

<b>AVVISO</b> <b>n.16845</b>	27 Settembre 2012	MIV - Fondi Chiusi
---------------------------------	-------------------	--------------------

Mittente del comunicato : Borsa Italiana

Societa' oggetto dell'Avviso : Mediolanum Gestione Fondi SGR

Oggetto : Inizio delle negoziazioni delle quote del fondo "Mediolanum Real Estate"

*Testo del comunicato*

Si veda allegato.

*Disposizioni della Borsa*

Denominazione del fondo: **MEDIOLANUM REAL ESTATE  
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO  
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO**

Tipo di fondo: IMMOBILIARE CHIUSO

Titolo: QUOTE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO

Oggetto: INIZIO DELLE NEGOZIAZIONI IN BORSA

Data inizio negoziazione: **1 Ottobre 2012**

Mercato di quotazione: MIV

Segmento di negoziazione : Segmento Fondi Chiusi

#### **SOCIETA' DI GESTIONE DEL FONDO**

Denominazione: Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

Sede legale ed amministrativa: Via Francesco Sforza, Palazzo Meucci – Basiglio (MI)

#### **CARATTERISTICHE SALIENTI DEI TITOLI OGGETTO DI QUOTAZIONE**

Denominazione del fondo: **MEDIOLANUM REAL ESTATE – FONDO  
COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI  
TIPO CHIUSO**

Denominazione a listino: QF MEDIOLANUM RE

Scadenza del fondo: 31/12/2021

Numero quote oggetto di quotazione: 10.601.232 Quote di Classe A  
63.598.231 Quote di Classe B

Valore nominale unitario delle quote  
oggetto di quotazione: Euro 5,00

Ammontare nominale del fondo: 53.006.160,00 relativamente alle Quote di Classe A  
317.991.155,00 relativamente alle Quote di Classe B

Valore delle quote al 30/06/2012: Euro 5,739 per le Quote di Classe A  
Euro 4,455 per le Quote di Classe B

Numero cedola in corso: Quote di Classe A: 1  
Quote di Classe B: 13

Quantitativo minimo  
di negoziazione: n.1 Quota di Classe A

n.1 Quota di Classe B

Codice ISIN:

**IT0003922223 Quote di Classe A**

**IT0003922249 Quote di Classe B**

**INFORMAZIONI PER LA NEGOZIAZIONE SULLA PIATTAFORMA MILLENNIUM**

DESCRIZIONE/LONG NAME:	QF MEDIOLANUM RE
SIGLA ALFABETICA/SYMBOL:	QFMRE
SEGMENT/SECTOR:	MV1/IM1
INSTRUMENT ID:	737966
EXCHANGE MARKET SIZE:	4300 per le Quote di Classe A 5600 per le Quote di Classe B

**IMPEGNI SPECIALIST**

Specialist: Banca Akros S.p.A. (MemberID: IT1994)

- Differenziale massimo di prezzo: 5%
- Quantitativo minimo di ciascuna proposta: 0,1 \*EMS

**DISPOSIZIONI DI BORSA ITALIANA**

**Dal giorno 1 Ottobre 2012 le quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso “MEDIOLANUM REAL ESTATE – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO” verranno iscritte nel Listino Ufficiale, sezione “MIV - Fondi Chiusi”.**

**Proposte di negoziazione:** Si comunica agli operatori che il primo giorno di negoziazione delle quote di Classe A e Classe B del fondo MEDIOLANUM REAL ESTATE – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO non sarà consentita l'immissione di proposte senza limite di prezzo.

Allegati:

Stralci del prospetto informativo:

- Fattori di Rischio

Regolamento di gestione del fondo



**Estate**

**Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote  
del fondo comune di investimento immobiliare chiuso  
ad accumulazione ed a distribuzione dei proventi denominato**

**MEDIOLANUM REAL ESTATE**  
gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

**FATTORI DI RISCHIO**

Il presente documento è stato depositato in data 17 settembre 2012 presso il Registro Imprese di Milano, al numero 02093050151, e pubblicato sul sito [www.registroimprese.it](http://www.registroimprese.it) in data 17 settembre 2012.

 **MEDIOLANUM**  
GESTIONE FONDI  
GRUPPO BANCARIO MEDIOLANUM

 **BANCA**  
**MEDIOLANUM**  
GRUPPO BANCARIO MEDIOLANUM

## FATTORI DI RISCHIO

Nell'ambito dei fattori di rischio connessi alla partecipazione al Fondo viene anzitutto in considerazione, in quanto fondo comune di investimento immobiliare, il possibile decremento del valore della Quota in relazione all'andamento del valore e della redditività dei beni di Investimento Tipico e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Pertanto l'investimento in Quote del Fondo non offre alcuna garanzia di rendimento né di restituzione del capitale investito all'atto della sottoscrizione delle Quote. In particolare, per quanto concerne i rischi inerenti la natura dei beni di Investimento Tipico, rilevano i seguenti fattori:

### A) Fattori incidenti sulla redditività del Fondo:

- prolungato investimento, anche parziale, delle attività del Fondo in strumenti monetari: in attesa di reperire investimenti immobiliari conformi agli obiettivi del Fondo. La remunerazione degli investimenti monetari è di norma significativamente inferiore rispetto alla redditività complessiva degli investimenti immobiliari e, pertanto, l'investimento di consistenti disponibilità del Fondo in strumenti monetari produce una redditività inferiore rispetto agli obiettivi del Fondo;
- protrarsi del periodo di messa a reddito o di valorizzazione dei beni immobili non locati o parzialmente locati: la necessità di eseguire opere di manutenzione o di adeguamento, o la difficoltà di reperire locatari o di stipulare contratti di locazione a condizioni conformi agli obiettivi del Fondo ovvero di realizzare operazioni di vendita, possono provocare un'assenza di reddito sugli immobili interessati, o su parte di essi, per periodi anche prolungati;
- andamento del mercato delle locazioni: la redditività degli immobili è soggetta a variazioni dipendenti dall'evoluzione dell'economia nazionale e internazionale, in particolare, e a titolo esemplificativo, per quanto concerne l'andamento della produzione e della disponibilità di reddito, dei tassi d'interesse e degli indici dei prezzi. E' pertanto possibile che nel corso della durata del Fondo la redditività del portafoglio immobiliare possa subire variazioni, in particolare in occasione dei rinnovi dei contratti di locazione alle loro scadenze naturali oppure per la necessità di reperire nuovi locatari in caso di mancato rinnovo, risoluzione o recesso oppure di reperire acquirenti. In tali ultime circostanze possono anche verificarsi situazioni di mancata locazione, durante il tempo necessario a reperire nuovi locatari o acquirenti, che incidono sulla redditività del Fondo;

- inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili: eventuali inadempimenti contrattuali da parte dei conduttori degli immobili possono incidere sulla redditività degli immobili stessi, sebbene la SGR ponga una notevole attenzione al grado di affidabilità dei conduttori stessi. Alla data del presente Prospetto, gli immobili di proprietà del Fondo sono interamente locati a conduttori di primaria importanza nel settore direzionale, commerciale e di servizi. I contratti di locazione prevedono una durata minima, tuttavia è riconosciuto ai conduttori il diritto di recesso dal contratto di locazione. Nell'ipotesi in cui gli immobili fossero locati prevalentemente ad uno stesso conduttore, il recesso anticipato dal contratto di locazione potrebbe avere effetti negativi sulla componente di rendimento del Fondo;
- indebitamento del Fondo: l'uso, nei limiti consentiti dalla normativa vigente, della leva finanziaria può incidere sulla redditività del patrimonio. Posto, infatti, che gli oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo e le spese connesse, quali, ad esempio, le spese istruttorie sono a carico del Fondo stesso, qualora l'ammontare di detti oneri e spese siano inferiori alla redditività netta degli investimenti compiuti in connessione con l'indebitamento, si registrerà un incremento del rendimento complessivo del Fondo, la dove, al contrario, l'ammontare di detti oneri e spese sia superiore alla redditività netta degli investimenti, si registrerà un decremento del rendimento complessivo dello stesso;
- costi potenziali a carico del Fondo connessi alla sussistenza di porzioni di immobile in comproprietà, difformità edilizie, domande di sanatorie pendenti alla data del presente Prospetto: (i) gli immobili sono interamente di proprietà del Fondo, e non sussistono pertanto porzioni degli stessi in comproprietà; (ii) gli immobili non presentano difformità edilizie e non sono state presentate domande per la sanatoria di abusi edilizi; (iii) non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrali pendenti che possano avere, o abbiano potuto avere di recente, effetti rilevanti sull'attività del Fondo.

### B) Fattori incidenti sul valore del patrimonio del Fondo e sul realizzo degli investimenti in fase di dismissione alla scadenza del Fondo:

- andamento del mercato immobiliare: l'andamento del valore degli immobili è anch'esso dipendente dall'evoluzione dell'economia nazionale ed internazionale. La valutazione degli immobili in funzione dell'andamento del mercato può quindi provocare oscillazioni del valore del patrimonio del Fondo sia lungo il periodo della sua durata, sia nella fase di dismissione del patrimonio immobiliare

9



alla scadenza del Fondo. È possibile registrare, peraltro, oscillazioni nel valore e nella redditività degli immobili non solo in dipendenza della relativa tipologia e localizzazione geografica, ma anche in connessione con eventuali modifiche della normativa civile, amministrativa e fiscale regolatrice del settore. Essendo poi il mercato immobiliare, almeno di norma, un mercato non regolamentato, lo stesso è caratterizzato da scarsa trasparenza informativa, con conseguenti difficoltà nella valutazione dell'andamento del mercato stesso in chiave prospettica;

