Polaris Real Estate SGR S.p.A. nella Investire SGR S.p.A., approvata da Banca d'Italia il 28 ottobre 2014 e perfezionatasi in data 19 dicembre 2014 -- atto del Notaio Maurizio Misurale in Roma, n. repertorio 198062, n. rogito 70931 -- la gestione del Fondo è proseguita in capo a Investire SGR S.p.A. (nel seguito la "Società di Gestione" o "SGR"), con sede legale in Via Po 16/A, Roma, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al numero 50 dell'albo dei gestori di fondi alternativi (già n. 144) dell'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del TUF appartenente al gruppo Banca Fimat. Il sito internet della Società di Gestione è il seguente [www.investiresgr.it](http://www.investiresgr.it).

### Articolo 2 - Durata del Fondo

1. La durata del Fondo è fissata, salvi i casi di liquidazione anticipata indicati al successivo articolo 28, in 20 (venti) anni con decorrenza dalla data di avvio dell'operatività del Fondo e scadenza al 31 dicembre 2034.
2. La SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio. Dalla delibera deve risultare che:
  - l'attività di del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
  - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del fondo. La delibera contiene altresì il piano finale di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

Dell'adozione della delibera di proroga è data notizia ai sottoscrittori (di seguito, i "Sottoscrittori") con le modalità di cui all'articolo 27, comma 1, del Regolamento, nonché alla Banca d'Italia e alla Consob, specificando le motivazioni poste alla base della relativa decisione.

### Articolo 3 - Valore del Fondo e quote di partecipazione

1. Il patrimonio minimo del Fondo è pari ad Euro 150.000.000,00 (centocinquantamiliardi/00), (di seguito "Valore minimo del Fondo"). Alla chiusura di ogni periodo di sottoscrizione, l'effettivo valore raccolto è

comunicato alla Banca d'Italia, nonché ai Sottoscrittori con le modalità indicate all'articolo 27, comma 1, del Regolamento.

2. Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore nominale pari a Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) (di seguito, le "Quote") come denominate al successivo comma 3.

Le Quote del Fondo di qualsiasi classe possono essere sottoscritte, acquistate o detenute a qualsiasi titolo, esclusivamente da soggetti che rientrano nelle categorie di investitori individuate dall'art. 20 (di seguito, gli "Investitori Qualificati").

3. I diritti patrimoniali delle diverse classi di Quote, sono i seguenti:

3.1 **QUOTE A:** sono emesse a fronte di sottoscrizioni in denaro e/o per apporto di beni indicati all'articolo 7 e 8 del Regolamento da parte di investitori istituzionali e danno diritto alla distribuzione dei Proventi di cui all'articolo 11, ai Rimborsi Parziali di cui all'articolo 12 ed alle distribuzioni in sede di liquidazione di cui all'articolo 31.

3.2 **QUOTE B:** sono emesse a fronte di sottoscrizioni in denaro e/o per apporto di beni indicati all'articolo 7 e 8 del Regolamento e danno diritto alla distribuzione dei Proventi di cui all'articolo 11, ai Rimborsi Parziali di cui all'articolo 12 ed alle distribuzioni in sede di liquidazione di cui all'articolo 31; le Quote B sono suddivise in Quote B1 e Quote B2, aventi i medesimi diritti, salvo quanto previsto agli articoli 15 e 21, comma 2, del Regolamento.

Nel determinare i diritti patrimoniali delle Quote, si considera:

- **Tasso di Rendimento Interno** = il tasso di rendimento interno del Fondo calcolato in occasione di ogni Rendiconto di Gestione secondo quanto indicato nel Provvedimento della Banca d'Italia in materia di gestione collettiva del risparmio emanato in data 19 gennaio 2015 (di seguito il "Provvedimento della Banca d'Italia")
- **Tasso Rendimento Obiettivo Quote A (TRA)** = 3 % (tre per cento) + Inflazione Media di Periodo.
- **Tasso Rendimento Obiettivo Quote B (TRB)** = 3 % (tre per cento) + Inflazione Media di Periodo.
- **Valore di Emissione** = ciascuno fra VEA e VEB.
- **Valore di Emissione Quote A (VEA)** = valore di emissione della Quota A.
- **Valore di Emissione Quote B (VEB)** = valore di emissione della Quota B.
- **Rimborsi Pro-Quota (RPQA e RPQB)** = rimborso parziale pro-quota come determinato ai sensi dell'articolo 12, comma 3.
- **Valore Residuo Quota (VRA e VRB)** = VE meno la somma di tutti i RPQ precedenti.
- **Inflazione Media di Periodo** =  $(\text{radice ennesima di RFOI}) - 1$ , dove enne è il numero di anni (anche non intero) intercorrente fra l'ultimo mese del semestre antecedente con riferimento al quale la SGR approva la Relazione Semestrale o il Rendiconto di Gestione (di seguito, insieme al prospetto contabile di cui all'articolo 25, paragrafo 1, lett (d) del Regolamento definiti il "**Documento Contabile**") ovvero il Rendiconto Finale di Liquidazione (come di seguito definito) del Fondo ed il mese in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni della classe di Quote.
- **Indice Istat** = indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi pubblicato dall'Istat.

- **RFOI** = rapporto fra l'Indice Istat relativo all'ultimo mese del semestre antecedente con riferimento al quale la SGR approva il Documento Contabile e lo stesso indice relativo al mese in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni.
- **Rendimento Complessivo** = il tasso di sconto annualizzato che, applicato ai flussi di cassa relativi a ciascuna classe di Quote, determina un valore attuale di tali flussi pari a zero.

Al fine del calcolo del Rendimento Complessivo, da effettuarsi tenendo conto delle date di riferimento dei flussi di cassa e utilizzando a questo fine la formula TIR.X di Excel o XIRR nella versione in lingua inglese, per ciascuna classe di Quote si assume:

- come flusso di cassa negativo il VE di ciascuna quota della classe in questione;
- come flusso di cassa positivo qualsiasi distribuzione/rimborso effettuata dal Fondo ai quotisti della classe di Quote in questione a qualsiasi titolo (distribuzione dei proventi, rimborso parziale pro-quota, distribuzione in sede di liquidazione), inclusi quelli non riscossi, con decorrenza dal momento del giorno di messa in pagamento.

Ai fini del calcolo del Rendimento Complessivo, nel corso della durata del Fondo e prima della liquidazione, si considera quale valore di liquidazione dell'attività il valore complessivo netto di ciascuna quota nel giorno di calcolo.

4. Per tutto il termine di durata del Fondo, le Quote acquisite dai Sottoscrittori, possono essere trasferite, a qualsiasi titolo, ad altri Sottoscrittori o a soggetti terzi, a condizione che:

- (i) il soggetto che intende acquistare le Quote (di seguito, l' "Acquirente"), nonché il soggetto che intende alienare le Quote (di seguito l'"Alienante"), nel caso di cessione parziale, sia un Investitore Qualificato secondo quanto previsto al precedente comma 2 ;
- (ii) l'Alienante dia notizia alla SGR di tale intenzione, con comunicazione, da inviarsi mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni rispetto alla data di efficacia prevista per il trasferimento, contenente l'indicazione delle generalità dell'Acquirente e delle ulteriori informazioni che consentano alla SGR di verificare se lo stesso posseda il requisito di cui al precedente (i) (di seguito, la "Comunicazione").

In ogni caso la cessione da parte di un Sottoscrittore delle Quote del Fondo dallo stesso detenute, comporta automaticamente il trasferimento in capo all'Acquirente degli impegni assunti dall'Alienante in sede di sottoscrizione, ma non ancora richiamati dalla SGR, con la stessa proporzione delle Quote cedute sulle Quote emesse in favore dell'Alienante.

Inoltre, nell'ipotesi in cui l'Alienante sia inadempiente nei confronti della SGR ovvero del Fondo per mancata esecuzione dei richiami eseguiti dalla SGR, ovvero per interessi maturati sui ritardi nei versamenti, il corrispettivo riveniente dalla cessione a favore dell'Alienante dovrà essere dallo stesso utilizzato per l'estinzione dei propri debiti nei confronti della SGR e/o del Fondo per le quantità corrispondenti.

Pertanto, la SGR una volta ricevuta la Comunicazione, dovrà a propria volta dare notizia all'Acquirente della posizione dell'Alienante in merito ai richiami degli impegni che saranno trasferiti con le Quote all'Acquirente ed agli eventuali ritardi ovvero inadempimenti dei richiami già effettuati dalla SGR.

La SGR si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere all'Alienante e/o all'Acquirente eventuali documenti o certificazioni addizionali al fine di verificare il possesso dei requisiti da parte dell'Alienante e/o dell'Acquirente.

La SGR si riserva il diritto di negare il proprio assenso al trasferimento qualora le richieste della SGR non siano soddisfatte ovvero l'Alienante e/o l'Acquirente non siano Investitori Qualificati e/o non rispettino i limiti di sottoscrizione minima non frazionabile fissati dal DM 30/2015 per la partecipazione ai FIA riservati. Inoltre, la SGR si riserva il diritto di negare il proprio assenso al trasferimento qualora non sia possibile per la stessa adempiere agli obblighi di identificazione ed adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei Proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (cd. "normativa antiriciclaggio") tempo per tempo vigente, nonché agli altri obblighi comunque gravanti sulla SGR in conseguenza della cessione delle Quote.

La cessione, a qualsiasi titolo, delle Quote perfezionatasi nonostante la mancata autorizzazione della SGR ovvero in difetto di quanto sopra previsto in merito al trasferimento proporzionale degli impegni assunti e del versamento del corrispettivo riveniente dalla cessione a favore della SGR e/o del Fondo per l'estinzione di debiti pregressi, non è opponibile al Fondo e alla SGR stessa. In tal caso:

- il Sottoscrittore che ha ceduto o trasferito le Quote mantiene le proprie obbligazioni nei confronti del Fondo, della SGR e degli altri Sottoscrittori;
- il terzo cessionario delle Quote non può esercitare alcuno dei diritti riconosciuti ai Sottoscrittori dal Regolamento.

Entro i 15 (quindici) giorni successivi all'acquisto l'Acquirente, che non sia già Sottoscrittore, deve comunicare alla SGR, mediante lettera raccomandata a.r., le coordinate bancarie di un conto corrente a sé intestato per il pagamento degli eventuali proventi e delle somme riconosciute a titolo di rimborso. L'Acquirente può chiedere alla SGR copia del Regolamento.

5. Le Quote emesse sono iscritte nel certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote. Il certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito presso la Banca Depositaria con rubriche distinte per classi di Quote e per singoli Sottoscrittori.

6. A richiesta del singolo Sottoscrittore ed a sue spese possono essere emessi certificati nominativi rappresentativi delle Quote.

7. A seguito dell'acquisto di Quote A da parte di Sottoscrittori di Quote B1 le stesse si convertono automaticamente in Quote B1. E' parimenti ammessa, su richiesta di chi ne abbia la detenzione, la conversione parziale delle Quote A in Quote B2, subordinatamente a conforme delibera dell'Assemblea dei sottoscrittori adottata con le maggioranze previste dall'art. 16, comma 6, primo periodo, del Regolamento e con l'unanimità dei Sottoscrittori di Quote di Classe B.

