

**REGOLAMENTO DEL FONDO
“IMMOBILIARE DINAMICO”
fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**

Sezione I: Dati identificativi del Fondo

Articolo 1

Società istitutrice e denominazione del Fondo.

BNL Fondi Immobiliari società di gestione del risparmio p.A. (di seguito, "SGR"), con sede legale in Milano, Corso Italia n. 15/A, autorizzata dalla Banca d'Italia e iscritta al n. 85 dell'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito, "Tuf"), ha istituito il fondo "IMMOBILIARE DINAMICO - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito, "Fondo"), con delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 marzo 2004, che ha contestualmente approvato il presente Regolamento.

Articolo 2

Durata del Fondo.

1. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito della prima emissione.
2. La SGR si riserva la facoltà di richiedere nell'interesse dei partecipanti alla Banca d'Italia, alla scadenza del Fondo, una proroga del termine di durata del Fondo non superiore a 3 (tre) anni, ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile, per la migliore esecuzione delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.
3. La proroga di cui al precedente comma deve essere richiesta dalla SGR alla Banca d'Italia con preavviso di almeno 3 (tre) mesi rispetto alla scadenza del termine di durata del Fondo, corredando la medesima richiesta di una proposta di piano di smobilizzo, nel quale venga illustrata la tempistica prevista per la liquidazione del patrimonio del Fondo nel migliore interesse dei partecipanti.
4. Dell'avvenuta concessione del periodo di proroga da parte della Banca d'Italia è data notizia ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.

Articolo 3

Patrimonio iniziale del Fondo e valore delle quote.

1. Il valore patrimoniale complessivo del Fondo alla prima emissione è fissato tra un minimo di Euro 100.000.000,00 (centomilioni/00), di seguito "Importo minimo del Fondo" ed un massimo

di Euro 150.000.000,00 (centocinquantamiloni/00), di seguito “Importo massimo del Fondo”. Non appena determinato, il valore effettivo del Fondo sarà comunicato alla Banca d’Italia e sarà reso noto ai partecipanti attraverso le modalità di cui all’articolo 37 del presente Regolamento.

2. Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).
3. Le quote del Fondo sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del decreto legislativo 24 giugno 1998, n. 213 e sono, quindi, depositate presso una società di gestione accentrata, individuata nella Monte Titoli S.p.A..
4. I diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle stesse da parte di ciascun partecipante al Fondo possono essere esercitati esclusivamente per il tramite dell’intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi dell’articolo 85 e ss. del Tuf e relativi regolamenti di attuazione.

Articolo 4

Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota del Fondo.

1. Il valore complessivo netto del Fondo è determinato su base semestrale, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare.
2. Dalla divisione fra il valore complessivo netto del Fondo e il numero delle quote del Fondo in circolazione si ottiene il valore unitario delle quote del Fondo.
3. La valutazione del valore complessivo netto del Fondo è effettuata in base ai criteri stabiliti dalla Banca d’Italia.
4. Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all’articolo 37 del presente Regolamento. Qualora si verificano eventi eccezionali che impediscano la pubblicazione del valore unitario delle quote del Fondo, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del valore unitario della quota.
5. E’ facoltà dei partecipanti inoltrare richiesta alla SGR per ricevere la documentazione relativa ai criteri di valutazione.

Articolo 5

Scopo e forma del Fondo.

1. Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare così come definito dall’art. 1, comma 1, lettera d-*bis* del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999 e ha lo scopo di investire e gestire professionalmente le proprie risorse, al fine di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli

investimenti.

2. Il Fondo adotta la forma chiusa. Il rimborso delle quote ai partecipanti potrà, quindi, avvenire solo allo scadere della durata del fondo, nonché alle scadenze predeterminate di cui all'articolo 30 del presente Regolamento, salvo in ogni caso quanto previsto al successivo articolo 31.

Articolo 6

Quotazione in mercati regolamentati.

1. La SGR richiederà l'ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato delle quote in cui il patrimonio del Fondo è suddiviso, conformemente a quanto eventualmente richiesto dalla normativa applicabile.
2. La SGR informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.

Sezione II: Oggetto e caratteristiche dell'investimento

Articolo 7

Oggetto degli investimenti.

1. In via generale, il patrimonio del Fondo sarà investito:
 - a) per una quota non inferiore al 70 (settanta)% del proprio valore complessivo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari (di seguito, "Investimento Tipico"). Il Fondo può ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51 (cinquantuno)% solo a condizione che una quota pari ad almeno il 20 (venti)% del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare;
 - b) per una quota residua e, comunque, non superiore al 30 (trenta)% del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non, in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (di seguito, "Investimento Residuale").
2. Il termine per raggiungere la quota di Investimento Tipico di cui al comma precedente è di 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività.
3. Qualora non si sia raggiunto, nel termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività, l'obiettivo di composizione del portafoglio del Fondo indicato al comma 1, tenuto conto anche dei preliminari di acquisto eventualmente stipulati a beneficio del Fondo, la SGR avrà la facoltà – previa comunicazione alla Banca d'Italia ed eventuale disinvestimento delle attività incluse nell'Investimento Residuale – di deliberare, nell'interesse dei partecipanti, un rimborso parziale delle quote. Di tale delibera è data notizia ai partecipanti attraverso le modalità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.

4. Nell'ipotesi in cui l'Investimento Tipico si riducesse ad una quota inferiore a quanto indicato nel presente articolo, la SGR provvederà a riportare detto Investimento Tipico nel limite previsto in un congruo lasso temporale, tenendo conto dell'interesse dei partecipanti.

Articolo 8

Oggetto dell'Investimento Tipico.