- **non agevole valutazione degli immobili:** la determinazione del valore corrente degli immobili è fondata su criteri non univoci. La SGR si avvale di Esperti indipendenti per ottenere una consulenza professionale adeguata in occasione delle operazioni di vendita aventi ad oggetto beni immobili, che rimangono tuttavia soggette a procedure negoziali riguardanti in particolare la formazione del prezzo. Tali procedure possono comunque comportare differenze, per quanto di entità tale da non pregiudicare l'interesse del Fondo all'operazione di vendita, tra il prezzo negoziato ed il valore indicato dai consulenti, così come possono comportare differimenti temporali nell'effettiva esecuzione delle operazioni, che può perfezionarsi in un periodo caratterizzato da condizioni di mercato diverse da quelle esistenti al momento della valutazione del bene o dalla stipula dei primi impegni contrattuali;
- **stato e destinazione degli immobili:** in dipendenza dello stato degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo possono rendersi necessari interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, regolarizzazione, cambiamento di destinazione anche non previsti o non prevedibili, le cui spese sono suscettibili di incidere sul valore del patrimonio del Fondo;
- **non agevole liquidabilità dei beni immobili:** lo smobilizzo dei beni immobili presenta rischi intrinsecamente legati alla natura dei beni in questione e richiede, perciò, tempi medio lunghi. Lo smobilizzo di immobili caratterizzati da una particolare destinazione d'uso può, poi, incontrare difficoltà in relazione al reperimento di una controparte acquirente. Dette difficoltà possono riflettersi sul valore di smobilizzo dell'immobile e, di conseguenza, sul valore delle Quote, nonché comportare ritardi nei tempi di liquidazione del Fondo e di rimborso delle Quote ai partecipanti oltre i termini di durata del Fondo stesso o della sua proroga o, eventualmente, anche oltre lo spirare del periodo di grazia.

Fattori di rischio discendono, inoltre, dalla possibilità che, ove il Fondo sia sottoscritto in misura inferiore

all'ammontare minimo indicato nel Regolamento, la SGR si avvalga della facoltà di ridimensionare il Fondo, dandone comunicazione alla Banca d'Italia, ovvero di non avviare affatto il Fondo secondo le modalità indicate nell'Art. 26 del Regolamento.

L'adesione all'Offerta Pubblica implica infatti l'assunzione dell'impegno ad effettuare il relativo pagamento ad avvenuta chiusura del Periodo di Offerta e, quindi, comporta la necessità di mantenere la disponibilità delle somme occorrenti fino alla data di pagamento dell'ammontare delle sottoscrizioni (come definita nella Sez. D), par. 10 della Parte I). Ciò può comportare il rischio di mancata utilizzazione delle suddette somme in impieghi alternativi, laddove l'Offerta sia revocata od annullata ovvero ancora, per effetto del riparto, all'aderente non venga assegnata alcuna Quota (come definito nella Sez. D), par. 10 della Parte I).

Ulteriori fattori di rischio derivano, inoltre, dall'orizzonte temporale medio-lungo dell'investimento e dalla quotazione, in tale ottica, rilevano: (i) la possibilità di ottenere il rimborso delle Quote solo alla scadenza del Fondo ovvero, anticipatamente, in occasione delle riaperture delle sottoscrizioni, in conformità di quanto previsto nel Regolamento, fatta salva la possibilità di liquidare l'investimento mediante vendita delle Quote sul mercato; (ii) il possibile cambiamento nel tempo del management della SGR esistente al momento dell'adesione al Fondo; (iii) l'eventuale variazione dei fattori economico-finanziari presi a riferimento rispetto al momento della sottoscrizione delle Quote.

Si segnala, in proposito, la possibilità che il prezzo di vendita sul mercato di negoziazione possa risentire di eventi congiunturali nazionali ed internazionali sfavorevoli non necessariamente correlati alla performance economica del Fondo. Si segnala inoltre che il prezzo al quale le Quote potranno essere trattate sul mercato di negoziazione potrà divergere, anche in misura significativa, dal valore unitario implicito nella stima del Valore del Fondo derivante dalla valutazione del Patrimonio del Fondo periodicamente effettuata dagli Esperti Indipendenti. In particolare, le eventuali richieste di vendita sul mercato sono necessariamente subordinate al reperimento di una controparte disposta ad acquistare; questa circostanza, nonostante la presenza di uno Specialista che assume l'impegno di sostenere la liquidità delle Quote sul mercato, potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della Quota ed il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso del valore contabile della Quota.

**Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi immobiliari quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di**

9

**borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).**

Per quanto riguarda il particolare regime delle Quote aventi godimento "pro rata temporis" ai sensi dell'Art. 7, lett. a) del Regolamento del Fondo, si rinvia alla Sezione E), par. 15 della Parte I del presente Prospetto.

Specifici fattori di rischio derivano dal fatto che gli investimenti principali del Fondo saranno effettuati sia in Italia che all'Estero, prevalentemente in Paesi dell'Area Euro.

Nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento e dalla normativa vigente, il Fondo investe in beni diversi da quelli costituenti l'investimento Tipico quali strumenti finanziari. Inclusi OICR immobiliari o mobiliari, depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell'Unione Europea. L'investimento in strumenti finanziari diversi da quote di OICR immobiliari, attuato direttamente o tramite quote di OICR mobiliari, presenta le seguenti caratteristiche:

- **Tipologia degli strumenti finanziari:** prevalentemente titoli di Stato, strumenti monetari ed obbligazionari a breve ed a brevissimo termine denominati in Euro. È escluso l'investimento diretto in strumenti finanziari rappresentativi del capitale di rischio o recanti opzioni su azioni, diversi da azioni/quote di organismi di investimento collettivo del risparmio di tipo aperto o immobiliari.
- **Duration media di portafoglio:** non superiore ai 6 mesi.
- **Categoria degli emittenti:** prevalentemente emittenti sovrani ovvero organismi internazionali con merito di credito (c.d. "rating") primario, non inferiore a quello attribuito ai titoli di Stato italiani. Non è comunque ammesso l'investimento in strumenti finanziari privi di "rating".
- **Aree geografiche di investimento:** prevalentemente mercati regolamentati dei Paesi appartenenti all'Unione Europea.