Il valore di conversione delle Quote di Classe A sarà determinato con riferimento ai valori di quota risultanti dall'ultimo documento contabile approvato, o in mancanza, al valore nominale della relativa classe; la data di riferimento della conversione sarà il giorno della produzione dell'effetto traslativo.

Si precisa che, ai fini del presente Regolamento e, in particolare, della disciplina degli organi del Fondo, la partecipazione al Fondo si realizza attraverso la sottoscrizione delle Quote ovvero tramite il successivo acquisto, a qualsiasi titolo, delle stesse (i "Partecipanti" o i "Sottoscrittori" e, singolarmente, il "Partecipante" o il "Sottoscrittore").

#### Articolo 4 - Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota del Fondo ed emissione delle quote

1. Il valore complessivo netto del Fondo è calcolato semestralmente, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare.

2. Il valore complessivo netto del Fondo è la risultante delle attività al netto delle eventuali passività ed è determinato secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni tempo per tempo emanate dalla Banca d'Italia (di seguito, il "Valore Complessivo Netto").

Il valore unitario delle Quote del Fondo di ciascuna classe è calcolato con riferimento all'ultimo giorno di ciascun semestre solare.

Ai fini del calcolo del Tasso di Rendimento Interno del Fondo e del NAV di ciascuna Classe di Quote, si assume quanto segue:

- viene calcolato il Valore Complessivo Netto del Fondo;
- viene calcolato un rendiconto finale di liquidazione *pro forma* assumendo la liquidazione dei beni al valore di mercato ed applicando il piano di riparto di cui all'articolo 31;
- viene indicato con FA e FB rispettivamente il flusso totale *pro forma* calcolato ai sensi del punto precedente per ciascuna delle classi di Quote A, Quote B1 e B2;
- il NAV delle Quote di Classe A è pari a FA diviso per il numero delle Quote di Classe A in circolazione;
- il NAV delle Quote di Classe B è pari a FB diviso per il numero delle Quote di Classe B in circolazione;

I calcoli di cui al presente articolo sono finalizzati unicamente al calcolo del Tasso di Rendimento Interno e del NAV delle singole classi di Quote e pertanto non comporteranno in alcun modo la maturazione di diritti patrimoniali in favore dei Sottoscrittori.

3. Il valore unitario delle Quote del Fondo è comunicato ai Sottoscrittori semestralmente, secondo le modalità di cui all'articolo 27, comma 1, del presente Regolamento.

4. E' facoltà dei Sottoscrittori richiedere alla SGR la documentazione relativa ai criteri di valutazione, la quale sarà fornita gratuitamente.

#### Articolo 5 - Scopo del Fondo e fattori di rischio

1. Scopo del Fondo è l'investimento del patrimonio dello stesso finalizzato a: (i) incrementare la dotazione di alloggi sociali (come definiti nel D.M. 22 aprile 2008; gli "Alloggi Sociali"), in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui all'art. 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, così come convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133, approvato con D.P.C.M. 16 luglio 2009 (cd. Piano Casa), come modificato dal D.P.C.M. 10 luglio 2012 (pubblicato nella Gazz. Uff. 19 febbraio 2013, n. 42), secondo i termini e le condizioni di cui alla normativa di carattere primario e secondario in tema di *housing* sociale, nonché la gestione e la valorizzazione del patrimonio del Fondo, coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico, per potenziali investitori istituzionali con finalità etiche; (ii) realizzare politiche di investimento di natura etica nell' "abitare sociale", configurando a tal scopo l'alloggio sociale come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, a sua volta costituito dall'insieme dei sistemi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

2. In ragione delle norme che regolano il funzionamento del Fondo, della natura "riservata" dello stesso, delle tecniche di investimento e degli attivi immobiliari in cui il Fondo investe, si ritiene che il profilo di rischio del Fondo rientri in una delle classi associate da un rischio Alto.

La perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo è possibile in questa tipologia di investimenti, sebbene si utilizzino tecniche di frazionamento e mitigazione dei rischi per ridurre al massimo la probabilità di accadimento, per cui l'investitore deve essere consapevole di questa evenienza. Il rischio massimo assunto dagli Investitori è, in ogni caso, limitato all'importo sottoscritto riferibile a ciascuno di essi.

3. In linea generale, i rischi principali connessi all'investimento nelle quote del Fondo sono riconducibili alle possibili variazioni del valore delle stesse. Tali variazioni risentono principalmente dell'andamento del mercato immobiliare, dei settori ad esso collegati e affini e delle tempistiche necessarie per le operazioni di sviluppo immobiliare.

In particolare, si ritiene che l'investimento nelle Quote del Fondo presenti i seguenti principali profili di rischio:

- a) il rischio di mercato, ovvero il rischio che il valore degli immobili si riduca, in modo anche significativo, in relazione all'andamento negativo dei settori immobiliari e delle piazze di riferimento o di altri fattori esogeni (livello di offerta immobiliare, posizionamento, destinazione d'uso, variazioni urbanistiche, etc.);
- b) il rischio di credito, ovvero i rischi legati all'eventuale indebitamento finanziario, il rischio di ritardi o inadempienze nei richiami di capitale da parte dei sottoscrittori oltre al rischio connesso alla capacità da parte dei conduttori degli immobili di far fronte al pagamento dei canoni d'affitto e delle altre spese connesse al contratto di locazione;
- c) il rischio di controparte, ovvero il rischio che la controparte con la quale si è conclusa un'operazione o una negoziazione, non adempia nei modi e/o nei tempi stabiliti agli obblighi contrattuali assunti; è compreso in questo fattore anche il caso di affidamento di appalti di importi rilevanti;
- d) il rischio di liquidità, ovvero il rischio relativo al tempo necessario per la messa a reddito, la valorizzazione e la liquidazione degli investimenti in portafoglio; in particolare, la cessione dei beni immobili detenuti dal Fondo può subire ritardi o variazioni rispetto alle previsioni iniziali anche in funzione della destinazione d'uso e delle condizioni di mercato prevalenti;
- e) il rischio operativo, ovvero i rischi di incorrere in perdite patrimoniali o mancati guadagni per il Fondo in relazione a disfunzioni di processi operativi e informatici, errori umani, comportamenti fraudolenti o eventi esogeni.

4. Per ognuno di questi fattori di rischio sono stati stabiliti nel Regolamento del Fondo limiti all'investimento, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, un limite all'indebitamento, limiti di concentrazione e di investimento tipico.

5. Il Fondo è istituito in forma chiusa e riservato; conseguentemente, così come previsto dal Regolamento, agli investitori non viene riconosciuto alcun diritto al rimborso, parziale o totale, delle quote sottoscritte e/o successivamente acquisite. La SGR procede a rimborsi parziali di quote in favore degli investitori a seguito di operazioni di disinvestimento di beni del Fondo o comunque in caso di altri eventi che generino proventi, nei termini e secondo le modalità stabilite dall'art. 12 del Regolamento.

6. La SGR valuta e gestisce il rischio di liquidità del Fondo attraverso la valutazione e la stima, sia in condizioni di mercato normali che in condizioni peggiorative, del ritorno sul capitale dei sottoscrittori delle quote del Fondo.

7. Si evidenzia che la strategia di gestione del Fondo non prevede di lasciare giacenze di liquidità per lungo periodo se non funzionali a impegni imminenti o per esigenze di tesoreria.

L'attività di gestione del Fondo può seguire regole diverse rispetto alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio previste dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati, nei limiti di quanto previsto nel presente Regolamento.

## SEZIONE II: OGGETTO E CARATTERISTICHE DELL'INVESTIMENTO

### Articolo 6 - Oggetto degli investimenti

1. In via generale, il patrimonio del Fondo è investito:
  - a) per una quota non inferiore ai due terzi, del totale delle attività in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con di natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari di cui all'articolo 7, comma 1, del Regolamento (di seguito, l'**"Investimento Tipico"**);
  - b) per una quota residuale comunque non superiore ad un terzo del totale delle attività, in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, in strumenti finanziari e liquidità di cui all'articolo 8, del Regolamento (di seguito, l'**"Investimento Residuale"**).

In considerazione dello Scopo del Fondo e della natura dello stesso - orientata all'investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale - il patrimonio del Fondo dovrà essere investito in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori e partecipazioni in società immobiliari entro 48 (quarantotto) mesi dall'avvio dell'operatività.

2. Gli investimenti di cui al comma 1 saranno effettuati prevalentemente nel territorio della regione Lombardia e, in particolare, nella Città di Milano.

3. L'investimento del patrimonio del Fondo direttamente ovvero attraverso società controllate, in un unico immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie è consentito in fase di avvio del Fondo fino al 100% (cento per cento) delle attività del Fondo (di seguito, il **"Limite di investimento"**). Decorsi 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività del Fondo il Limite di Investimento dovrà essere pari al massimo al 50% delle attività del Fondo.

### Articolo 7 - Oggetto dell'investimento Tipico

1. L'Investimento Tipico del Fondo è quello il cui scopo sia l'incremento della dotazione di Alloggi Sociali, conformemente a quanto previsto nello Scopo del Fondo mediante l'investimento in:
  - (a) terreni e aree dotate di permesso di costruire o edificabili ai sensi dello strumento urbanistico vigente, eventualmente soggetti a piano attuativo ovvero a permesso di costruire convenzionato, con destinazione prevalentemente residenziale o comunque compatibile con l'intervento programmato sull'area stessa anche nel caso in cui necessitino di interventi di bonifica;
  - (b) edifici e beni immobili in genere, locati o meno, con destinazione di utilizzo prevalentemente residenziale o di residenzialità temporanea/universitaria, anche nel caso necessitino di interventi di bonifica, ricostruzione, risanamento, recupero, riconversione, ristrutturazione o comunque da sottoporre a manutenzioni straordinarie;
  - (c) contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa;
  - (d) diritti concessori e diritti reali di godimento, ivi inclusi i diritti di superficie, sulle tipologie di beni immobili di cui alle precedenti lettere (a) e (b);
  - (e) partecipazioni di controllo di cui all'articolo 2359 c.c., primo comma, n. 1 in società immobiliari non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili, a condizione che tali società

detengano un patrimonio costituito prevalentemente da beni immobili e/o diritti reali immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte alle precedenti lettere (a), (b) e (c).

#### Articolo 8 - Oggetto dell'Investimento Residuale e gestione della tesoreria

1. L'Investimento Residuale del Fondo consiste in operazioni immobiliari di tipologie similari a quelle previste per l'Investimento Tipico al precedente articolo 7 comma 1 il cui scopo non sia strettamente l'incremento della dotazione di Alloggi Sociali.
2. La SGR ha la facoltà di detenere liquidità per esigenze di tesoreria.
3. La SGR ha, altresì, la facoltà di investire la liquidità del Fondo in strumenti finanziari di emittenti governativi di Paesi aderenti all'Unione Europea, quotati e non, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, strumenti derivati, quotati e non, esclusivamente per la copertura dei rischi finanziari anche derivanti dai contratti di finanziamento contratti dal Fondo e in altri strumenti finanziari a basso rischio, di breve durata e di pronta e sicura liquidabilità ( gli "Strumenti Finanziari").
4. Sono equiparate alla liquidità, sotto questo aspetto, tutte le forme di investimento in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, ivi comprese, a titolo esemplificativo, le operazioni di pronti contro termine. Il Fondo potrà evidenziare la parte di liquidità acquisita e mantenuta, specificatamente destinata al pagamento di oneri di edificazione futura.