1. Il Fondo investe, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi, prevalentemente in beni immobili a carattere residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario.
2. E' altresì possibile:
 - a) investire le risorse del Fondo in terreni edificabili dotati di permesso a costruire o di documento equipollente, ai sensi della normativa applicabile, al fine di provvedere alla loro edificazione;
 - b) compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento.
3. Stante la proibizione per il Fondo di esercitare attività diretta di costruzione, le operazioni di cui al comma precedente sono affidate a società appaltatrici, anche eventualmente ad un General Contractor.
4. Il Fondo investirà sia in Italia che all'Estero, prevalentemente in Paesi dell'Area Euro. Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa dall'Euro, la SGR, nell'interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, effettuerà operazioni di copertura del rischio di cambio. La SGR potrà inoltre deliberare operazioni di copertura del rischio di tasso inerente ai finanziamenti ipotecari raccolti a tasso variabile.
5. Il Fondo può anche investire le proprie risorse in O.i.c.r. a prevalente investimento immobiliare, nonché in azioni o quote di società immobiliari, quotate o non in mercati regolamentati, purché:
 - a) l'oggetto sociale della società immobiliare consista nell'attività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nell'acquisizione e nell'alienazione di diritti reali immobiliari e sia, comunque, coerente e compatibile con la politica d'investimento e gestione del Fondo;
 - b) gli immobili detenuti dalla società immobiliare abbiano caratteristiche e destinazioni d'uso coerenti e compatibili con quelle proprie della politica d'investimento e gestione del Fondo.
6. Gli investimenti possono essere effettuati anche indirettamente, tramite società che abbiano ad oggetto esclusivo l'acquisto e la detenzione di partecipazioni nelle società sopra indicate al

comma 5, anche attraverso l'acquisto di strumenti finanziari di debito delle società medesime.

7. L'investimento in strumenti finanziari non quotati emessi da società immobiliari la cui attività prevalente non consiste nell'investimento in beni immobili non potrà eccedere il 3 (tre)% del totale delle attività del Fondo.
8. Qualora l'oggetto sociale della società immobiliare preveda l'attività di costruzione diretta, il Fondo non acquisisce, direttamente o attraverso società dallo stesso controllate, quote o azioni della società stessa in misura superiore al 10 (dieci)% delle proprie attività. Dette partecipazioni potranno anche essere partecipazioni di controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile.
9. Per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo, la SGR adotterà le seguenti strategie:
 - acquisizione di immobili di buon livello qualitativo e suscettibili di valorizzazione commerciale;
 - acquisto di aree fabbricabili al fine della successiva edificazione, previa sottoscrizione del contratto di futura locazione, o immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere, eventualmente con mutamento della destinazione d'uso;
 - acquisizione di immobili suscettibili di valorizzazione commerciale con rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato e stabili nel tempo;
 - acquisti ed alienazioni di cespiti immobiliari tenendo conto degli andamenti ciclici del mercato e delle opportunità che potranno essere colte;
 - investimento in quote di organismi di investimento collettivo di diritto estero aventi ad oggetto prevalente l'investimento in beni immobili;
 - acquisto di immobili, con prevalente destinazione residenziale, per la successiva vendita frazionata, previo mutamento della destinazione d'uso.

Articolo 9

Oggetto dell'Investimento Residuale e liquidità.

1. L'oggetto dell'Investimento Residuale è rappresentato da strumenti finanziari, ivi comprese le parti di O.i.c.r. aperti, depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell'Unione Europea, nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa dall'Euro, la SGR, nell'interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, effettuerà operazioni di copertura del rischio di cambio.
3. In via generale e nei limiti e alle condizioni della normativa vigente, la SGR può inoltre avvalersi di tutte le tecniche economiche e disporre tutte le operazioni opportune con finalità di copertura dei rischi connessi all'oggetto dell'Investimento Residuale.
4. Il Fondo detiene normalmente liquidità per le proprie esigenze di tesoreria. 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.

Articolo 10

Politiche di investimento.

1. Nell'attuazione della propria politica di investimento, la SGR seleziona i beni che per tipologia, natura e caratteristiche appaiono maggiormente idonei all'investimento e coerenti con il profilo di rischio e la politica di gestione del Fondo stesso.
2. La SGR può, qualora lo ritenga opportuno per gli interessi dei partecipanti ed economicamente conveniente per l'investimento realizzato, fare apportare migliorie ai beni immobili detenuti dal Fondo, promuoverne adattamenti o procedere alla vendita, locazione o affitto totale o parziale dei medesimi.
3. Il Fondo ha facoltà di assumere prestiti con le modalità e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente. Il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20 (venti) % del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al 150 (centocinquanta) % del valore complessivo netto del Fondo.

Articolo 11

Profilo di rischio ed orizzonte temporale.

1. L'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento.
Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a:
 - fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dall'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
 - fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare;
 - fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
 - fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità);
 - fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.
2. In questo contesto, l'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori, economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare (adottando, ad esempio, opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti), sia durante la gestione del Fondo (per gli effetti positivi della prevista politica di acquisizioni e cessioni immobiliari).

3. L'Investimento Tipico è caratterizzato da un orizzonte temporale di medio-lungo periodo e da una bassa liquidabilità.
4. L'Investimento Residuale in strumenti finanziari presenta un orizzonte temporale di breve periodo in funzione del mantenimento di un adeguato livello di liquidità. Il profilo di rischio connesso all'Investimento Residuale è generalmente di livello basso.

Articolo 12

Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate.

1. Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.
2. La SGR può effettuare operazioni diverse da quelle di cui al comma precedente in cui ha direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo, assicurando un equo trattamento per il Fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. La SGR individuerà i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano servizi a favore della medesima confliggono con gli interessi del Fondo, assicurerà che il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti e illustrerà agli investitori le fonti di reddito e le altre utilità percepite dalla SGR per la prestazione del servizio di gestione collettiva, non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.
3. Il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori, sindaci o dipendenti della SGR per acquisti, appalti o contratti di prestazione d'opera.
4. Nella gestione del Fondo, la SGR potrà, altresì:
 - a) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al gruppo rilevante della SGR, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi;
 - b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
 - c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;
 - d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.

Articolo 13

Proventi risultanti dalla gestione del Fondo.

1. Il Fondo prevede la distribuzione ai partecipanti, con frequenza annuale, di tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito, "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I Proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da distribuire negli esercizi successivi.
2. Si considerano partecipanti al Fondo a questi fini coloro i quali - alla data di messa in pagamento dei Proventi - risultino titolari delle quote del Fondo depositate presso gli intermediari autorizzati.
3. I Proventi sono costituiti dagli utili netti generati annualmente, con esclusione delle plusvalenze non realizzate e degli accantonamenti contabili relativi a dette plusvalenze non realizzate, indicati nel rendiconto annuale di gestione.
4. La prima distribuzione dei Proventi è prevista a partire dall'approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione del Fondo.
5. La notizia della messa in pagamento dei Proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata, in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto di gestione del Fondo, mediante pubblicazione di avviso sul quotidiano indicato al successivo articolo 37 e, ove richiesto, con le ulteriori modalità previste nel medesimo articolo.
6. I Proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° (trentesimo) giorno dalla approvazione del rendiconto di gestione del Fondo da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A..
7. I Proventi non riscossi sono depositati in un deposito bancario fruttifero intestato al Fondo e, decorsi i termini di legge per la prescrizione del diritto al pagamento, restano acquisiti al patrimonio dello stesso. I Proventi non riscossi che si prescrivano successivamente alla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, restano acquisiti al patrimonio della SGR.