**Legenda**

**Duration:** è espressa in anni ed indica la variabilità di prezzo di un titolo obbligazionario in relazione al piano di ammortamento ed al tasso di interesse corrente sul mercato dei capitali. A parità di vita residua di titoli obbligazionari, una duration più elevata esprime una variabilità maggiore del prezzo in relazione inversa all'andamento dei tassi di interesse.

**Rating o merito creditizio:** è un indicatore sintetico del grado di solvibilità di un soggetto (Stato o impresa) che emette strumenti finanziari di natura obbligazionaria ed esprime una valutazione circa le prospettive di rimborso del capitale e del pagamento degli interessi dovuti secondo le modalità ed i tempi previsti. Le due principali agenzie internazionali indipendenti che assegnano il rating sono Moody's e Standard & Poor's. Entrambe prevedono diversi livelli di rischio a seconda dell'emittente considerato.

**Rating alto:** da Aaa a Aa3 Moody's / da AAA a AA- S&P. Valutazione attribuita alle imprese che offrono una elevata capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.

**Rating medio:** da A1 a Baa3 Moody's / da A+ a BBB- S&P. Valutazione attribuita alle imprese che offrono una buona capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.

**Rating basso:** C per entrambe le agenzie (al di sotto del cosiddetto "investment grade" pari a Baa3 Moody's o BBB-S&P). Valutazione attribuita alle imprese caratterizzate da scarse capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.

**Mercati regolamentati:** per mercati regolamentati si intendono quelli iscritti dalla Consob nell'elenco previsto dall'Art. 63, comma 2, ovvero nell'apposita sezione prevista dall'Art. 67, comma 1, del TUF. Oltre a questi sono da considerarsi mercati regolamentati anche quelli indicati nella lista approvata dal Consiglio Direttivo della Assogestioni pubblicata sul sito internet [www.assogestioni.it](http://www.assogestioni.it).

**Paesi Emergenti:** sono quei Paesi che presentano un debito pubblico con rating basso e sono, quindi, contraddistinti da un significativo rischio di insolvenza.

9



MEDIOLANUM  
**Real Estate**

## **Regolamento del Fondo**

### **MEDIOLANUM REAL ESTATE**

gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.  
fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

Il presente Regolamento è valido a decorrere dal 1° ottobre 2011.

## INDICE

### SEZIONE I: DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Art. 1) Società istitutrice e denominazione del Fondo .....	pag. 3
Art. 2) Durata del Fondo .....	pag. 3
Art. 3) Patrimonio iniziale del Fondo e valore delle Quote .....	pag. 3
Art. 4) Calcolo e pubblicazione del valore unitario della Quota del Fondo .....	pag. 3
Art. 5) Scopo e forma del Fondo .....	pag. 4
Art. 6) Quotazione in mercati regolamentati .....	pag. 4

### SEZIONE II: OGGETTO E CARATTERISTICHE DELL'INVESTIMENTO

Art. 7) Oggetto degli Investimenti .....	pag. 4
Art. 8) Oggetto dell'Investimento Tipico .....	pag. 4
Art. 9) Oggetto dell'Investimento Residuale e liquidità .....	pag. 5
Art. 10) Politica di investimento .....	pag. 5
Art. 11) Profilo di rischio ed orizzonte temporale .....	pag. 5
Art. 12) Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate .....	pag. 6
Art. 13) Proventi risultanti dalla gestione del Fondo .....	pag. 6

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

Art. 14) Amministrazione e gestione del Fondo .....	pag. 7
Art. 15) Assemblea dei partecipanti .....	pag. 7
Art. 16) Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra società di gestione del risparmio .....	pag. 8
Art. 17) Banca Depositaria .....	pag. 8
Art. 18) Soggetti incaricati del collocamento .....	pag. 9
Art. 19) Esperti indipendenti .....	pag. 9
Art. 20) Revisione contabile .....	pag. 9

### SEZIONE IV: PARTECIPAZIONE AL FONDO

Art. 21) Sottoscrizione di Quote del Fondo .....	pag. 9
Art. 22) Modalità di sottoscrizione .....	pag. 9
Art. 23) Termini di sottoscrizione delle Quote del Fondo in sede di prima emissione .....	pag. 11
Art. 24) Sottoscrizioni fuori sede .....	pag. 11
Art. 25) Aumento del Fondo e riparto delle Quote .....	pag. 11
Art. 26) Ridimensionamento del Fondo .....	pag. 12
Art. 27) Richiamo degli impegni .....	pag. 12
Art. 28) Procedura di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti .....	pag. 13
Art. 29) Conferma della sottoscrizione e dei versamenti successivi .....	pag. 13
Art. 30) Emissioni successive di Quote del Fondo .....	pag. 13
Art. 31) Rimborsi anticipati di Quote del Fondo .....	pag. 14
Art. 32) Rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti .....	pag. 16

### SEZIONE V: REGIME COMMISSIONALE

Art. 33) Spese a carico del Fondo .....	pag. 16
Art. 34) Spese a carico della SGR .....	pag. 18
Art. 35) Spese a carico dei singoli partecipanti .....	pag. 18