#### Articolo 9 - Politiche di investimento ed indebitamento

1. Il Fondo ha una politica di investimento che prevede vincoli alla selezione degli investimenti sulla base dei criteri etici e di finanza sostenibile (di seguito, i "Principi Etici") per cui fanno parte dell'Investimento Tipico prevalentemente quelle operazioni immobiliari che contribuiscono ad incrementare la dotazione di Alloggi Sociali conformemente a quanto previsto nello Scopo del Fondo ed i cui interventi raggiungano elevate prestazioni di sicurezza, energetiche e di sostenibilità ambientale.

Nel rispetto dei Principi Etici e delle altre previsioni del Regolamento, la SGR sarà comunque tenuta all'obiettivo gestionale di massimizzare il rendimento degli impieghi del Fondo.

2. Le operazioni di investimento immobiliare possono essere strutturate dalla SGR secondo le modalità ritenute più efficienti al fine di perseguire lo Scopo del Fondo (quali, a puro titolo esemplificativo: la partecipazione ad aste od altre procedure competitive; la stipula o il subentro in contratti preliminari e/o contratti di opzione e/o contratti di compravendita di cose future).
3. Gli investimenti immobiliari possono essere effettuati anche attraverso società partecipate dal Fondo, aventi finalità strumentali alle attività di investimento del Fondo nel rispetto delle disposizioni normative vigenti ovvero stipula o subentro in contratti di *leasing* aventi ad oggetto beni immobili.
4. La SGR può concedere in locazione i beni immobili di proprietà del Fondo, anche con facoltà di acquisto per il conduttore e può richiedere la concessione di garanzie bancarie o assicurative a favore del Fondo, in particolare ove richiesto ai fini della partecipazione a gare, pubbliche o private, per l'acquisto di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari.
5. Nella gestione del Fondo, la SGR si riserva, nel rispetto del principio di sana e prudente gestione, la facoltà di stipulare opzioni di vendita (a favore del Fondo) e/o di acquisto (a favore del soggetto apportante o cedente) di beni immobili facenti parte del patrimonio del Fondo. Nel caso di opzioni di vendita il giudizio di congruità relativo al prezzo di cessione verrà richiesto dalla SGR agli Esperti Indipendenti al momento del perfezionamento dell'opzione.
6. Nella gestione del Fondo, la SGR si riserva altresì la facoltà di riconoscere, anche a favore dei

Sottoscrittori, diritti di prelazione sui beni immobili facenti parte del patrimonio del Fondo, fermo restando che l'esercizio di tali diritti da parte dei Sottoscrittori avverrà a condizioni di mercato.

7. Il Fondo può concedere garanzie personali o reali a fronte di finanziamenti ricevuti dal Fondo stesso o da società partecipate e/o da veicoli per la realizzazione di Investimenti Immobiliari Indiretti, laddove tali garanzie siano funzionali o complementari ad operazioni di investimento.

8. Laddove i beni immobili siano oggetto di progetti di riconversione, ristrutturazione, risanamento, restauro e/o recupero, la Società di Gestione deve: (i) ottenere (ove non sia già stata ottenuta) regolare autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, secondo le disposizioni normative tempo per tempo vigenti; (ii) stipulare – o eventualmente subentrare in – un contratto di fornitura e/o di appalto con primarie imprese di costruzioni, general contractors, fornitori di servizi, ecc., aventi ad oggetto ristrutturazione, restauro, manutenzione o riconversione. In relazione ai contratti di appalto, il Fondo prevede adeguate garanzie e penali a carico degli appaltatori con riferimento all'adempimento delle obbligazioni contrattuali (ivi inclusa la responsabilità civile professionale e verso terzi), al rispetto dei tempi di realizzazione ed alla buona esecuzione delle opere. Il Fondo prevede, inoltre, opportune tutele in materia di certificazioni antimafia, antiriciclaggio e regolare inquadramento del personale ai sensi della normativa applicabile, nonché in relazione al rispetto della disciplina sulla sicurezza del lavoro.

9. E' in ogni caso vietata alla SGR ogni attività diretta di costruzione.

10. E' escluso l'investimento in parti di altri OICR.

11. Il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari e dai successivi commi, in partecipazioni di controllo in società immobiliari non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili. Tale investimento può avvenire solo a condizione che tali società detengano un patrimonio costituito prevalentemente da beni immobili e/o diritti immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte nel precedente articolo 7.

12. Nella gestione del Fondo, nel corso della sua intera durata, la SGR ha la facoltà di assumere prestiti bancari fino a che la leva finanziaria, tenuto conto anche dell'eventuale esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, raggiunga il minore tra (i) il limite massimo previsto per i FIA riservati che non fanno ricorso alla leva in maniera sostanziale (pari ad un rapporto di 3 calcolato come esposizione del Fondo su patrimonio netto ai sensi del Regolamento (UE) 231/2013) e (ii) il 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e il 20% (venti per cento) del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari calcolato come sopra specificato comporta - ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività - un indebitamento pari al 150% (centocinquanta per cento) del Valore Complessivo Netto del Fondo.

Tali limiti sono calcolati nel rispetto dei criteri tempo per tempo vigenti, così come stabiliti all'interno delle norme prudenziali di volta in volta emanate dalla Banca d'Italia.

La SGR fornisce ai Partecipanti ed alle Autorità di Vigilanza tutte le informazioni in merito alla leva finanziaria nonché ai metodi di calcolo, in conformità alla normativa vigente. Il livello massimo di leva finanziaria qui esposto è calcolato attraverso il metodo degli impegni.

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

Articolo 10 - Operazioni in conflitto di interessi e parti correlate

1. Il Fondo può compiere operazioni ed atti con i soci della SGR e con società, od enti ad essi riconducibili nel rispetto delle cautele previste dalla normativa tempo per tempo vigente.
2. Il Fondo può negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR. In tal caso le operazioni saranno realizzate a condizioni di mercato e comunque garantendo il rispetto degli interessi dei Sottoscrittori del Fondo.
3. La SGR vigila per l'individuazione delle operazioni e degli atti in conflitto di interesse (intendendosi per tali le operazioni di investimento/disinvestimento, di finanziamento ovvero l'affidamento di incarichi di servizi) e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei partecipanti, in modo da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse, anche tra il Fondo e gli altri fondi gestiti dalla stessa SGR, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e del presente regolamento.
4. L'Advisory Committee, ai sensi del successivo articolo 15, comma 15, lettera b), è chiamato ad esprimere un parere obbligatorio e vincolante in merito all'effettuazione di operazioni ed atti in conflitto di interessi, così come individuate dalla SGR nell'applicazione delle procedure adottate ai sensi del precedente comma.

Articolo 11 - Proventi della gestione del Fondo

1. Sono considerati proventi della gestione del Fondo i proventi derivanti dalla gestione del patrimonio del Fondo e determinati ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia.
2. Sono considerati proventi distribuibili i proventi della gestione del Fondo calcolati:
  - (i) al netto delle plusvalenze non realizzate nel periodo di riferimento;
  - (ii) aggiungendo le plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento; e
  - (iii) senza tener conto delle plusvalenze non realizzate relativamente agli strumenti derivati detenuti dal Fondo ai fini della copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti o dalla variazione del tasso di inflazione.
3. La SGR distribuisce su base almeno annuale agli aventi diritto i proventi distribuibili realizzati nella gestione del Fondo sino alla scadenza dello stesso o alla sua anticipata liquidazione. I proventi vengono distribuiti in misura non inferiore all' 80% (ottanta per cento) dei proventi distribuibili, salva diversa e motivata determinazione assunta dal Consiglio di Amministrazione per esigenze di cassa e di gestione, che dovrà essere preventivamente comunicata all'Advisory Committee.

I proventi non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, sono distribuiti negli esercizi successivi, secondo quanto di seguito previsto e nei limiti di cui al primo e secondo periodo del presente paragrafo.
4. La distribuzione dei proventi avviene nel seguente ordine di priorità tra le diverse Classi di Quote:
  - a) alle Quote B fino a concorrenza degli eventuali importi maturati e riportati a nuovo ai sensi del successivo comma 5;
  - b) alle Quote B fino ad un ammontare, per ciascuna Quota di Classe B, pari alla somma delle seguenti due componenti:
    - $VRB * 3\%$  (tre per cento);
    - $VRB * (RFOI - 1)$ ;
  - c) alle Quote A fino ad un ammontare, per ciascuna Quota di Classe A, pari al seguente importo:

- VRA \* 3% (tre per cento);
- VRA \* (RFOI - 1);

d) per il residuo a ciascun Sottoscrittore di Quote A e B proporzionalmente al numero di Quote detenute.

5. Gli importi indicati ai sensi del precedente comma 4, lettere (a), (b), (c), per la parte eventualmente eccedente i risultati della gestione distribuiti, avranno la priorità nella distribuzione nei periodi successivi, senza rivalutazioni.

6. La distribuzione dei proventi distribuibili viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR contestualmente all'approvazione del Rendiconto di Gestione del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i 30 (trenta) giorni successivi.

7. La notizia della messa in pagamento dei proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata, attraverso le modalità di cui all'articolo 27, comma 1, del presente Regolamento.

8. La Banca Depositaria provvede a corrispondere i proventi della gestione del Fondo agli aventi diritto secondo le istruzioni ricevute in tempo utile dalla SGR. I proventi non riscossi entro 10 (dieci) giorni dalla data prevista per il pagamento sono versati a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di proventi della gestione del Fondo e, ove possibile, con sotto rubriche nominative degli aventi diritto ai proventi. Tali somme non sono produttive di interessi per gli aventi diritto ai proventi.

9. I diritti ai proventi si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data prevista per il pagamento in favore:

- (i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero,
- (ii) della SGR qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

#### **Articolo 12 - Rimborsi Parziali pro quota a fronte di disinvestimenti**

1. A fronte di disinvestimenti realizzati o di eccessi di cassa disponibili, la SGR procede ad eseguire rimborsi parziali pro quota (di seguito, i "Rimborsi Parziali") in misura non inferiore al 50% (cinquanta per cento) del costo storico dei beni disinvestiti, salva diversa e motivata determinazione assunta dal Consiglio di Amministrazione, che dovrà essere preventivamente comunicata dell'Advisory Committee.

2. In tal caso la SGR invia ai Sottoscrittori una comunicazione individuale, precisando l'importo che intende rimborsare (indicando l'eventuale percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), il termine di cui al comma successivo, l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso. La comunicazione è trasmessa attraverso le modalità di cui all'articolo 27, comma 1, del presente Regolamento.