Sezione III: Soggetti incaricati della gestione e controllo del Fondo

Articolo 14

Amministrazione e gestione del Fondo.

1. L'attività di amministrazione e gestione del Fondo compete alla SGR. Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile dell'attività di gestione e potrà delegare specifiche attribuzioni, conformemente alle previsioni dello statuto e senza che ciò lo esoneri da responsabilità, al Comitato Esecutivo della SGR, a propri componenti o a dipendenti della SGR.
2. Il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà istituire un comitato tecnico composto da un minimo di tre e da un massimo di cinque esperti, ai quali richiedere consulenza relativamente ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, nonché di strategia e politica gestionale del Fondo (di seguito, "Comitato Tecnico"). Potranno essere nominati, in qualità di

componenti del Comitato Tecnico, esperti o consulenti professionali, italiani od esteri, operanti nei settori del mercato immobiliare e finanziario. Il parere rilasciato dal Comitato Tecnico non esonererà in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per le scelte adottate in esecuzione dello stesso.

3. Il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà avvalersi di consulenti per l'analisi dei mercati immobiliari e per la gestione strategica e organizzativa del Fondo a supporto delle decisioni del Consiglio stesso. Potrà altresì avvalersi di professionisti di varie discipline e di tecnici e consulenti immobiliari per tutte le necessità operative del Fondo.
4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR può conferire, nel rispetto della normativa applicabile, deleghe nell'interesse del Fondo a soggetti esterni alla SGR, relativamente alla gestione e amministrazione dei beni immobili e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Le deleghe, che avranno carattere non esclusivo e potranno essere revocate in ogni momento dalla SGR, devono essere in ogni caso esattamente determinate dal Consiglio di Amministrazione della SGR quanto all'oggetto, alla durata dell'incarico e alle modalità di comunicazione delle informazioni e del rendiconto da parte del soggetto delegato. Il conferimento della delega non esonera in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per la vigilanza sulle decisioni adottate e messe in pratica dal soggetto delegato.

Articolo 15

Assemblea dei partecipanti.

1. I partecipanti si riuniscono in assemblea (di seguito, "Assemblea dei partecipanti") per deliberare sulle materie indicate nel presente articolo, nel rispetto della normativa applicabile. L'Assemblea dei partecipanti è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa SGR. L'Assemblea nomina un presidente e un segretario che cura la verbalizzazione delle riunioni.
2. L'Assemblea dei partecipanti delibera in merito alle materie attribuite alla sua competenza dalla normativa applicabile e, in particolare, sulla sostituzione della SGR e sulle modifiche delle politiche di gestione.
3. La convocazione dell'Assemblea dei partecipanti è disposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR di propria iniziativa ovvero quando lo richiedano i partecipanti al Fondo nella misura del 10 (dieci) % delle quote in circolazione .
4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa i partecipanti al Fondo dell'avvenuta convocazione dell'Assemblea dei partecipanti mediante avviso pubblicato nel rispetto delle tempistiche di legge secondo le modalità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, la data e l'ora della convocazione, l'ordine del giorno e le ulteriori indicazioni necessarie per la partecipazione all'assemblea e per l'esercizio del diritto di voto.

5. Sono legittimati a partecipare all'assemblea tutti coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo da almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui si riunisce l'assemblea. Le quote rimarranno indisponibili sino alla data dell'assemblea.
6. Al fine dell'ammissione e della legittimazione all'intervento, per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento, si applicano le norme previste per la legittimazione dei titolari di strumenti finanziari gestiti in regime di dematerializzazione.
7. L'Assemblea dei partecipanti delibera validamente con il voto favorevole del 50 (cinquanta) % più una quota degli intervenuti in assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 (trenta) % del valore delle quote in circolazione. Le deliberazioni dell'assemblea, unitamente alle connesse delibere eventualmente adottate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione.
8. Il diritto di voto in Assemblea può essere esercitato per corrispondenza nel rispetto delle disposizioni normative applicabili. L'avviso di convocazione conterrà, altresì, per esteso il testo della deliberazione proposta.

Articolo 16

Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra società di gestione del risparmio.

2. Qualora dovesse essere deliberata la sostituzione della SGR con altra società di gestione del risparmio autorizzata per la gestione del Fondo, tale sostituzione è subordinata al regolare e continuativo svolgimento della gestione e amministrazione del Fondo da parte della società subentrante.
3. Al fine di garantire quanto previsto nel precedente comma, la sostituzione non può ritenersi efficace prima che:
 - a) consti l'approvazione della Banca d'Italia alla modifica regolamentare relativa;
 - b) vi sia stata la dichiarazione espressa, 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 per mezzo di lettera raccomandata A.R..
4. La delibera di sostituzione è inefficace qualora la società di gestione del risparmio subentrante non abbia fatto pervenire alla sede legale della SGR la dichiarazione di subentro di cui alla lettera b) del comma precedente entro 3 (tre) mesi dalla data di approvazione della modifica da parte della Banca d'Italia.
5. Della sostituzione della SGR con la società di gestione del risparmio subentrante è data informativa ai partecipanti al Fondo in conformità a quanto richiesto dalla normativa applicabile e, in ogni caso, mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.

Articolo 17

Banca Depositaria.