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

Art. 36) Contabilità del Fondo .....	pag. 19
Art. 37) Modifiche del Regolamento .....	pag. 20
Art. 38) Regime della pubblicità .....	pag. 20
Art. 39) Cause di liquidazione del Fondo e aventi diritto .....	pag. 21
Art. 40) Pubblicità nella fase iniziale di liquidazione .....	pag. 21
Art. 41) Liquidazione dell'attivo del Fondo .....	pag. 21
Art. 42) Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale .....	pag. 22
Art. 43) Foro competente .....	pag. 22

## SEZIONE I: DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

### Art. 1) Società istitutrice e denominazione del Fondo

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. (di seguito "SGR"), con sede legale in Basiglio – Milano 3, Palazzo Meucci – Via Francesco Sforza, autorizzata dalla Banca d'Italia e iscritta al n. 14 dell'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1 del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito "Tuf"), ha istituito il fondo "MEDIOLANUM REAL ESTATE - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito "Fondo"), con delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 febbraio 2005, che ha contestualmente approvato il presente Regolamento.

### Art. 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, nell'interesse dei partecipanti, può prorogare la durata del Fondo di ulteriori 3 anni, con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione almeno un anno prima della data di scadenza.
3. La SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del fondo o della sua proroga, deliberare una ulteriore proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Dalla delibera deve risultare che:

- l'attività di smobilizzo 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 di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

4. Dell'avvenuta proroga e/o utilizzo del periodo di grazia è data notizia ai partecipanti mediante avviso pubblicato sui quotidiani di cui all'articolo 38 del presente Regolamento.

### Art. 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 € 200.000.000,00 di seguito "Importo minimo del Fondo" ed un massimo di € 250.000.000,00 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 38 del presente Regolamento.
2. Il patrimonio del Fondo è suddiviso in Quote. Il valore nominale di ciascuna Quota è pari a € 5,00. Una Quota rappresenta la proprietà effettiva di una quota indivisa del patrimonio. Le Quote, tenendo debito conto della differenza indicata più avanti, danno tutte titolo a partecipare agli utili del Fondo, alle sue attività e alla liquidazione dello stesso. Le Quote si differenziano in Quote di Classe "A" e in Quote di Classe "B". Le Quote di Classe "A" sono ad accumulazione dei proventi e le Quote di Classe "B" sono a distribuzione dei proventi.
3. Le Quote del Fondo sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del decreto legislativo del 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.

### Art. 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 giorni dalla fine di ogni anno solare (31/12) ed entro 30 giorni dalla fine di ogni primo semestre solare (30/6). In occasione delle distribuzioni semestrali dei proventi il valore complessivo netto del Fondo sarà determinato entro 60 giorni dalla fine di ogni semestre solare (30/6-31/12).
2. Precedentemente alla prima distribuzione dei proventi i valori unitari delle due Classi di Quote del Fondo coincidono e vengono determinati dalla divisione fra il valore complessivo netto del Fondo e il numero totale delle Quote del Fondo di Classe "A" e "B" in circolazione. A partire dalla prima distribuzione dei proventi, il valore unitario delle Quote sarà differente in quanto alla parte del valore complessivo netto del Fondo relativo alle Quote di Classe "A" (ad accumulazione dei proventi), sarà attribuito l'importo dei proventi spettanti a

dette Quote. Conseguentemente, il valore unitario di ciascuna Classe di Quote sarà determinato dividendo la parte del valore complessivo netto del Fondo attribuito a ciascuna Classe per il numero delle Quote alla stessa riferite.

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 sui quotidiani di cui all'articolo 38 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. È facoltà dei partecipanti inoltrare richiesta alla SGR per ricevere la documentazione relativa ai criteri di valutazione.

#### **Art. 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 31 del presente Regolamento, salvo in ogni caso quanto previsto al successivo articolo 32.

#### **Art. 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, entro il termine massimo di 24 mesi dalla chiusura dell'offerta relativa alla prima emissione.
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**

#### **Art. 7) Oggetto degli Investimenti**

1. In via generale, il patrimonio del Fondo sarà investito: a) per una quota non inferiore al 2/3 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% solo a condizione che una quota pari ad almeno il 20% 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 ad 1/3 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 mesi dall'avvio dell'operatività.
3. Qualora non si sia raggiunto, nel termine massimo di 24 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 38 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.

#### **Art. 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 non residenziale con particolare riferimento a quelli con destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.
2. È altresì possibile:
  - a) investire le risorse del Fondo in terreni edificabili, 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 può investire 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, potrà effettuare 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 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. 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% delle proprie attività. Dette partecipazioni potranno anche essere partecipazioni di controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile.

#### **Art. 9) Oggetto dell'Investimento Residuale e liquidità**

1. L'oggetto dell'Investimento Residuale è rappresentato da strumenti finanziari, ivi comprese le parti di OICR, 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, può effettuare 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.

#### **Art. 10) Politica 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% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.