3. Il rimborso è eseguito secondo la seguente ripartizione tra le diverse classi di Quote:

- (a) in primo luogo ai possessori di Quote di Classe A e B, in proporzione alle Quote detenute da ciascuno di essi, fino a concorrenza rispettivamente di un ammontare pari al 50% della somma dei versamenti effettuati ovvero del valore di apporto iniziale ;
- (b) in secondo luogo, e ove del caso, ai possessori di Quote B, in proporzione alle Quote B dagli stessi detenute, fino a concorrenza di un importo che, sommato agli importi distribuiti a detti possessori ai sensi della lettera a) del presente comma, sia pari al 95% del totale dei versamenti complessivamente effettuati ;

- (c) in terzo luogo ai possessori di Quote A, in proporzione alle Quote A dagli stessi detenute, fino a concorrenza di un importo che, sommato agli importi distribuiti a detti possessori ai sensi della lettera a) del presente comma, sia pari al 95% del totale dei versamenti complessivamente effettuati.
4. Il rimborso viene effettuato per il tramite della Banca Depositaria entro un termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione delle relative istruzioni da parte della SGR.
5. La Banca Depositaria provvede a corrispondere i rimborsi ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto, in proporzione al numero delle Quote possedute. Il rimborso può avvenire a mezzo bonifico bancario oppure secondo le modalità indicate dal Sottoscrittore alla SGR, oppure se ricorre il caso, anche con riduzione degli impegni di versamento a fronte di Sottoscrizioni assunte e non ancora eseguite completamente. Ove il Sottoscrittore richieda l'invio del mezzo di pagamento al proprio domicilio, ciò avviene a rischio e spese del Sottoscrittore medesimo.
6. Le somme non riscosse entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'inizio delle operazioni di rimborso, sono depositate in un conto intestato alla SGR presso la Banca Depositaria, con l'indicazione che trattasi di rimborso parziale di Quote del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sotto rubriche nominative intestate agli aventi diritto. Tali somme non sono produttive di interessi per gli aventi diritto al rimborso.
7. Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data fissata per la loro distribuzione, in favore:
- i. del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero,
  - ii. della Società di Gestione, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

### **SEZIONE III: SOGGETTI INCARICATI DELLA GESTIONE E CONTROLLO DEL FONDO**

#### **Articolo 13 - Amministrazione e gestione del Fondo**

1. Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di investimento.
2. Il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire, anche in via esclusiva, a soggetti esterni, anche Sottoscrittori del Fondo o facenti parte del gruppo dei soggetti che conferiscono o vendono beni al Fondo, alcuni incarichi relativi a titolo esemplificativo e non esaustivo, ai seguenti servizi:
  - a) incarichi aventi ad oggetto la commercializzazione e/o la gestione tecnica ed amministrativa dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo;
  - b) incarichi 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) incarichi di collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nel settore immobiliare (c.d. servizi di "advisory"), nonché di professionisti, tecnici (c.d. servizi di "due diligence") e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo.

In ogni caso, gli eventuali incarichi dovranno essere conferiti a condizioni di mercato ovvero a valori congrui, anche nell'ottica dell'intera operazione, e comunque nell'interesse del Fondo, rientrando nell'ambito di quanto previsto al successivo articolo 24.

3. Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi societari della Società di Gestione esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti incaricati ai sensi del presente articolo.

#### Articolo 14 - Sostituzione della SGR

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

- (a) a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione e con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, salvo termini più brevi autorizzati dall'Assemblea, per volontà della SGR e senza necessità di apposita delibera da parte dell'Assemblea dei Sottoscrittori del Fondo;
- (b) in qualsiasi momento, in caso di perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio, di assoggettamento della Società di Gestione ad amministrazione straordinaria o liquidazione coatta amministrativa, di scioglimento della Società di Gestione;
- (c) in qualsiasi momento, con deliberazione motivata dall'Assemblea dei Sottoscrittori del Fondo, nelle forme e nei modi di cui all'articolo 16, comma 6, lettera d) del Regolamento, in caso di:
  - (i) operazioni di fusione o di scissione della Società di Gestione che comportino il trasferimento della gestione del Fondo ad altra società di gestione;
  - (ii) giustificato motivo oggettivo - fattispecie quest'ultima che include variazioni, per numero e/o professionalità, intervenute nella composizione del management team, con riguardo a soggetti rilevanti dell'intermediario (sia che siano componenti degli organi aziendali, e/o dirigenti, e/o dipendenti della SGR) i quali in concreto partecipino al servizio di gestione del Fondo, qualora tali variazioni abbiano a incidere in modo rilevante sulle conoscenze e competenze necessarie per l'esercizio delle funzioni loro attribuite e l'assolvimento in modo adeguato dei compiti gestori, a condizione che la Società di Gestione non adotti, in tempi ragionevolmente brevi, le misure necessarie per rimediare a siffatte situazioni - o compimento di atti colposi da parte della SGR;
  - (iii) accertata violazione dello Scopo del Fondo e dei Principi Etici del Fondo, nonché delle delibere vincolanti adottate dagli organi rappresentativi della volontà dei Sottoscrittori;
  - (iv) gravi inefficienze di gestione, quali sostanziali scostamenti non giustificati dalle previsioni del business plan e/o in assenza non giustificata di investimenti, che si protraggano per un periodo di 2 (due) anni, così come rilevate dall'Advisory Committee;
  - (v) intervenute variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano, anche in via indiretta, il controllo sulla SGR, così come definito dall'articolo 2359 del Codice Civile e dall'articolo 23 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e successive modifiche e integrazioni;
  - (vi) per cause diverse da quella di cui ai precedenti romanini da (i) a (v), con deliberazione dell'Assemblea dei Sottoscrittori del Fondo assunta a decorrere dal 24° (ventiquattresimo) mese dall'avvio dell'operatività del Fondo, nelle forme e nei modi di cui all'articolo 16 del Regolamento.

2. Nei casi di cui alle precedenti lettere (a), (b) e (c) alla SGR spetta la percezione delle *fee* di gestione,

determinate secondo quanto previsto all'articolo 24, fino alla data di subentro della nuova società di gestione. Nel caso di cui al precedente romanino (vi), saranno inoltre dovute alla SGR a titolo di definitivo risarcimento due annualità di *management fee*; tali annualità saranno determinate secondo quanto previsto all'articolo 24 sulla base delle risultanze del Rendiconto di Gestione ovvero dalla Relazione Semestrale del Fondo riferiti all'ultimo semestre immediatamente precedente a quello in cui è stata deliberata la sostituzione della SGR.

3. L'Assemblea dei Sottoscrittori si riunirà nel più breve tempo possibile per nominare la nuova società di gestione. Il Presidente dell'Assemblea comunicherà il nominativo della nuova società di gestione alla SGR.

4. La sostituzione della SGR nella gestione del Fondo sarà in ogni caso subordinata al regolare e continuativo svolgimento della gestione e amministrazione del Fondo da parte della società di gestione subentrante senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che essa non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni della Società sostituita.

5. La sostituzione non può comunque ritenersi efficace prima che vi sia stata la dichiarazione espressa alla SGR, da parte della società di gestione del risparmio subentrante, della piena assunzione di responsabilità in merito alla gestione e amministrazione del Fondo. La dichiarazione è inviata dalla società di gestione del risparmio subentrante alla SGR e al Presidente dell'Assemblea dei Sottoscrittori per mezzo di lettera raccomandata A.R..

6. Con la sola eccezione del caso di cui al precedente comma 1, lettera (c), la SGR ha la possibilità di revocare, con efficacia immediata, il proprio assenso alla sostituzione di sé medesima con la società di gestione del risparmio subentrante qualora quest'ultima non abbia fatto pervenire la dichiarazione di subentro entro 2 (due) mesi dalla data della deliberazione assembleare. In tale situazione, ovvero ove non vi sia la sostituzione della SGR con la nuova società di gestione la SGR, procederà alla liquidazione del Fondo ai sensi del presente Regolamento.

7. I Sottoscrittori dovranno essere prontamente informati della sostituzione e delle ragioni che sono a base del provvedimento. A decorrere, rispettivamente, dalla rinuncia della SGR, dalla delibera di scioglimento della stessa ovvero dalla deliberazione di sostituzione della SGR adottata dall'Assemblea, la SGR stessa non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del Fondo, salva l'esecuzione di delibere già adottate precedentemente.

#### Articolo 15 - Advisory Committee

1. L'Advisory Committee è composto da cinque membri nominati dall'Assemblea su designazione dei Sottoscrittori, con le modalità di seguito indicate:

- (A) i Sottoscrittori di Quote di Classe A , avranno diritto di nominare 2 (due) componenti dell'Advisory Committee, che possiedano i requisiti di onorabilità e professionalità come nel seguito indicati;
- (B) i Sottoscrittori di Quote di sottoclasse B1 avranno diritto di nominare e mantenere 2 (due) componenti dell'Advisory Committee, che possiedano i requisiti di onorabilità e professionalità come nel seguito indicati;
- (C) i Sottoscrittori di Quote di sottoclasse B2 avranno diritto di nominare e mantenere 1 (un) componente dell'Advisory Committee, che possieda i requisiti di onorabilità e professionalità come nel seguito indicati.

2. I membri dell'Advisory Committee nominati secondo le procedure di cui al precedente comma devono possedere i requisiti di onorabilità richiesti per legge in capo agli esponenti aziendali della SGR e un'adeguata professionalità (nel campo immobiliare, finanziario, fiscale, economico, giuridico o sociale) connessa

all'attività del Fondo da valutare in relazione e in attinenza alle politiche di investimento che il Fondo deve sviluppare. Essi dovranno altresì godere di un generale riconoscimento di buona reputazione, come tale da intendersi una condotta ispirata alla trasparenza ed all'integrità morale e, in particolare, ai valori di onestà, correttezza, buona fede e non essere incorso in accuse di comportamenti lesivi della dignità e dei diritti dell'uomo, della sua salute o della collettività in generale; il possesso di tale requisito deve intendersi come richiesta di rispetto di un principio di comportamento di ordine etico e morale, da valutare in capo al candidato a prescindere da ogni valutazione in merito ai requisiti di onorabilità richiesti.

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

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

4. La comunicazione e l'attestazione di cui sopra dovranno essere sottoscritte e datate da ciascun Sottoscrittore designante. La dichiarazione di accettazione della carica dovrà essere sottoscritta e datata dal soggetto designato. Nel caso in cui le suddette comunicazioni, attestazioni o dichiarazioni risultino incomplete, alterate o comunque non conformi a quanto previsto nel presente Regolamento, il Sottoscrittore sarà tenuto ad integrarle su segnalazione della SGR ed in caso contrario la designazione del singolo candidato sarà considerata come non pervenuta.

5. In ogni momento, può essere richiesta alla SGR la revoca di ciascun membro dell'Advisory Committee a cura del soggetto designante ai sensi del precedente comma 1. In caso di decadenza, revoca, dimissioni o comunque di cessazione dalla carica di un membro, il Consiglio di Amministrazione della SGR provvederà a sostituirlo con un nuovo membro designato ai sensi dello stesso precedente comma 1.

6. I componenti dell'Advisory Committee rimangono in carica per tre esercizi, salve ipotesi di dimissioni ovvero di decadenza, fino all'approvazione del Rendiconto di Gestione riferito al terzo esercizio. I membri possono essere rieletti. I componenti uscenti restano in carica fino alla delibera di nomina, da parte dell'Assemblea dei Sottoscrittori, dei nuovi componenti designati dai Sottoscrittori.