1. Con apposita convenzione a tempo indeterminato, il Consiglio di Amministrazione della SGR conferisce l'incarico di banca depositaria delle risorse del Fondo a BNP Paribas Securities Services, con sede legale a Parigi, 3 rue d'Antin, e succursale a Milano, Via Ansperto n. 5 (di seguito, "Banca Depositaria"). Le funzioni di Banca Depositaria sono espletate dalla succursale di Milano.
Il sito Internet della Banca Depositaria è www.securities.bnpparibas.com.
2. La convenzione definisce, in particolare:
 - a) i compiti inerenti all'esercizio delle funzioni di banca depositaria, ai sensi della vigente normativa;
 - b) le procedure cui la Banca Depositaria e la SGR devono attenersi ai fini del regolare svolgimento dell'incarico di banca depositaria, ivi comprese in particolare quelle relative alla segnalazione alla Banca d'Italia delle irregolarità riscontrate riguardo la conformità dell'operato della SGR alla legge, al presente Regolamento ed alle prescrizioni delle Autorità di Vigilanza;
 - c) la responsabilità della Banca Depositaria nei confronti della SGR e dei singoli partecipanti, in relazione ad ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.
3. La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico conferito alla Banca Depositaria, indicando in sua sostituzione altra banca depositaria. La Banca Depositaria può, altresì, rinunciare all'incarico con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Le comunicazioni di revoca e di rinuncia devono pervenire, rispettivamente, alla Banca Depositaria e alla SGR per mezzo di lettera raccomandata A.R..
4. La revoca o la rinuncia restano comunque prive di efficacia finché:
 - a) la banca nominata in sostituzione accetti l'incarico di banca depositaria per i beni del Fondo;
 - b) la relativa modifica del Regolamento ad opera della SGR sia stata approvata dalla Banca d'Italia;
 - c) i titoli e le disponibilità liquide del Fondo siano stati trasferiti e accreditati presso la banca depositaria subentrante.
5. Previo assenso della SGR e senza che questo comporti alcun esonero di responsabilità per sé, la Banca Depositaria può avvalersi di sub-depositari di sua scelta, aventi sede sia in Italia sia all'estero e rientranti nelle categorie di soggetti individuate dai provvedimenti della Banca d'Italia.
6. Il sub-depositario rubrica gli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo che trattiene in sub-deposito in conti intestati alla Banca Depositaria, con espressa indicazione del fatto che si tratta di beni di terzi e da tenersi in ogni caso separati rispetto a quelli di pertinenza della Banca

Depositaria.

Articolo 18

Soggetti incaricati del collocamento.

Oltre alla sottoscrizione diretta presso la sede della SGR, le quote del Fondo possono essere sottoscritte presso tutte le filiali della Banca Depositaria e degli altri soggetti incaricati del collocamento. I rapporti fra la SGR e i soggetti incaricati del collocamento sono regolati da apposita convenzione.

Articolo 19

Esperti indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in ossequio alla normativa vigente, affida la valutazione degli immobili, dei diritti reali immobiliari, nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il patrimonio del Fondo esclusivamente a esperti indipendenti in possesso dei requisiti previsti nel decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999.

Articolo 20

Revisione contabile.

1. La SGR conferisce con frequenza triennale 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 e la relazione semestrale del Fondo.
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 21

Sottoscrizione di quote del Fondo.

1. Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia, da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati.
2. Il Fondo procederà ad emissioni di quote successive alla prima in conformità a quanto indicato nel seguito del presente Regolamento.
3. In sede di prima emissione, l'ammontare minimo delle sottoscrizioni è pari a 10 (dieci) quote.
4. Ai sensi della normativa applicabile, la SGR acquisisce, in fase di prima emissione, quote del Fondo per un importo non inferiore al 2 (due)% del valore complessivo della stessa, e, in

occasione di emissioni successive alla prima, quote del Fondo per un importo non inferiore al 2 (due)% dell'importo delle nuove sottoscrizioni al netto dei rimborsi anticipati.

Articolo 22

Modalità di sottoscrizione.

1. Le quote del Fondo sono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. Il modulo di sottoscrizione contiene l'obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, salvo quanto previsto al successivo articolo 29 con riferimento alle emissioni successive alle prime. Dal modulo di sottoscrizione deve altresì risultare in modo evidente la data di sottoscrizione.
2. La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente o attraverso i soggetti da essa incaricati del collocamento. Nel caso di sottoscrizione presso i soggetti incaricati del collocamento, la SGR elabora le richieste pervenute da parte del soggetto incaricato del collocamento al momento della ricezione di queste.
3. La SGR prevede nelle convenzioni con i soggetti incaricati del collocamento che, anche ai sensi dell'articolo 1411 del codice civile, copia dei moduli di sottoscrizione e i relativi mezzi di pagamento, nonché le comunicazioni di cui al successivo articolo 29, siano inviati alla SGR tempestivamente e, comunque, non oltre il primo giorno lavorativo successivo alla ricezione da parte del soggetto incaricato del collocamento.
4. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento.
5. Al momento della sottoscrizione viene consegnata dalla SGR o dal soggetto incaricato del collocamento 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.

Articolo 23

Termini di sottoscrizione delle quote del Fondo in sede di prima emissione.

1. Il termine di sottoscrizione delle quote del Fondo in sede di prima emissione è di 4 (quattro) mesi, con decorrenza dalla data di inizio delle sottoscrizioni a seguito della pubblicazione del prospetto informativo autorizzato dalla Consob.
2. La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente, ovvero prorogare il termine per la sottoscrizione sino al termine massimo previsto dalla vigente normativa, comunicando tale decisione mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento.
3. La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei 15 (quindici) giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 37 del presente Regolamento.

Articolo 24

Sottoscrizioni fuori sede.

1. Ai sensi della vigente normativa, l'efficacia dei contratti conclusi fuori sede o mediante tecniche di comunicazione a distanza è sospesa per i 7 (sette) giorni successivi alla data di sottoscrizione da parte dell'investitore.
2. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione.
3. Di tale facoltà è dato avviso all'investitore nei documenti di offerta al pubblico delle quote.

Articolo 25

Aumento del Fondo e riparto delle quote.

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per le sottoscrizioni delle quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare superiore all'offerta, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà aumentare l'ammontare complessivo dell'emissione, dandone comunicazione alla Banca d'Italia. La SGR si impegna a dare adeguata informativa dell'esercizio di tale facoltà nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore ai sensi del successivo articolo 28.
2. Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte ed il Consiglio non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell'emissione, la SGR procederà, dandone comunicazione alla Banca d'Italia:
 - a) all'assegnazione di una quota del Fondo per ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande;
 - b) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione a ciascun sottoscrittore di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già assegnata. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all'unità di quota inferiore;
 - c) all'assegnazione ai sottoscrittori delle eventuali rimanenze in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande.
3. La SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto entro i 15 (quindici) giorni successivi alla data di chiusura delle sottoscrizioni, salvo quanto previsto al successivo articolo 29 con riferimento alle emissioni successive alle prime.

Articolo 26

Ridimensionamento del Fondo.