#### **Art. 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. La redditività ed il valore del patrimonio possono infatti variare in funzione di diversi fattori, tra i quali, principalmente:
  - ciclicità del mercato immobiliare, determinata da alterne dinamiche della domanda e dell'offerta di immobili di proprietà e/o della locazione immobiliare, sulle quali esercitano un'influenza variabili quali le tendenze della crescita economica e del reddito nazionale ed internazionale, l'andamento dei tassi di interesse, le tendenze demografiche ed occupazionali e, in generale, le aspettative sullo sviluppo del sistema economico nel suo complesso;
  - innovazioni normative in materia urbanistica, ambientale e, in generale, sullo sviluppo dell'attività edilizia e sull'utilizzo e godimento dei beni immobili, nonché innovazioni della fiscalità in generale o specifica del settore;

- attività delle amministrazioni locali o di amministrazioni centrali o periferiche dello Stato italiano (o eventualmente estero, in caso di immobili situati fuori dal territorio nazionale) e loro disposizioni nell'ambito delle loro competenze di carattere urbanistico, ambientale e, in generale, di assetto e tutela delle risorse territoriali, ambientali, storiche e artistiche;
  - eventi specifici connessi alla conduzione degli immobili, quali, ad esempio, morosità dei locatari, sfritti, esigenze imprevedute di manutenzione straordinaria;
  - rischio imprenditoriale di operazioni di ristrutturazione o sviluppo immobiliare.
2. L'attività gestionale della SGR, che prevede un'opportuna diversificazione settoriale e geografica degli investimenti nonché un monitoraggio costante delle variabili suscettibili di influenzare il risultato economico del Fondo, è diretta a minimizzare il potenziale impatto negativo dei fattori di rischio, assumendo tempestivamente le misure giudicate di volta in volta opportune, incluso, se necessario, la riallocazione degli assetti patrimoniali del Fondo o interventi di riqualificazione o ristrutturazione radicale degli immobili.
  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.

#### **Art. 12) Operazioni in conflitto di interessi e con parti correlate**

1. Il Fondo può effettuare operazioni nelle quali siano controparte i soci della SGR e i soggetti appartenenti al loro gruppo ovvero le società facenti parte del gruppo della SGR, considerandoli soggetti in conflitto di interessi ai sensi della normativa vigente.
2. Il Consiglio di Amministrazione della SGR individua con apposita deliberazione gli ulteriori soggetti che, a vario titolo, possono ritenersi portatori di interessi potenzialmente confliggenti con quelli del Fondo e li sottopone alle stesse cautele riservate ai soggetti in conflitto di interessi di cui al comma precedente.
3. Per operazioni in conflitto di interessi si intendono tutte quelle transazioni aventi carattere economico che comportano un onere per il patrimonio del Fondo, ivi comprese, a titolo non esaustivo, le operazioni di compravendita, locazione, affitto di beni mobili ed immobili, appalto e fornitura, somministrazione, i rapporti di consulenza, prestazione d'opera professionale e mandato.
4. Le suddette operazioni sono effettuate nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente.
5. La SGR si impegna a sottoporre le operazioni in conflitto di interessi al procedimento previsto dalla vigente normativa e, in particolare, ad acquisire le opportune valutazioni economiche e relazioni di stima ad opera degli esperti indipendenti di cui al successivo articolo 19, nonché il parere, previo alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR, da parte del collegio sindacale della SGR stessa.
6. Il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori, sindaci o dipendenti della SGR per acquisti, appalti o contratti di prestazione d'opera.

#### **Art. 13) Proventi risultanti dalla gestione del Fondo**

1. Il Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B"), con frequenza semestrale, dei 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, la cui distribuzione non sia stata deliberata in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da accumulare/distribuire negli esercizi successivi.
2. Si considerano partecipanti al Fondo a questi fini coloro i quali – alla data di accumulazione/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 semestralmente, con esclusione delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento, rispetto ai valori di acquisizione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo, come risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo. La distribuzione/accumulazione dei Proventi non comporterà in alcun caso un rimborso/una attribuzione automatico/a di un determinato numero di Quote, ma avverrà sempre come diminuzione/aumento del valore unitario delle stesse.
4. La prima distribuzione dei Proventi avverrà non oltre l'approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione del Fondo.
5. I Proventi del Fondo posti in distribuzione vengono

ripartiti per ciascuna Classe in base al peso percentuale che ciascuna Classe di Quote ha sul valore complessivo netto del Fondo.

6. 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 sui quotidiani indicati al successivo articolo 38 e, ove richiesto, con le ulteriori modalità previste nel medesimo articolo.
7. La SGR provvede a corrispondere i Proventi agli aventi diritto, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione o di acquisto delle Quote.
8. I Proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° 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. Con la medesima data valuta verranno accumulati i proventi spettanti alle Quote di Classe "A".
9. I Proventi non riscossi, decorsi i termini di legge per la prescrizione del diritto al pagamento, restano acquisiti al patrimonio del Fondo. 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

#### Art. 14) Amministrazione e gestione del Fondo

1. L'attività di amministrazione e gestione del Fondo compete al Consiglio di Amministrazione della SGR che può delegare specifiche attribuzioni, conformemente alle previsioni dello statuto e senza che ciò lo esoneri da responsabilità, a propri componenti o a dipendenti della SGR.
2. Qualora lo ritenga opportuno nell'interesse del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR può richiedere la consulenza di esperti e professionisti, anche riuniti in comitati tecnici, relativamente ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, di strategia per l'esecuzione degli investimenti ovvero di operatività generale del Fondo. Sono nominabili in qualità di consulenti o componenti dei comitati tecnici anche elementi esterni alla SGR, quali esperti o consulenti professionali operanti nei settori del mercato immobiliare e finanziario, oltre che professionalità tecniche per l'analisi delle caratteristiche e qualità dei beni oggetto di investimento da parte del Fondo. Il parere rilasciato dal consulente o dal comitato

tecnico non esonera 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 può conferire 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 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.