7. L'Advisory Committee si riunisce periodicamente con frequenza idonea a consentire la formulazione di pareri in via preventiva in merito alle materie di propria competenza indicate nel presente articolo al comma 15 ovvero quando lo richiedano almeno due dei suoi membri ovvero ogni qualvolta il Presidente dell'Advisory Committee e/o la SGR lo giudichino necessario.

8. La convocazione è disposta dal Presidente o, in caso di inerzia, dalla SGR, tramite avviso da spedirsi a mezzo telefax, telegramma o posta elettronica, almeno 5 giorni lavorativi prima della riunione ovvero con preavviso di almeno 3 giorni lavorativi in motivato caso d'urgenza. Contestualmente all'avviso, viene inviato tramite posta elettronica l'eventuale materiale informativo relativo all'ordine del giorno della riunione. Nel corso delle riunioni convocate d'urgenza possono essere discussi solo gli argomenti che hanno determinato l'urgenza della convocazione, le motivazioni della quale dovranno venire espressamente indicate nell'avviso di convocazione della riunione (fatta salva diversa decisione unanime dell'Advisory Committee in riunione plenaria).

9. È ammessa la possibilità che le riunioni dell'Advisory Committee si tengano per tele/video conferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione e

di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché di ricevere, di trasmettere o di visionare documenti. Verificandosi questi requisiti, l'Advisory Committee si considera riunito nel luogo in cui si trovano il Presidente e il segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del verbale.

10. Il Presidente dell'Assemblea dei Sottoscrittori, qualora non rivesta altresì la carica di componente dell'Advisory Committee, su invito del Presidente dell'Advisory Committee, può intervenire alle riunioni dell'Advisory Committee senza diritto di voto, al fine di garantire il necessario coordinamento informativo.

11. Il Presidente è eletto tra i membri nominati dai Sottoscrittori di Quote A; l'Advisory Committee, qualora lo ritenga opportuno, può nominare uno o più vice presidenti, cui spetteranno le funzioni e i compiti che lo stesso Advisory Committee potrà loro attribuire.

12. L'Advisory Committee è costituito con la presenza di almeno la maggioranza dei suoi membri, fra cui necessariamente il Presidente, e le deliberazioni sono adottate con il voto favorevole di almeno la metà più uno dei membri presenti. Nel caso in cui si verifichi la parità nei voti espressi dai membri prevale il voto del Presidente.

I membri dell'Advisory Committee che, rispetto al parere da assumere, si trovino in situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, sia personalmente, sia in relazione al Sottoscrittore che li ha designati, sono tenuti ad astenersi dal voto e sono computati esclusivamente ai fini del raggiungimento del *quorum* costitutivo, ma non ai fini del raggiungimento del *quorum* deliberativo.

13. È fatta salva la possibilità per la SGR ovvero per lo stesso Advisory Committee di disciplinare con maggiore dettaglio il funzionamento e l'operatività dell'Advisory Committee, secondo una procedura che consenta il rispetto dei poteri e un utile svolgimento dei compiti allo stesso spettanti, quali risultanti dal presente Regolamento.

14. L'Advisory Committee esprime il proprio parere:

a. obbligatorio e non vincolante,

(i) sul *business plan* relativo all'intera durata del Fondo e sulle sue successive revisioni; a tal proposito, spetta all'Advisory Committee rilevare e segnalare all'attenzione dell'Assemblea dei Sottoscrittori, sollecitandone la deliberazione in merito, la sussistenza delle gravi inefficienze di gestione di cui all'articolo 14, comma 1, lettera (c), (ii) del Regolamento;

(ii) sulla compatibilità dei criteri e modalità di assegnazione e successiva dismissione degli Alloggi Sociali con lo Scopo e i Principi Etici, in particolare il rispetto delle finalità etico-sociali del Fondo dei contratti di *property management* sull'intero patrimonio detenuto dal Fondo;

b. vincolante, sulle operazioni in conflitto di interessi o con parti correlate della SGR di cui all'articolo 10.

15. In aggiunta a quanto sopra la SGR informerà periodicamente l'Advisory Committee sul contenuto dei contratti di *property management* ovvero di gestione sociale relativi al patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo.

La SGR, inoltre, potrà valutare di volta in volta di chiedere il parere dell'Advisory Committee anche in materie diverse da quelle di cui precedenti punti (i) e (ii), in tal caso il parere non sarà vincolante.

16. I pareri dell'Advisory Committee dovranno essere assunti nella riunione che dovrà tenersi entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione della richiesta formulata dalla SGR. Decorso tale termine senza che nessun parere stia stato reso, il parere si intende positivo.

17. Le spese per la costituzione ed il funzionamento dell'Advisory Committee sono integralmente a carico del Fondo ai sensi dell'articolo 24, parte 1, sezione A, lettera q) del presente Regolamento. Ai componenti e al Presidente dell'Advisory Committee spetterà, in ragione dell'ufficio svolto e della effettiva partecipazione alle riunioni del Comitato, esclusivamente il rimborso spese, ove documentate.

#### Articolo 16 - Assemblea dei sottoscrittori

1. I Sottoscrittori si riuniscono in un assemblea (di seguito, l' "Assemblea dei Sottoscrittori") per deliberare sulle materie alla stessa riservate ai sensi di legge e del presente Regolamento.

2. All'Assemblea sono affidati i compiti di:

- a) eleggere e revocare il Presidente dell'Assemblea;
- b) nomina dei membri dell'Advisory Committee e loro eventuale sostituzione;
- c) deliberare sulle proposte di modifiche regolamentari deliberate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ivi inclusa la modifica delle politiche di investimenti e gestione;
- d) deliberare, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, in ordine alla messa in liquidazione anticipata del Fondo, approvando il piano di riparto dell'attivo;
- e) deliberare in merito alla sostituzione della SGR, secondo quanto previsto dall'articolo 14 del Regolamento;
- f) deliberare in merito alle emissioni di Quote successive alla prima;
- g) deliberare in materia di conversione delle Quote di classe A in Quote di classe B2, secondo quanto previsto al precedente articolo 3, comma 7.

3. La convocazione dell'Assemblea è disposta dalla SGR di propria iniziativa ovvero su richiesta di tanti Sottoscrittori che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) del valore delle Quote in circolazione ovvero su richiesta del Presidente. Nella prima seduta dell'Assemblea è eletto il Presidente su proposta dei Sottoscrittori delle Quote di Classe A. Qualora la SGR non provveda, la convocazione dell'Assemblea viene disposta dal Presidente nei termini di cui al successivo comma.

4. La SGR informa i Sottoscrittori del Fondo dell'avvenuta convocazione dell'Assemblea con le modalità indicate all'articolo 27, comma 1, del Regolamento, almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la riunione assembleare. Quando la convocazione non sia stata effettuata almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per la riunione assembleare o sia mancata del tutto, l'assemblea è parimenti costituita regolarmente se viene rappresentato (personalmente o per delega) il 100% (cento per cento) degli impegni sottoscritti ed è presente personalmente il Presidente. Tale assemblea viene definita totalitaria.

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

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

- che siano presenti nello stesso luogo il Presidente ed il Segretario della riunione che provvederanno alla formazione e sottoscrizione del verbale;
- che sia consentito al Presidente dell'Assemblea di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;

- che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;
- che vengano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio/video collegati a cura della SGR, nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti il Presidente ed il soggetto verbalizzante.

6. L'Assemblea delibera a maggioranza assoluta e, salvo il caso di assemblea totalitaria, con il voto favorevole di più del 50% (cinquanta per cento) degli impegni sottoscritti, ai sensi dell'articolo 22, comma 5 e 6 del Regolamento, e comunque con il voto favorevole di tanti Sottoscrittori che rappresentino almeno il 30% del valore delle Quote in circolazione, salvo:

- (a) *quorum* deliberativi più elevati previsti dalla vigente normativa o dal presente Regolamento;
- (b) il caso di modifiche al Regolamento riguardanti i diritti patrimoniali e amministrativi spettanti ai Sottoscrittori di una delle classi di quote indicate all'articolo 3 del Regolamento, per le quali oltre al *quorum* favorevole di più del 75% (settantacinque per cento) degli impegni sottoscritti (e di almeno il 30% delle quote in circolazione), occorre l'unanimità dei sottoscrittori della Classe di Quote il cui diritto è oggetto di proposta di modifica;
- (c) il caso di liquidazione anticipata e di modifiche del Regolamento relative alla durata, allo scopo, alle politiche di gestione ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'Assemblea dei Sottoscrittori e dell'Advisory Committee, nonché al regime delle commissioni e delle spese, per i quali deve essere previsto un *quorum* qualificato di più del 75% (settantacinque per cento) degli impegni sottoscritti (e di almeno il 30% delle quote in circolazione);
- (d) il caso di sostituzione della SGR per il quale è necessario il *quorum* favorevole di più del 60% (sessanta per cento) degli impegni sottoscritti (e di almeno il 30% delle quote in circolazione).

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

#### Articolo 17 - Banca Depositaria

1. Con apposita convenzione a tempo indeterminato, il Consiglio di Amministrazione della SGR conferisce l'incarico di banca depositaria del Fondo a BNP Paribas Securities Services, con sede legale in Parigi 3, Rue d'Antin 3, e succursale in Milano in via Ansperto 5 iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero 13449250151, coincidente con il codice fiscale e partita IVA (di seguito, la "Banca Depositaria"). La Banca Depositaria è iscritta al n. 5483 dell'Albo delle Banche di cui all'art. 13 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 ("TUB") ed è iscritta all'albo dei Gruppi Bancari di cui all'art. 64 del TUB. Il sito internet della Banca Depositaria è [www.securities.bnpparibas.com](http://www.securities.bnpparibas.com).

2. Presso la Banca Depositaria sono depositati tutti i valori, le disponibilità e ogni altra attività finanziaria di pertinenza del Fondo. Le funzioni di custodia del patrimonio del Fondo, di emissione e consegna dei certificati rappresentativi delle Quote, di pagamento dei proventi posti in distribuzione e di rimborso –

parziale ovvero finale in sede di liquidazione del Fondo– delle Quote di partecipazione sono svolte presso la succursale di Milano, Via Ansperto 5.

I prospetti contabili del Fondo sono disponibili presso la succursale di Milano, Via Ansperto 5 della Banca Depositaria.

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

3. La convenzione definisce, in particolare:

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

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

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

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

#### Articolo 18 - Esperti indipendenti

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in ossequio alla normativa vigente, si avvale per la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, anche in sede di conferimento a seguito di sottoscrizione del Fondo, esclusivamente di esperti indipendenti in possesso dei requisiti previsti DM n. 30/2015 e successive modificazioni ed integrazioni (gli "Esperti Indipendenti").

2. Agli Esperti Indipendenti sono demandate le seguenti attività:

- a. presentazione alla SGR, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, facenti parte del patrimonio del Fondo, in occasione della redazione del Rendiconto di Gestione e della Relazione Semestrale;
- b. predisposizione, su richiesta della SGR, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del patrimonio del Fondo che la SGR stessa intenda vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di

congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione;

- c. predisposizione, nell'ipotesi in cui la sottoscrizione delle quote del Fondo avvenga mediante apporto di beni in natura, di una relazione di stima elaborata in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto di conferimento e che attesti il valore del bene oggetto di conferimento.