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, scaduto il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo, richieste di sottoscrizione per un ammontare inferiore all'ammontare minimo oggetto di offerta al pubblico, il Consiglio di Amministrazione della SGR può ridimensionare il valore patrimoniale complessivo dell'emissione, dandone adeguata comunicazione alla Banca d'Italia. Dell'esercizio di tale facoltà verrà data informativa nell'ambito dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni, nonché nella lettera di conferma dell'investimento indirizzata a ciascun sottoscrittore, di cui al successivo articolo 28.
2. Limitatamente alla prima emissione di quote, qualora la SGR proceda al ridimensionamento del Fondo ai sensi del precedente comma, l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, entro il termine massimo di 7 (sette) giorni dalla pubblicazione dell'avviso di chiusura delle sottoscrizioni.
3. Esclusivamente in sede di prima emissione, qualora risulti sottoscritto un importo inferiore all'Importo minimo del Fondo e il Consiglio di Amministrazione della SGR non ritenga possibile realizzare la politica d'investimento originariamente proposta, la SGR non procede al richiamo degli impegni e libera i sottoscrittori da qualsiasi impegno assunto nei suoi confronti, informandoli di ciò con lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni.

Articolo 27

Richiamo degli impegni.

1. La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro a fronte delle quote del Fondo assegnate.
2. Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora, si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni, in sede di prima emissione, è di 30 (trenta) giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un'unica soluzione del controvalore delle quote assegnate.
3. Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote deve essere effettuato mediante autorizzazione di addebito sul conto corrente indicato dal sottoscrittore.

Articolo 28

Conferma della sottoscrizione.

La SGR invia ai sottoscrittori, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una conferma scritta della ricezione e della corretta esecuzione della sottoscrizione, che contiene anche:

- la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione da parte della SGR;
- la data di ricevimento da parte della Banca Depositaria del mezzo di pagamento;
- l'importo versato, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri di sottoscrizione;
- l'importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri;

- il numero delle quote attribuite.

Articolo 29

Emissioni successive di quote del Fondo.

1. Il Fondo accetta nuove sottoscrizioni, attuate tramite successive emissioni di quote, in seguito alla regolare chiusura delle precedenti emissioni e al completo richiamo dei relativi impegni. L'ammontare minimo delle sottoscrizioni, in sede di emissioni successive alla prima, è pari a 1 (una) quota.
2. Salvo quanto espressamente previsto nel presente Regolamento, le disposizioni che disciplinano la prima emissione di quote si applicano anche alle emissioni successive.
3. Le emissioni successive alla prima avranno luogo con frequenza semestrale. L'apertura delle sottoscrizioni avverrà al 1° maggio ed al 1° ottobre di ogni anno, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell'undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.
4. Il periodo di sottoscrizione delle quote del Fondo sarà pari a 2 (due) mesi per le sottoscrizioni aperte al 1° maggio e a 3 (tre) mesi per le sottoscrizioni aperte al 1° ottobre, salva la facoltà per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione.
5. Con delibera del Consiglio di Amministrazione è stabilito l'ammontare complessivo di ogni emissione successiva alla prima. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa tempestivamente della propria deliberazione:
 1. la Banca d'Italia;
 2. il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 37 del presente Regolamento. L'avviso deve precisare almeno l'ammontare che il Fondo intende raccogliere, nonché le modalità e i soggetti incaricati del collocamento.
6. In sede di emissioni successive alla prima, il valore di riferimento per le sottoscrizioni sarà costituito dal valore unitario della quota – calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4 – risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte al 1° maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte al 1° ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione. Qualora il valore unitario della quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette)% rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i richiedenti potranno far pervenire la propria rinuncia, anche parziale, alla sottoscrizione al soggetto presso cui la stessa era avvenuta, entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.
7. La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei 15 (quindici) giorni successivi alla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 37 del presente Regolamento. Entro il medesimo

termine la SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto, in conformità ai criteri di cui al precedente articolo 25.

8. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni, in sede di emissioni successive alla prima, è di 25 (venticinque) giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni, ovvero, qualora, si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.

Articolo 30

Rimborsi anticipati di quote del Fondo.

1. Il partecipante può richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote del Fondo possedute, nel rispetto dei termini e delle modalità di seguito descritte. Le operazioni di rimborso anticipato di quote ai partecipanti avverranno con la medesima frequenza e in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell'undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.
2. La richiesta di rimborso deve essere effettuata mediante apposita domanda scritta, sottoscritta dall'avente diritto, presentata o inviata alla SGR direttamente, ovvero inviata alla SGR per il tramite di un soggetto incaricato del collocamento.
3. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art. 1411 c.c., i soggetti incaricati del collocamento delle quote ad inviarle le domande di rimborso raccolte, nonché le rinunce di cui ai successivi commi 5 e 7, entro e non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello in cui le stesse sono loro pervenute.
4. Ai fini della presentazione della domanda di rimborso, i partecipanti interessati potranno utilizzare i moduli standard predisposti dalla SGR e resi disponibili presso la sede della SGR ed i soggetti incaricati del collocamento, ovvero trasmettere una domanda di rimborso redatta in forma libera, che dovrà contenere le informazioni minime di seguito indicate:
 - le generalità del richiedente;
 - il numero delle quote da rimborsare;
 - i dati relativi al conto corrente sul quale la SGR dovrà corrispondere l'importo rimborsato a mezzo bonifico bancario;
 - gli eventuali ulteriori dati richiesti dalla normativa vigente.
5. Il valore di riferimento per il calcolo dell'importo da rimborsare sarà costituito dal valore unitario della quota – calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4 – risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate al 1° maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate al 1° ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei proventi di cui sia eventualmente stata deliberata la distribuzione e, pertanto, percepiti dal richiedente. Qualora il valore unitario della quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette)% rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei

Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i partecipanti potranno far pervenire ai soggetti incaricati del collocamento ovvero alla SGR, in tale ultimo caso necessariamente mediante telegramma, la propria rinuncia, anche parziale, alla richiesta di rimborso, entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.

6. Alla luce delle vigenti disposizioni, la SGR procederà ai rimborsi anticipati nel limite dell'ammontare delle risorse rivenienti dalle nuove sottoscrizioni. Qualora l'ammontare dei rimborsi richiesti superi quello delle nuove sottoscrizioni, il Consiglio di Amministrazione della SGR può deliberare, nei limiti previsti dalla normativa vigente, il ricorso all'indebitamento. La durata dei prestiti assunti avrà carattere temporaneo e sarà correlata alle finalità dell'indebitamento medesimo. Tale delibera potrà essere assunta se la SGR avrà verificato, nell'interesse dei residui partecipanti al fondo, che gli oneri connessi all'indebitamento trovino totale copertura negli importi acquisiti dal fondo a fronte della commissione di rimborso di cui all'art. 34 del presente regolamento.