#### Art. 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 della politica di gestione.
3. La convocazione dell'Assemblea dei partecipanti è disposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR di propria iniziativa ovvero, senza ritardo, quando lo richiedano partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10% delle Quote in circolazione e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare. Se la SGR non provvede, il Tribunale, sentita la SGR, ove il rifiuto di provvedere risulti ingiustificato, ordina con decreto la convocazione dell'Assemblea, designando la persona che deve presiederla.
4. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa i partecipanti al Fondo dell'avvenuta convocazione dell'Assemblea dei partecipanti mediante avviso pubblicato, almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea, secondo le modalità di cui all'articolo 38 del presente Regolamento. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, la data e l'ora della convocazione, l'ordine del giorno, l'elenco delle relative materie da trattare 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 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 a maggioranza assoluta. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 % 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. Non si tiene conto del voto in tale modo espresso se la delibera sottoposta a votazione dall'Assemblea non è conforme a quella contenuta nell'avviso di convocazione.

#### **Art. 16) Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra società di gestione del risparmio**

1. 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.
2. 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.
3. 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 mesi dalla data di approvazione della modifica da parte della Banca d'Italia.
4. 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 sui quotidiani di cui all'articolo 38 del presente Regolamento.

#### **Art. 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 State Street Bank S.p.A., avente sede sociale in Milano, Via Ferrante Aporti, 10 (di seguito, "Banca Depositaria").
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 verifica di 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 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 che 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.

#### **Art. 18) Soggetti incaricati del collocamento**

Oltre alla sottoscrizione diretta presso la sede della SGR, le Quote del Fondo possono essere sottoscritte anche per il tramite di Banca Mediolanum S.p.A. che si avvale, per lo svolgimento della propria attività, dell'opera dei propri promotori finanziari e di tecniche di collocamento a distanza. I rapporti fra la SGR e i Soggetti incaricati del collocamento sono regolati da apposita convenzione.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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, con i limiti e le modalità prescritte dalla normativa vigente. La società incaricata della revisione provvede altresì ad esprimere con apposite relazioni un giudizio sul bilancio della SGR e sul rendiconto di gestione del Fondo, nonché di quello eventuale di liquidazione.
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**

#### **Art. 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 così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999.
2. Oltre alla prima emissione di Quote, il Fondo

procederà ad emissioni di Quote successive in conformità a quanto indicato nel seguito del presente Regolamento.

3. Ai sensi della normativa applicabile, la SGR acquisisce, in fase di prima emissione, Quote del Fondo per un importo non inferiore al 2% del valore complessivo della stessa, e, in occasione di emissioni successive alla prima, Quote del Fondo per un importo non inferiore al 2% dell'importo delle nuove sottoscrizioni al netto dei rimborsi anticipati.

#### **Art. 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, ovvero con l'utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza, nel rispetto delle disposizioni di Legge e/o regolamentari vigenti, nell'ambito dei servizi offerti da Banca Mediolanum, Soggetto incaricato del collocamento. Il modulo di sottoscrizione contiene, fra l'altro, l'impegno irrevocabile del Sottoscrittore di versare l'importo relativo alla sottoscrizione delle Quote (al lordo delle commissioni e delle altre spese) entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, salvo quanto previsto al successivo articolo 30 con riferimento alle emissioni successive alla prima. Dal modulo di sottoscrizione deve altresì risultare in modo evidente la data di sottoscrizione. Il modulo di sottoscrizione contiene l'ordine irrevocabile impartito a Banca Mediolanum o ad una società di gestione del risparmio del Gruppo Mediolanum ovvero deve essere accompagnato dalla copia dell'ordine irrevocabile impartito ad altra banca di vincolare l'importo della sottoscrizione, che dovrà in ogni caso essere disponibile sin dalla data della sottoscrizione stessa, fino al termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, e dall'intermediario medesimo accettato, ovvero da una fidejussione sostitutiva in favore della SGR, a garanzia del pagamento.
2. La sottoscrizione può essere effettuata secondo le seguenti modalità:
  - a) versamento in Unica Soluzione (in breve PIC). Per il primo versamento e per eventuali versamenti successivi l'importo lordo minimo di ognuno di essi, per ciascuna Classe di Quote, è pari a € 5.000,00. Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle Quote deve essere effettuato mediante autorizzazione di addebito sul conto corrente indicato dal Sottoscrittore;
  - b) adesione a Programma di Accumulazione (in breve PAC). Tale modalità consente al Sottoscrittore di ripartire nel tempo l'investimento nel Fondo. L'adesione ad un Programma di Accumulazione può avvenire sia in sede di prima emissione di

Quote che in occasione delle emissioni semestrali successive di cui al successivo art. 30.

In particolare, nel modulo di sottoscrizione devono essere indicati, tra l'altro:

- il valore complessivo del Programma (definito anche "Valore Nominale del Programma");
- il numero delle rate unitarie semestrali;
- l'importo unitario delle rate semestrali;
- l'importo – corrispondente ad almeno n. 2 rate unitarie – da corrispondere in sede di sottoscrizione;
- la Classe di Quote.