3. Fermo restando l'incarico come sopra conferito, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà richiedere agli Esperti Indipendenti di rilasciare relazioni di stima o giudizi di congruità anche in momenti diversi da quelli elencati al precedente comma 2, ivi compreso l'acquisto di beni immobili, ove lo ritenesse opportuno nell'interesse dei Sottoscrittori ovvero ove ciò fosse previsto dalle proprie procedure vigenti. 4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR può discostarsi dalle valutazioni di cui al precedente comma 2, ma, in questo caso, è tenuto a comunicarne le ragioni agli Esperti Indipendenti. Resta inteso che la divergenza di opinioni in relazione ai criteri, alle modalità e ai valori indicati all'esperto indipendente nella propria relazione non costituisce giusta causa di revoca dello stesso.

#### Articolo 19 - Revisione contabile

1. La SGR conferisce ad una società di revisione l'incarico di sottoporre a revisione contabile la contabilità propria e del Fondo e di sottoporre a certificazione il rendiconto annuale (di seguito, il "Rendiconto di Gestione") e, ove richiesto dalla disciplina applicabile, anche la relazione semestrale del Fondo (di seguito, la "Relazione Semestrale").

2. Ogni irregolarità contabile riscontrata dagli incaricati delle verifiche contabili è riportata dalla società di revisione al Consiglio di Amministrazione della SGR, al Collegio Sindacale, all'incaricato del controllo interno, nonché agli Organi responsabili della Banca Depositaria.

### **SEZIONE IV: PARTECIPAZIONE AL FONDO**

#### Articolo 20 - Partecipazione al Fondo

1. La partecipazione al Fondo è riservata agli Investitori Qualificati come di seguito definiti:

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

2. Le Quote non possono essere collocate, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede, direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi di cui all'articolo 1, comma 5, lettera (d) del TUF, a soggetti diversi da quelli indicati nel regolamento del Fondo, secondo i limiti di legge.

3. Eventuali cessioni, effettuate a qualunque titolo, delle Quote debbono essere preventivamente comunicate alla SGR ed eseguite secondo quanto meglio previsto al precedente articolo 3, paragrafo 4.

### Articolo 21 - Sottoscrizione del Fondo

1. Il patrimonio del Fondo può essere raccolto con una o più emissioni di Quote. Il primo periodo di sottoscrizione avrà durata di 24 (ventiquattro) mesi dalla data di istituzione del Fondo e contestuale approvazione del presente regolamento da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR. L'ammontare minimo di ciascuna sottoscrizione sia in prima sottoscrizione che negli eventuali periodi successivi è pari ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).

Fermo restando quanto sopra, qualora il sottoscrittore non sia classificabile come "investitore professionale" (come definito dal DM 30/2015), lo stesso deve sottoscrivere o acquistare Quote per l'importo minimo non frazionabile previsto dal citato DM 30/2015 (i.e. Euro 500.000).

2. Le sottoscrizioni diverranno comunque vincolanti e il Fondo potrà quindi avviare la propria attività, una volta raggiunto il Valore minimo del Fondo quale indicato all'articolo 3, comma 1, del Regolamento, anche se a seguito della sottoscrizione di impegni relativi ad una sola classe di Quote.

Nel caso in cui, entro il termine indicato al comma 1, non venga raggiunto il "Valore minimo del Fondo" gli impegni raccolti verranno liberati.

3. Le Quote B1 non possono mai eccedere il 40% (quaranta per cento) dell'ammontare del patrimonio del Fondo come si verrà a determinare a seguito di ciascuna chiusura delle sottoscrizioni. Parimenti, gli impegni afferenti alle Quote B1 non possono, in ogni caso, venire richiamati per un ammontare eccedente il 40% (quaranta per cento) dei richiami effettuati, in modo tale che le Quote B1 effettivamente liberate ed emesse di volta in volta a seguito dei richiami effettuati non eccedano mai il 40% (quaranta per cento) delle Quote complessivamente liberate ed emesse in occasione di ciascun richiamo di impegni.

4. Dal raggiungimento del Valore minimo del Fondo la SGR potrà richiamare gli impegni sottoscritti anche in più soluzioni e per singole classi di Quote. Per i conferimenti effettuati mediante beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, sarà obbligo dei Sottoscrittori provvedere al trasferimento della proprietà secondo legge ed entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte della SGR di richiamo dell'impegno sottoscritto, salva la facoltà della SGR di accordare una proroga per un massimo di 30 (trenta) giorni, in caso di giustificati motivi.

### Articolo 22 - Modalità di sottoscrizione

1. Le sottoscrizioni possono essere effettuate mediante conferimenti di denaro e beni quali indicati agli articoli 7 ed 8 del presente Regolamento.

2. La sottoscrizione delle Quote si realizza attraverso la compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa contenente l'indicazione delle generalità del sottoscrittore e degli eventuali intestatari, del totale degli impegni sottoscritti e dell'impegno irrevocabile ad eseguire, dietro semplice richiesta della SGR secondo le modalità di cui all'articolo 27, comma 1 del Regolamento:

(a) i versamenti in denaro e le istruzioni relative all'eventuale consegna dei certificati rappresentativi delle quote emesse; e/o

(b) i conferimenti dei beni indicati agli articoli 7 e 8 del Regolamento e le istruzioni relative all'eventuale consegna dei certificati nominativi rappresentativi delle Quote emesse.

3. Nel caso delle sottoscrizioni di cui sub (b), la domanda di sottoscrizione dovrà recare indicazioni relative al bene immobile, diritto reale immobiliare, partecipazione in società immobiliare che si intende conferire e l'impegno del Sottoscrittore al trasferimento della proprietà secondo legge ed entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte della SGR di richiamo dell'impegno sottoscritto, salva la facoltà

della SGR di accordare una proroga per un massimo di 30 (trenta) giorni, in caso di giustificati motivi. In ogni caso il valore attestato dalla relazione di stima degli Esperti Indipendenti non deve essere inferiore al valore delle Quote emesse a fronte del conferimento.

Le domande di sottoscrizione sono accettate dalla SGR a proprio insindacabile giudizio.

In particolare, la SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del Regolamento, nonché quelle di soggetti che non siano Investitori Qualificati e/o che non rispettino i limiti di sottoscrizione minima non frazionabile fissati dal DM 30/2015 per la partecipazione ai FIA riservati. Inoltre, la SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione qualora non sia possibile per la stessa adempiere agli obblighi di identificazione ed adeguata verifica della clientela ai fini della disciplina in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei Proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (cd. "normativa antiriciclaggio") tempo per tempo vigente, nonché agli altri obblighi comunque gravanti sulla SGR in conseguenza della sottoscrizione delle Quote.

4. La SGR provvede a determinare il numero (anche non intero) di ciascuna Classe di Quote da emettere spettante a ciascun Sottoscrittore dividendo l'importo versato anche mediante conferimento dei beni indicati agli articoli 7 ed 8 del Regolamento, al netto degli eventuali oneri e rimborsi spese indicati nel presente Regolamento: a) per il valore nominale della Quota fino all'approvazione di un Documento Contabile che certifichi il NAV della Classe di Quote oggetto di sottoscrizione, ovvero b) per il NAV della Classe di Quote oggetto di sottoscrizione, quale risultante dall'ultimo Documento Contabile approvato.

5. Per le sottoscrizioni in denaro, le Quote verranno emesse esclusivamente a seguito dell'effettivo versamento delle somme.

6. Per i conferimenti dei beni indicati agli articoli 7 ed 8 del Presente Regolamento, le Quote saranno emesse all'atto di apporto, fatto salvo il diritto della SGR di annullare le Quote nell'ipotesi in cui al momento della trascrizione dell'atto di apporto dovessero emergere trascrizioni pregiudizievoli trascritte tra la data dell'atto di apporto e la trascrizione dello stesso.

7. Al momento della sottoscrizione viene consegnata dalla SGR copia del presente Regolamento, il quale viene integralmente accettato dal Sottoscrittore. E' facoltà del Sottoscrittore richiedere copia del Regolamento del Fondo, anche successivamente alla sottoscrizione.

8. La SGR, a partire dal termine di cui all'articolo 21, comma 3, del Regolamento, ha diritto di richiedere ai Sottoscrittori, l'effettuazione dei versamenti relativi alle sottoscrizioni in denaro. Ciascun Sottoscrittore dovrà effettuare il versamento entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della richiesta da parte della SGR (per i Sottoscrittori di Quote di classe B1 il predetto termine si assume riferito ai giorni lavorativi). L'effettuazione dei versamenti può essere richiesta anche in più soluzioni e in tempi diversi per ciascuna classe di Quote o di tipo di Quote nella stessa classe, comunque entro il 31 dicembre 2017. I richiami delle sottoscrizioni effettuate mediante apporto sono effettuati a discrezione della SGR con tempi e modalità diverse anche nell'ambito della stessa classe di Quote.

9. Scaduti senza esito il termine di 60 (sessanta) giorni in caso di apporto e di 15 (quindici) giorni in caso di sottoscrizione in denaro, la SGR invia senza indugio al Sottoscrittore interessato formale diffida all'esecuzione dell'apporto o dei pagamenti entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della diffida, addebitando al Sottoscrittore stesso anche le spese della diffida ed una penale per il ritardo, determinata in misura pari all'Euribor a 6 (sei) mesi maggiorato del 3% (tre per cento). Resta sempre salvo, in ogni caso, il diritto al riconoscimento dell'eventuale maggior danno subito dal Fondo.

10. Alla scadenza degli ulteriori 15 (quindici) giorni, in caso di mancato pagamento (in tutto od in parte) da parte del Sottoscrittore, per motivi allo stesso imputabili, dell'importo richiesto, la SGR ha la facoltà di intraprendere, nell'interesse del Fondo e dei suoi Sottoscrittori, tutte le azioni che riterrà necessarie, ivi incluso il recupero sia giudiziale che stragiudiziale dei versamenti dovuti a qualsiasi titolo e non corrisposti ovvero l'annullamento delle Quote già emesse, riservandosi di volta in volta ampia facoltà di valutare i termini e i modi più opportuni, comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente e dal presente Regolamento. In ogni caso il Sottoscrittore inadempiente perde ogni diritto ai sensi del presente Regolamento con riferimento agli impegni sottoscritti e alle Quote possedute, con riferimento, in particolare, all'articolo 11 (Distribuzione dei Proventi), articolo 15 (Advisory Committee), articolo 16 (Assemblea dei sottoscrittori), articolo 31 (Liquidazione dell'attivo del Fondo), fatta salva la facoltà della SGR di compensare eventuali debiti nei confronti del Sottoscrittore inadempiente.

11. Il Fondo accetta versamenti in denaro a mezzo di bonifico bancario, a favore di "Investire SGR - S.p.A. - rubrica FONDO IMMOBILIARE CA' GRANDA. I giorni di valuta attribuiti sono specificati nel modulo di sottoscrizione. Qualora i versamenti siano effettuati in valuta diversa da quella di denominazione del Fondo, il relativo importo viene convertito nella valuta di denominazione del Fondo utilizzando il tasso di cambio rilevato dalla Banca d'Italia, dalla BCE ovvero tassi di cambio correnti accertati su mercati di rilevanza e significatività internazionale nel giorno di riferimento.