Nell'ipotesi in cui le predette risorse non consentano l'integrale soddisfacimento delle richieste presentate, la SGR provvederà:

- al rimborso di una quota del Fondo per ciascuna richiesta pervenuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle stesse;
- nei limiti delle disponibilità rimanenti, al rimborso a ciascun richiedente di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già rimborsata. In caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all'unità di quota inferiore;
- al rimborso ai richiedenti delle eventuali rimanenze in base all'ordine cronologico di ricezione delle richieste.

Il rimborso delle quote residue verrà sospeso fino alla successiva riapertura dei rimborsi, comunicando individualmente tale decisione ai richiedenti entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento. Le quote residue eventualmente riportate alla successiva riapertura dei rimborsi sono rimborsate dalla SGR, con precedenza rispetto al rimborso di qualsiasi altra richiesta successivamente pervenuta al Fondo, in base al valore unitario della quota aggiornato, come risultante dalla relazione semestrale o dal rendiconto annuale di riferimento. Il partecipante ha facoltà di revoca della propria richiesta nei termini ed alle condizioni indicate al precedente comma 5.

7. Per l'ipotesi di sospensione delle richieste di rimborso anticipato di cui al comma precedente, i richiedenti potranno comunicare alla SGR, anche per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento, la propria rinuncia ad ottenere il rimborso limitatamente alle quote non rimborsate, entro 15 (quindici) giorni dalla data di comunicazione della sospensione.
8. Al fine di consentire in ogni caso la proficua continuazione dell'attività di gestione ed in particolare la corretta diversificazione del profilo di rischio-rendimento del Fondo, qualora l'integrale esecuzione delle richieste di rimborso anticipato comporti la riduzione del valore patrimoniale complessivo del Fondo al di sotto dell'Importo minimo del Fondo stesso ovvero del minore importo del Fondo risultante a seguito dell'eventuale ridimensionamento dello

stesso, la SGR procederà ai rimborsi anticipati esclusivamente fino a che il Fondo, tenuto conto dell'ammontare delle nuove richieste di sottoscrizione, abbia raggiunto il predetto importo minimo. In tal caso i rimborsi verranno effettuati proporzionalmente, applicando i criteri di riparto di cui al precedente comma 6.

9. Il rimborso è corrisposto al partecipante richiedente tramite bonifico sul conto corrente bancario indicato all'atto della richiesta, entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento.
10. La SGR informa tempestivamente della propria deliberazione di accettazione delle richieste di rimborso anticipato delle quote del Fondo il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato all'articolo 37 del presente Regolamento e, ove previsto, le Autorità di Vigilanza.
11. Le somme non riscosse entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione delle operazioni di rimborso vengono depositate in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di rimborso di quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto, per tali intendendosi i titolari delle quote del Fondo alla data della relativa messa in pagamento.

Articolo 31

Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.

La SGR potrà avvalersi della possibilità di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente. In tal caso, la SGR deve dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività disinvestita e dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati, tramite pubblicazione sul quotidiano indicato all'articolo 37, precisando le motivazioni alla base della decisione del rimborso, l'ammontare complessivo che la SGR intende rimborsare, in valore assoluto e in percentuale rispetto al valore complessivo del Fondo, l'importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso. Resta salvo quanto previsto dal precedente articolo 30, ultimo comma.

Sezione V: Regime commissionale

Articolo 32

Spese a carico del Fondo.

1. Sono a carico del Fondo:

- a) la commissione di gestione spettante alla SGR.

Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo è così articolato:

- 1) una commissione fissa in misura pari a 1,6 (unovirgolasei)% annuo del valore complessivo netto del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via

provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 mesi precedenti.

Per il primo anno di operatività del Fondo, il compenso è pari a 1,6 (unovirgolasei)% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto del Fondo evidenziato dal rendiconto annuale.

Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni;

- 2) una commissione aggiuntiva annua nella misura del 15 (quindici)% del Rendimento in Eccesso. Per "Rendimento in Eccesso" si intende la differenza tra:
 - i. i Proventi liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e
 - ii. l'ammontare necessario a garantire nell'esercizio di riferimento un rendimento pari ad un punto percentuale oltre l'inflazione sul Valore Rilevante del Fondo, come di seguito definito, rilevata sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati nell'esercizio medesimo,

al netto del Differenziale, ove negativo.

Per "Differenziale" si intende la differenza tra la somma dei Proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l'ammontare necessario a garantire il rendimento di cui al precedente punto "ii" nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento, sulla base dell'indice ISTAT relativo al medesimo periodo. La SGR avrà diritto alla commissione variabile annua solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale.

Per "Valore Rilevante del Fondo" si intende la somma del valore dei beni immobili, diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività, quale risultante dal rendiconto annuale dell'esercizio precedente a quello di riferimento, al netto dell'eventuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività.

La commissione variabile annuale relativa alla frazione di esercizio iniziale terrà conto dell'eventuale durata inferiore a 12 mesi dell'esercizio iniziale del Fondo;

- 3) una commissione variabile finale, che sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito:
 - i. si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
 - a. dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;
 - b. dei Proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote

eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.

- ii. si calcola il “Valore Iniziale del Fondo”, pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;
- iii. si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto “ii” (di seguito il “Rendimento Complessivo in Eccesso”).

Alla SGR compete un ammontare uguale al 15% del Rendimento Complessivo in Eccesso.

Il rendiconto e la relazione periodica del Fondo prevedranno un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun semestre della Commissione Variabile Finale dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nel semestre in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto ed alla relazione sulla gestione del Fondo.