12. I versamenti effettuati vengono attribuiti al Fondo il giorno di regolamento dei corrispettivi che coincide con quello di valuta riconosciuta ai mezzi di pagamento prescelti dal Sottoscrittore.

13. A fronte di ogni versamento, la SGR provvede a inviare al Sottoscrittore conferma dell'avvenuta ricezione del pagamento entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dal ricevimento del versamento. Tale conferma indica:

- la data di ricezione della domanda di sottoscrizione e del mezzo di pagamento;
- l'importo versato disponibile per essere investito;
- il numero delle quote attribuite;
- la data valuta riconosciuta al bonifico bancario.

#### Articolo 23 - Emissioni di quote successive alla prima

1. In seguito al completamento del primo periodo di sottoscrizione di cui all'articolo 21, primo comma, ed anche ove non fosse stato completato il richiamo degli impegni della precedente sottoscrizione, la SGR può decidere di procedere all'apertura di nuovi periodi di sottoscrizione (il "Nuovo Periodo di Sottoscrizione") e conseguentemente all'emissione di nuove Quote. Il Consiglio di Amministrazione della SGR determinerà di volta in volta la durata e l'ammontare dell'offerta, che potrà riguardare una o più classi di Quote, coerentemente con la politica di gestione perseguita e con la durata residua stimata del Fondo. Prima di procedere con l'apertura del Nuovo Periodo di Sottoscrizione la SGR dovrà aver ottenuto la delibera positiva dell'Assemblea dei Sottoscrittori. Ciascun nuovo periodo di sottoscrizione decorrerà dalla conclusione positiva della procedura di commercializzazione prevista dall'articolo 43 del TUF e dalle relative norme di attuazione, ove dovuta, o, in caso contrario dalla data di approvazione della riapertura da parte del Consiglio di Amministrazione.

2. Il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Quota per ciascuna classe sarà costituito dal valore unitario della quota di ciascuna classe calcolato ai sensi dell'articolo 4 comma 2 e risultante dall'ultimo Documento Contabile approvato.

3. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo relativamente alla modalità di partecipazione al Fondo e di sottoscrizione delle Quote nel Nuovo Periodo di Sottoscrizione si fa riferimento, in quanto compatibile, a quanto previsto nei precedenti articoli 21 e 22.

## SEZIONE V: REGIME COMMISSIONALE

### Articolo 24 - Spese e Commissioni

#### 1. Spese a carico del Fondo

Possono essere imputate al Fondo solo le spese di stretta pertinenza dello stesso o strettamente funzionali all'attività del Fondo.

Conseguentemente, sono a carico del Fondo le sole spese, oneri e commissioni di seguito indicate.

#### A) Spese ed oneri:

- a) la remunerazione della SGR per l'attività svolta, secondo quanto indicato nel paragrafo B);
- b) i costi relativi all'istituzione del Fondo, incluse eventuali commissioni e spese di strutturazione, che verranno prelevate dalle disponibilità del Fondo con valuta pari al giorno di accredito a favore del Fondo del versamento iniziale e che verranno determinati ad insindacabile giudizio della SGR;
- c) i costi, le provvigioni e le commissioni spettanti agli Esperti Indipendenti per le operazioni di apporto e le spese per la procedura di *due diligence*, nonché le ulteriori spese per perizie o valutazioni sui beni oggetto di conferimento eventualmente commissionate dalla SGR;
- d) le spese inerenti l'attività di costruzione, ivi incluse le attività di *due diligence* amministrativo-urbanistica, geologica, ambientale, la progettazione, la realizzazione delle opere e la direzione dei lavori e qualunque altro costo connesso, incluse consulenze specialistiche connesse alle attività di costruzione, in relazione agli immobili del Fondo;
- e) tutti gli oneri accessori, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione degli immobili del Fondo;
- f) gli oneri e le spese connessi con investimenti relativi a 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;
- g) gli oneri inerenti alla compravendita delle attività del Fondo, anche qualora non andate a buon fine, ivi compresi oneri di promozione sul territorio finalizzati all'individuazione di opportunità di investimento, le spese notarili relative agli investimenti in beni immobili e i costi relativi alle trattative preliminari per l'acquisizione degli immobili, la partecipazione a bandi di gara per l'assegnazione di beni immobili, l'ottenimento di concessioni edilizie, convenzioni, o qualsiasi altro atto o procedura di tipo amministrativo occorresse per l'assegnazione di beni immobili, nonché per il successivo sviluppo, riconversione, ristrutturazione, gestione o manutenzione degli stessi, nonché gli altri oneri relativi a prestazioni professionali rese da terzi in occasione dell'acquisizione e/o dismissione di attività da parte del Fondo (quali, a titolo indicativo, commissioni per consulenze e intermediazione, commissioni di intermediazione mobiliare, relative imposte, spese tecniche, spese legali, spese peritali, ivi inclusi gli oneri relativi alle eventuali consulenze richieste);
- h) le spese inerenti l'amministrazione degli immobili del Fondo, ivi compresi i compensi a soggetti esterni cui è conferito l'incarico per lo svolgimento di tale attività;

- i) le spese relative ad incarichi per la commercializzazione del patrimonio del Fondo, sia inerenti la vendita, sia la locazione, nonché tutte le spese per l'assistenza alla commercializzazione, spese per attività di *marketing* e servizi accessori;
  - j) spese relative alla gestione sociale, progettazione *concept* sociale, stesura dell'eventuale bando finalizzato a dare visibilità all'iniziativa e selezione dell'utenza, start up della comunità sociale;
  - k) il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione di stima e di compatibilità dei beni oggetto di investimento nei casi espressamente contemplati al precedente articolo 18 e diversi da quanto previsto alla precedente lettera c);
  - l) il compenso da riconoscere alla Banca Depositaria per le funzioni da questa svolte a favore del Fondo. Tale compenso è pari a:
    - (a) la commissione di banca depositaria (eccettuata l'eventuale attività di custodia e amministrazione titoli, su cui si veda sotto), sarà pari a 0,027% su base annua, calcolata sul valore complessivo netto del fondo come definiti dal regolamento del fondo stesso, al netto delle plusvalenze non realizzate, con un minimo annuo di Euro 10.000;
    - (b) nell'ipotesi in cui il fondo investa in valori mobiliari, oltre alla commissione sopra citata, il fondo riconoscerà a BNP Paribas Securities Services una commissione relativa all'attività di custodia ed amministrazione titoli pari allo 0,003% su base annua del valore degli assets medesimi, con un minimo annuale di Euro 1.000. Tale commissione sarà assoggettata ad IVA secondo l'aliquota per tempo vigente.
- La commissione di cui al punto a), nonché l'eventuale commissione di custodia, saranno addebitate su base mensile in via posticipata, in base al valore complessivo netto del Fondo ultimo disponibile, nella misura di un dodicesimo dell'importo annuale, salvo conguaglio da effettuarsi semestralmente sulla base del Rendiconto Annuale e della Relazione Semestrale.
- Le commissioni di cui ai punti (a) e (b) variabili o fisse si intendono vigenti dalla data di avvio dell'operatività del Fondo. L'importo delle commissioni spettanti alla Banca Depositaria di competenza del periodo intercorrente fra la data di avvio dell'operatività del Fondo e l'approvazione del primo Rendiconto di Gestione successivo, ovvero della prima Relazione Semestrale, sarà determinato pro-rata temporis rispetto a 12 (dodici) mesi.
- m) i costi di stampa e invio dei documenti periodici destinati ai Sottoscrittori previsti dalla normativa vigente eccetto gli oneri di propaganda e pubblicità;
  - n) le spese di revisione dei Documenti Contabili del Fondo, ivi compreso il Rendiconto Finale di Liquidazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
  - o) le spese di certificazione dei Documenti Contabili del Fondo (Relazione Annuale, Relazione Semestrale e prospetto contabile di cui all'articolo 25, paragrafo 1, lett. (d) del Regolamento);
  - p) i premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali di godimento sugli stessi, alle società immobiliari o strumentali partecipate, agli interventi di sviluppo e riqualificazione, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo;
  - q) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo;

- r) le spese vive riconnesse al funzionamento (convocazioni, redazione verbali, estratti, rimborsi spese documentate, eventuali emolumenti ai membri ecc.) dell'Advisory Committee e dell'Assemblea; tali spese saranno addebitate al Fondo ad insindacabile giudizio della SGR;
- s) gli oneri finanziari e spese connesse (es. spese di istruttoria) dovuti sui debiti eventualmente assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie e assicurative;
- t) i contributi partecipativi a fondazioni, associazioni, enti con finalità statutarie coerenti con lo Scopo del Fondo a fronte del diritto del Fondo di ricevere un servizio inerente allo Scopo ed agli obiettivi del Fondo nonché all'amministrazione e gestione degli immobili del Fondo medesimo;
- u) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi compresa, a titolo esemplificativo, l'imposta comunale sugli immobili del Fondo.

**B) Remunerazione a favore della SGR:**

Le commissioni spettanti alla SGR saranno relative alla gestione del Fondo (*management fee*).

La commissione di gestione annua (*management fee*) sarà pari allo 0,45% (zero virgola quarantacinque per cento) calcolata sul minimo tra (i) il valore delle attività del Fondo, come risulta nel rendiconto o nella relazione semestrale del Fondo approvati dalla SGR e (ii) il valore di apporto del patrimonio immobiliare inizialmente apportato al Fondo.

Tale commissione sarà pagata semestralmente in via anticipata sulla base dell'ultimo Documento Contabile approvato riferito al semestre precedente, salvo conguaglio da effettuarsi entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del Documento Contabile del Fondo relativo alla chiusura del semestre di riferimento.

La SGR ha diritto a percepire la *management fee* dall'avvio dell'operatività del Fondo; la *management fee* di competenza del periodo intercorrente fra detto termine e la data di riferimento del primo Documento Contabile successivo sarà determinata pari ad un semestre sulla base del totale delle attività del Fondo, quale stimato alla fine del primo semestre di gestione nel *business plan*, salvo conguaglio da effettuarsi entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del primo Documento Contabile del Fondo. Tali spese sono accolte al Fondo su insindacabile giudizio della SGR.

**2. Spese a carico dei singoli Sottoscrittori**

Sono a carico dei Sottoscrittori i costi sostenuti dalla SGR e le imposte e tasse pagate dalla SGR per conto dei Sottoscrittori, nei limiti di quanto effettivamente sostenuto.

Sono a carico dei Sottoscrittori le spese di gestione dell'eventuale conto da accendere presso la Banca Depositaria a fronte del mancato ritiro delle somme rivenienti da operazioni di distribuzione dei proventi, rimborso parziale a fronte di disinvestimenti o rimborso finale delle quote.

**3. Spese a carico della SGR**

Restano a carico della SGR tutte le spese non espressamente attribuite a carico del Fondo o dei singoli Sottoscrittori.

**SEZIONE VI: ADEMPIMENTI CONTABILI, PUBBLICITÀ E LIQUIDAZIONE DEL FONDO**

**Articolo 25 - Contabilità del Fondo**

1. La SGR, in aggiunta alle scritture contabili previste dal codice civile per le imprese commerciali e con le stesse modalità redige:

- (a) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate quotidianamente le operazioni di emissione e di rimborso delle quote, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- (b) la Relazione Semestrale e la nota illustrativa dell'andamento della gestione del Fondo, entro 30 (trenta) giorni dalla fine del primo semestre solare;
- (c) il Rendiconto di Gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli amministratori, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale;
- (d) il prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle Quote e del valore complessivo del Fondo, in base al quale attribuire le Quote di nuova emissione e procedere al rimborso delle Quote nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

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. Tali atti, anche in forma di estratto, sono messi a disposizione dei Sottoscrittori del Fondo presso la sede della SGR.

Il Rendiconto di Gestione e la Relazione Semestrale sono inviati entro 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR a ciascuno dei Sottoscrittori del Fondo, con le modalità indicate al successivo articolo 27, primo comma e sono depositati per almeno 30 (trenta) giorni dalla medesima data nella sede della SGR e nella sede della Banca Depositaria. In aggiunta ai predetti documenti, anche il prospetto contabile di cui al paragrafo 1, lett. (d), è messo a disposizione dei Sottoscrittori, presso la sede della SGR.

2. A seguito di specifica richiesta scritta i Sottoscrittori hanno diritto di ottenere copie aggiuntive di tali documenti, a proprie spese.

#### Articolo 26 - Modifiche del Regolamento

1. Il Regolamento del Fondo, e le modifiche allo stesso, ai sensi dell'articolo 14.6.(a) del DM 30/2015, non sono soggetti all'approvazione della Banca d'Italia.

2. Il Consiglio di Amministrazione della SGR cura che le previsioni del Regolamento del Fondo siano costantemente adeguate alla tutela degli interessi dei Sottoscrittori e adotta le modifiche che si rendessero a tal fine necessarie, compatibilmente con le regole previste per i fondi comuni d'investimento chiusi, previa approvazione dell'Assemblea dei Sottoscrittori.

3. Le modifiche regolamentari che si rendano necessarie a seguito di variazione della normativa vigente, anche di rango regolamentare, possono essere attuate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR o da un amministratore della SGR a ciò delegato, anche permanentemente, i quali informano il Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della prima riunione utile dello stesso.

4. Le modifiche apportate al Regolamento, sono immediatamente rese note ai Sottoscrittori con le stesse modalità con le quali la SGR rende noto il valore della quota. Nel caso di modifiche regolamentari riguardanti la sostituzione della SGR o della Banca Depositaria, l'informativa ai Sottoscrittori sarà data, attraverso le modalità di cui all'articolo 27, comma 1, del presente Regolamento.

#### Articolo 27 - Comunicazioni ai sottoscrittori

1. Sono comunicati ai Sottoscrittori, mediante posta elettronica:

- (a) il richiamo degli impegni e la messa in pagamento dei proventi e dei Rimborsi Parziali;
- (b) la sostituzione della SGR e della Banca Depositaria;

- (c) le variazioni delle caratteristiche e dello scopo del Fondo;
- (d) il valore semestrale delle quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
- (e) il prospetto periodico del patrimonio del Fondo;
- (f) Il *Risk Rating* conseguito dal Fondo nel corso del periodo di riferimento;
- (g) il raggiungimento del "Valore minimo del Fondo", ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;
- (h) l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
- (i) la messa in liquidazione del Fondo;
- (j) la data di inizio delle operazioni di rimborso finale delle Quote del Fondo;
- (k) l'avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso finale delle Quote del Fondo.

La SGR fornisce, con periodicità trimestrale, su richiesta del Sottoscrittore, un *report* sull'andamento del Fondo che include almeno:

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

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

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

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

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

3. Su richiesta del Sottoscrittore e a sue spese, la SGR provvede all'invio delle comunicazioni mediante raccomandata A.R.

Articolo 28 - Cause di liquidazione del Fondo

1. La liquidazione del Fondo può avere luogo, salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari:
  - (a) alla scadenza del termine di durata previsto nel presente Regolamento;
  - (b) qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR per qualsiasi ragione e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio;
  - (c) per iniziativa della SGR, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o seriamente pregiudizievole la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo, con rilevante pregiudizio per i Sottoscrittori;
  - (d) qualora, nei casi di cui al precedente articolo 16 l'Assemblea dei Sottoscrittori non adotti alcuna deliberazione in merito alla sostituzione della SGR ovvero la nuova società di gestione non faccia pervenire la dichiarazione di subentro entro il termine indicato all'articolo 14;
  - (e) anticipatamente alla scadenza del termine di durata, su iniziativa della SGR, con l'approvazione dell'Assemblea dei Sottoscrittori.
2. A decorrere dalla data della delibera di liquidazione del Fondo ha termine ogni ulteriore attività di investimento; la SGR ha la possibilità di effettuare rimborsi parziali delle quote, in misura proporzionale alle stesse, nel corso del periodo di liquidazione, provvedendo agli accantonamenti che consentano di rispettare gli impegni di privilegio assunti dal Fondo;
3. La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

Articolo 29 - Modalità inerenti la liquidazione

1. La SGR informa la Banca d'Italia almeno 30 (trenta) giorni prima della data di convocazione del Consiglio di Amministrazione che dovrà deliberare in merito alla liquidazione del Fondo, dando poi informativa dell'avvenuta delibera (e della relativa eventuale approvazione da parte dell'Assemblea) alla Banca d'Italia stessa.
2. A partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui al precedente comma, la SGR provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Sottoscrittori, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia.
3. terminate le operazioni di realizzo, la SGR redige il rendiconto finale di liquidazione (di seguito, il "Rendiconto Finale di Liquidazione"), accompagnato da una relazione degli amministratori e indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Sottoscrittori secondo quanto di seguito meglio specificato.

Articolo 30 - Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione

1. All'avvio della fase di liquidazione del Fondo, la SGR dà notizia ai Sottoscrittori dell'avvenuta deliberazione della messa in liquidazione del Fondo attraverso le modalità di cui all'articolo 27, comma 1, del presente Regolamento. Con le stesse modalità è comunicata ai partecipanti l'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.
2. La SGR comunica alla Banca d'Italia il piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con indicazione dei tempi previsti per la sua conclusione e l'eventuale richiesta dell'estensione della durata.

Articolo 31 - Liquidazione dell'attivo del Fondo

1. Il piano di riparto dell'attivo netto risultante dopo aver estinto tutti i debiti a carico del Fondo, sarà liquidato secondo l'ordine che segue, tenuto anche conto di tutti i pagamenti effettuati in precedenza in favore dei Sottoscrittori:

1. in primo luogo, ai possessori di Quote di Classe A e B, in proporzione alle Quote detenute da ciascuno di essi, fino a concorrenza di un ammontare che, sommato agli importi distribuiti a detti partecipanti ai sensi dell'articolo 12, comma 3, sia pari al 50% (cinquanta per cento) della somma dei versamenti effettuati dai medesimi;
2. in secondo luogo, e ove del caso, ai possessori di Quote di Classe B, in proporzione alle Quote di Classe B dagli stessi detenute, fino a concorrenza di un importo che, sommato agli importi distribuiti a detti partecipanti ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera a) e b) ed a quanto distribuito ai sensi del precedente punto 1 del presente comma, sia pari al totale dei versamenti complessivamente effettuati dai medesimi;
3. in terzo luogo, e ove del caso, ai possessori di Quote di Classe B, in proporzione alle Quote di Classe B dagli stessi detenute, fino a concorrenza di un importo massimo che, sommato agli importi distribuiti a detti partecipanti ai sensi degli articoli 11 e 12, comma 3, lettera a) e b), ed a quanto distribuito ai sensi dei precedenti punti 1 e 2 del presente comma, non sia superiore ad un Rendimento Complessivo del 3%, oltre inflazione media di periodo;
4. in quarto luogo, e ove del caso, ai possessori di Quote di Classe A, in proporzione alle Quote di Classe A dagli stessi detenute, fino a concorrenza di un importo che, sommato agli importi distribuiti a detti possessori ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera a) e c), ed a quanto distribuito ai sensi del precedente punto 1 del presente comma, sia pari al totale dei versamenti complessivamente effettuati dai medesimi possessori;
5. in quinto luogo, e ove del caso, ai possessori di Quote di Classe A, in proporzione alle Quote di Classe A dagli stessi detenute, fino a concorrenza di un importo massimo che, sommato agli importi distribuiti a detti partecipanti ai sensi degli articoli 11 e 12, comma 3, lettera a) e c), ed a quanto distribuito ai sensi dei precedenti punti 1 e 3 del presente comma, non sia superiore ad un Rendimento Complessivo del 3%, oltre inflazione media di periodo;
6. in sesto ed ultimo luogo, e ove del caso, per il residuo a ciascun Sottoscrittore proporzionalmente al numero di Quote detenute.
7. Ai sensi dei punti da 1 a 4 del presente comma il Rendimento Complessivo è applicato come segue:
  - decorrenza iniziale: dalla data in cui gli Investitori che detengono Quote hanno eseguito i versamenti;
  - decorrenza finale:
    - (a) quanto agli importi già distribuiti, alle date delle distribuzioni già effettuate;
    - (b) quanto agli importi non distribuiti, alla data della distribuzione.

Gli importi riportati a nuovo ai sensi dell'articolo 11, comma 3 e non ancora corrisposti, non vengono attribuiti in sede di liquidazione dell'attivo del Fondo, quale indicata nel presente articolo.

2. I Sottoscrittori prendono atto che in sede di liquidazione le Quote A potrebbero non recuperare il Valore di Emissione a fronte dei privilegi accordati alle Quote B.

3. Il Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo, la relazione di accompagnamento allo stesso, nonché il piano di riparto sono trasmessi alla società incaricata della revisione per l'espressione del suo giudizio.
4. Ricevuto il giudizio positivo della società incaricata della revisione, il Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo, la relazione di accompagnamento allo stesso e il piano di riparto sono depositati nella sede della SGR e presso la sede della Banca Depositaria; la Banca Depositaria provvede, su istruzioni della SGR al rimborso delle quote nella misura prevista, per ciascuna di esse, dal Rendiconto Finale di Liquidazione e dal piano di riparto dell'attivo netto di liquidazione.
5. La liquidazione del Fondo si conclude in ogni caso entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, dell'estensione della durata, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.
6. La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione dell'avvenuto riparto alla Banca d'Italia.
7. Attraverso le modalità di cui all'articolo 27, comma 1, del presente Regolamento è data comunicazione:
  - (a) dell'avvenuta deliberazione della procedura di liquidazione del Fondo;
  - (b) dell'eventuale concessione dell'estensione della durata;
  - (c) della data prevista per l'inizio delle operazioni di rimborso;
  - (d) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale di liquidazione;
  - (e) dell'avvenuta redazione e pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

#### Articolo 32 - Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale

1. La SGR provvede al rimborso delle quote del Fondo agli aventi diritto nella misura prevista dal Rendiconto Finale di Liquidazione con valuta non superiore a 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione del Rendiconto Finale di Liquidazione.
2. Nella fase di liquidazione, ove la SGR ritenga tale modalità nell'interesse dei Sottoscrittori e/o sia necessario viste le difficoltà di liquidazione delle attività del fondo, la SGR potrà procedere alla distribuzione in natura (in tutto in parte) del patrimonio immobiliare del Fondo ai Sottoscrittori, su richiesta degli stessi Sottoscrittori.