- b) il compenso per la Banca Depositaria, come stabilito nella convenzione di cui all'articolo 17 e comprensivo di ogni diritto, spesa o altro onere afferente alla custodia e amministrazione dei titoli e degli strumenti finanziari che costituiscono il patrimonio del Fondo. Il compenso annuo spettante alla Banca Depositaria è pari allo 0,05 (zerovirgolazero cinque)% del valore totale delle attività del Fondo, quale risulta dal rendiconto annuale di gestione, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione. Detto compenso viene corrisposto con cadenza mensile, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante. Per quanto concerne la determinazione dei compensi provvisori si rinvia a quanto sopra indicato per la determinazione del compenso spettante alla SGR;
- c) gli oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo, ivi inclusi i compensi, le provvigioni e le spese per gli agenti, i mediatori, i periti e i consulenti tecnici, i legali e i notai la cui consulenza si renda necessaria per le operazioni connesse all'acquisto e alla vendita realizzate;
- d) i compensi corrisposti e le spese rimborsate agli eventuali soggetti incaricati della gestione amministrativa dei beni di pertinenza del Fondo;
- e) i compensi, le provvigioni, le spese e gli oneri, direttamente o indirettamente, connessi all'acquisto, vendita, locazione, affitto, manutenzione, restauro, ristrutturazione o conservazione dei beni immobili di pertinenza del Fondo, in quanto siano funzionali a garantirne o aumentarne la redditività e detratti gli importi corrisposti, e ricevuti dal

Fondo, da parte degli utilizzatori dei beni stessi;

- f) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'interesse del Fondo e connesse ai beni di pertinenza dello stesso;
 - g) gli oneri relativi e connessi alla dematerializzazione e deposito in gestione accentrata delle quote del Fondo, come previsto all'articolo 3;
 - h) gli oneri relativi e connessi all'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'articolo 6;
 - i) le spese inerenti il regime di pubblicità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento, con particolare riguardo alle spese di pubblicazione sul quotidiano del valore delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei Proventi, i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico, con esclusione di quelli aventi carattere meramente pubblicitario;
 - j) le spese inerenti alla convocazione, organizzazione e tenuta dell'Assemblea dei partecipanti;
 - k) le spese per la revisione e certificazione dei rendiconti del Fondo, ivi incluso il rendiconto finale di liquidazione dello stesso, nonché delle relazioni semestrali;
 - l) il contributo di vigilanza che la SGR è tenuta a versare annualmente alla Consob;
 - m) ogni onere finanziario connesso ai prestiti assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative;
 - n) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi comprese l'Imposta Comunale sugli Immobili e le imposte sulle transazioni di borsa;
 - o) i premi e ogni spesa connessa a polizze assicurative, obbligatorie e non, a valere sugli immobili del Fondo e a protezione dei proventi derivanti dallo sfruttamento dei diritti reali di godimento degli stessi (ivi comprese le locazioni);
2. Qualora le spese di cui al comma precedente si discostino in maniera sensibile dai minimi stabiliti dalle tariffe professionali degli ordini professionali di appartenenza dei beneficiari dei pagamenti, la SGR potrà richiedere la certificazione di congruità di tali spese od onorari da parte degli organismi preposti o di società o enti specializzati.
3. Salvo ove diversamente specificato, il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento delle spese di cui al comma 1, avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

Articolo 33

Spese a carico della SGR.

Restano a carico della SGR tutte le spese non espressamente attribuite a carico del Fondo o dei singoli partecipanti e, in particolare:

- a) le spese generali amministrative e di funzionamento della SGR;
- b) le spese connesse alla commercializzazione delle quote e alle fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti, ivi incluse le spese pubblicitarie.

Articolo 34

Spese a carico dei singoli partecipanti.

1. E' stabilita una commissione di ingresso nel Fondo pari nel massimo al 3 (tre)% dell'ammontare sottoscritto, salva la possibilità di riconoscere agevolazioni commissionali nella misura eventualmente prevista nei documenti d'offerta al pubblico delle quote del Fondo.
2. In occasione dei rimborsi anticipati è prevista la corresponsione da parte del richiedente di un onere di "uscita" in misura pari all'1 (uno) % del controvalore delle quote da rimborsare. L'intero ammontare di tali oneri di "uscita" sarà accreditato al patrimonio del Fondo.
3. In nessun caso la SGR o il soggetto incaricato del collocamento possono porre a carico del partecipante oneri non previsti nel presente Regolamento.
4. E' a carico del partecipante anche ogni spesa, imposta, tassa o onere diverso da quelli indicati in precedenza, gravante sulla sottoscrizione delle quote.
5. Il partecipante è inoltre tenuto a rimborsare la SGR delle spese sostenute, nei limiti della copertura dei soli oneri effettivamente sopportati, a fronte delle richieste particolari che eventualmente egli abbia indirizzato alla SGR.

Sezione VI: Adempimenti contabili, pubblicità e liquidazione del Fondo

Articolo 35

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;
 - c) il rendiconto annuale di gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli

amministratori, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale.

2. I documenti di cui al comma precedente, lettere b) e c), previa certificazione della società di revisione incaricata, sono messi a disposizione del pubblico entro 30 (trenta) giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR, nella sede della Banca Depositaria, nonché presso le sedi dei soggetti incaricati del collocamento. Successivamente all'ammissione alla negoziazione delle quote del Fondo in un mercato regolamentato, tali documenti sono messi a disposizione del pubblico nel rispetto dei termini e delle modalità previste dalle disposizioni applicabili.
3. I partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere copia di tali documenti, richiedendoli alla SGR ovvero ai soggetti incaricati del collocamento.

Articolo 36

Modifiche del Regolamento.

1. Il Consiglio di Amministrazione della SGR cura che le previsioni del Regolamento di gestione del Fondo siano costantemente adeguate alla tutela degli interessi dei partecipanti 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, nei casi previsti dalla normativa applicabile, dell'Assemblea dei partecipanti e della Banca d'Italia.
2. Le modifiche regolamentari che si rendano necessarie a seguito di variazione della normativa vigente, anche di rango regolamentare, ad opera delle Autorità di Vigilanza, 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.
3. Le modifiche apportate al Regolamento, dopo l'approvazione della Banca d'Italia, sono pubblicate 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 partecipanti sarà data, oltre che mediante la pubblicazione sul quotidiano di cui all'articolo 37, anche tramite avvisi ripetuti sulla stampa.
4. La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

Articolo 37

Regime della pubblicità.

1. Il quotidiano prescelto dalla SGR per la pubblicazione di avvisi, documenti ed informazioni nei casi previsti dalla vigente normativa e dal presente Regolamento è "Il Sole 24 Ore".
2. Fatti salvi gli ulteriori adempimenti eventualmente richiesti dalla normativa applicabile, la SGR comunica ai partecipanti le informazioni indicate nel successivo comma 4, a seconda dei casi, almeno attraverso i seguenti mezzi:
 - a) deposito presso la sede della SGR e della Banca Depositaria (ivi incluse le filiali site nei

capoluoghi di Regione);

- b) inserimento nel sito internet della SGR con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico;
 - c) pubblicazione sul quotidiano indicato al precedente comma 1; ove consentito, la pubblicazione potrà avvenire per estratto ovvero essere limitata all'indicazione dell'avvenuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari indicati alle precedenti lettere a) e b).
3. Inoltre, a seguito dell'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione su un mercato regolamentato, la SGR trasmetterà alla società di gestione del mercato stesso, che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico, un comunicato redatto ai sensi degli articoli 66 e 102 della deliberazione Consob n. 11971 del 1999. Tale comunicato è inviato altresì ad almeno due agenzie di stampa, alla Banca d'Italia e alla Consob.
4. Sono soggetti a pubblicità:
- a) la sostituzione della SGR e della Banca Depositaria;
 - b) le variazioni delle caratteristiche e dello scopo del Fondo;
 - c) il valore semestrale delle quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
 - d) il prospetto periodico del patrimonio del Fondo;
 - e) la chiusura anticipata, ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;
 - f) la avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
 - g) il ridimensionamento o l'aumento del Fondo;
 - h) anche per estratto, la stipulazione di prestiti finalizzati al finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle quote del Fondo;
 - i) l'emissione di nuove quote e l'accettazione delle richieste di rimborso anticipato delle quote del Fondo;
 - j) le operazioni di rimborso parziale di quote a fronte di disinvestimento;
 - k) la distribuzione dei Proventi;
 - l) la messa in liquidazione del Fondo;
 - m) la data di inizio delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo;
 - n) l'avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso finale delle quote del Fondo.

5. 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 informazioni sono inoltre diffuse secondo le forme di pubblicità previste dalle disposizioni emanate in materia dalla Banca d'Italia. Gli atti in questione, anche in forma di estratto, sono messi a disposizione dei partecipanti al Fondo presso la sede della SGR e della Banca Depositaria, nonché presso le filiali situate nei capoluoghi di Regione.

Articolo 38

Cause di liquidazione del Fondo e aventi diritto.

1. Previa comunicazione alla Banca d'Italia della decisione di procedere alla liquidazione, il Fondo può essere liquidato:
 - a) alla scadenza del termine di durata previsto nel presente Regolamento;
 - b) qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR per qualsiasi ragione e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, ai sensi dell'articolo 16 del presente Regolamento;
 - c) per iniziativa della SGR e previa approvazione della Banca d'Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo, con rilevante pregiudizio per gli investitori;
2. Hanno diritto a partecipare alla ripartizione dell'attivo risultante dalla liquidazione del Fondo e del risultato della gestione del Fondo coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo al termine del periodo di liquidazione del Fondo.

Articolo 39

Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione.

1. All'avvio della fase di liquidazione del Fondo, la SGR dà notizia dell'avvenuta deliberazione della messa in liquidazione del Fondo mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 37 e con le ulteriori modalità ivi previste. La pubblicazione dell'avviso è ripetuta a distanza di 7 (sette) giorni per 3 (tre) volte. L'avviso contiene inoltre notizia della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento e verranno sospese le operazioni di emissione successive e rimborso anticipato delle quote.
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 della tempistica prevista per la sua conclusione e l'eventuale richiesta del periodo di grazia di cui all'articolo 2.
3. Dopo l'avviso sul quotidiano e la comunicazione alla Banca d'Italia dell'inizio della procedura di liquidazione, la SGR segue la procedura descritta nel successivo articolo per quanto concerne la redazione del piano di smobilizzo, la liquidazione dell'attivo, il rendiconto finale di liquidazione, la revisione e pubblicità dello stesso, il piano di riparto, il rimborso delle quote, le somme non riscosse e la prescrizione dei proventi non riscossi.

Articolo 40

Liquidazione dell'attivo del Fondo.

1. A partire dal giorno successivo all'ultima pubblicazione di cui all'articolo 39 punto 1 sul quotidiano indicato nel presente Regolamento, la SGR inizia la liquidazione dell'attivo del Fondo, attenendosi al piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo comunicato alla Banca d'Italia.
2. Al termine della liquidazione del patrimonio del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR provvede a redigere il rendiconto finale di liquidazione del Fondo e una relazione di accompagnamento allo stesso, nonché un piano di riparto con l'indicazione delle somme di denaro spettanti ai partecipanti; l'ammontare di tale rimborso sarà determinato dal rapporto tra:
 - a. l'attivo netto residuo del Fondo, al netto della commissione variabile finale di cui al precedente dell'articolo 32 comma 1.a.3);
 - b. il numero delle quote di pertinenza dei partecipanti.
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, presso la sede della Banca Depositaria e nelle filiali situate nei capoluoghi di regione, nonché presso gli sportelli dei soggetti incaricati del collocamento. Negli stessi luoghi è inoltre contestualmente affisso un avviso riportante indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso.
5. La SGR si riserva il diritto di corrispondere ai partecipanti, nel corso del periodo di liquidazione, una percentuale pro quota della quota di loro spettanza del risultato della gestione del Fondo.
6. La liquidazione del Fondo si conclude in ogni caso entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, del termine del periodo di grazia eventualmente concesso ai sensi dell'articolo 2, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.
7. Dell'avvenuta conclusione delle operazioni di ripartizione delle risorse liquidate del Fondo è data comunicazione alla Banca d'Italia a cura del Consiglio di Amministrazione della SGR.
8. Con avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 37 è data comunicazione:
 - a) dell'avvenuta deliberazione della procedura di liquidazione del Fondo;
 - b) dell'eventuale concessione del periodo di grazia di cui all'articolo 2;
 - c) della data prevista per l'inizio delle operazioni di rimborso;

- d) dei tempi e delle modalità di esecuzione degli eventuali rimborsi parziali delle quote, che la SGR prevede di corrispondere nel corso del periodo di liquidazione;
- e) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale di liquidazione;
- f) dell'avvenuta redazione e pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

Articolo 41

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. Le somme non riscosse dagli aventi diritto nei 30 (trenta) giorni successivi alla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca Depositaria, su un conto intestato alla SGR e rubricato a nome degli aventi diritto al pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale con l'indicazione che trattasi di proventi risultanti dalla liquidazione finale del Fondo.
3. I proventi risultanti dalla liquidazione finale del Fondo non riscossi dagli aventi diritto si prescrivono a favore della SGR nei termini di legge, con decorrenza dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione.

Articolo 42

Foro competente.

1. Per la soluzione delle controversie derivanti dal presente Regolamento è esclusivamente competente il Foro di Milano.
2. Sono fatte salve le previsioni della vigente normativa per il caso in cui il partecipante sia definibile quale consumatore, ai sensi dell'art. 1469-bis c.c..