Il numero delle rate unitarie semestrali può, a scelta del Sottoscrittore, essere compreso tra un massimo di 23, nel caso di adesione in occasione della prima emissione di Quote, e un minimo di 11.

Il numero massimo delle rate unitarie diminuirà automaticamente ad ogni emissione semestrale di Quote prevista dal presente Regolamento (es. alla seconda emissione di Quote il numero massimo sarà di 22, ecc.).

L'importo lordo minimo della rata unitaria è di € 1.200,00.

Il primo versamento, da effettuarsi all'atto della sottoscrizione, in sede di richiamo degli impegni, deve essere pari a 2 rate unitarie. È comunque consentito, sia all'atto della sottoscrizione che successivamente, effettuare versamenti anticipati rispetto a quelli semestrali previsti dal Programma. In caso di emissioni successive di Quote non attuate, come previsto al successivo articolo 30, comma 3, il Sottoscrittore potrà effettuare versamenti posticipati rispetto a quelli semestrali previsti dal Programma.

I versamenti successivi, da effettuarsi a partire dalla seconda emissione di Quote, possono essere di qualsiasi importo purché non inferiori all'importo lordo minimo di € 750,00.

Il primo versamento deve essere effettuato mediante autorizzazione di addebito sul conto corrente indicato dal Sottoscrittore.

I versamenti semestrali successivi previsti dal Programma devono essere effettuati mediante autorizzazione di addebito automatico in conto corrente (R.I.D.).

Il Sottoscrittore ha la facoltà di decidere che i versamenti semestrali successivi siano aggiornati ogni anno sulla base dell'incremento, intervenuto nell'anno precedente, dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo aumentato di tre punti percentuali e arrotondato al più prossimo secondo decimale. L'adeguamento dell'importo dei versamenti successivi, che verrà effettuato a partire dal mese di marzo di ogni anno con riferimento

all'incremento intervenuto nell'anno precedente, riguarderà i Sottoscrittori che avranno aderito a detta facoltà entro il mese di dicembre dell'anno cui si riferisce l'incremento e il cui contratto risulti in essere a tale data.

Le commissioni applicate ai versamenti così aggiornati permangono quelle della fascia commissionale relativa al Valore Nominale del Programma prescelto al momento della sottoscrizione.

Ai fini dell'avanzamento del Programma di Accumulazione, i rimborsi di Quote effettuati nel corso del Programma stesso non fanno diminuire il numero di rate versate.

Il Programma di Accumulazione si intende completato all'atto del versamento dell'ultima rata prevista dal Programma sottoscritto.

Il Sottoscrittore che abbia completato un Programma di Accumulazione ha la facoltà di proseguire nei versamenti nel rispetto dei minimi previsti per i versamenti in Unica Soluzione di cui sopra. A tali versamenti verranno applicate le commissioni di sottoscrizione e le spese previste per i versamenti in Unica Soluzione di cui al successivo articolo 35, ferma restando l'applicazione della facilitazione commissionale di cui al successivo articolo 35, comma 6 – Beneficio di accumulo.

È facoltà del Sottoscrittore sospendere o interrompere i versamenti del Programma senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo a suo carico. Nel caso in cui il Sottoscrittore non porti a termine il Programma di Accumulazione le commissioni di sottoscrizione pagate restano acquisite dalla Società di Gestione.

3. A fronte del medesimo modulo di sottoscrizione, a valere sullo stesso e richiamandone gli estremi, il Sottoscrittore ha la facoltà di effettuare – anche attraverso l'utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza – ulteriori versamenti, con la stessa modalità di adesione, per l'acquisto di Quote, relative a ciascuna emissione, di Classi "A" e/o "B" disciplinate dal presente Regolamento. Nel caso di adesione mediante un Programma di Accumulazione, a fronte del medesimo modulo di sottoscrizione possono essere acquistate unicamente Quote appartenenti alla stessa Classe.
4. 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.
5. La SGR prevede nelle convenzioni con i Soggetti

incaricati del collocamento che, anche ai sensi dell'articolo 1411 del codice civile, copia delle domande di sottoscrizione, anche pervenute attraverso tecniche di comunicazione a distanza, ed i relativi mezzi di pagamento, impegni o garanzie 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.

6. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento.
7. La SGR provvede a determinare il numero delle Quote di partecipazione da attribuire ad ogni Sottoscrittore dividendo l'importo del versamento, al netto delle spese di sottoscrizione, per il valore unitario della Quota, della Classe prescelta dal Sottoscrittore, relativa all'emissione di Quote di riferimento di cui agli articoli 4, comma 2 e 30, comma 6. In caso di numero di Quote frazionario, l'arrotondamento avverrà nel modo seguente:
  - a) per i Versamenti in Unica Soluzione, all'unità di Quota inferiore;
  - b) per i Versamenti in adesione ad un Programma di Accumulazione, all'unità di Quota inferiore in caso di decimali pari o inferiori a 50 centesimi e all'unità di Quota superiore in caso di decimali superiori ai 50 centesimi. Il numero delle Quote sarà altresì arrotondato all'unità di Quota superiore nel caso in cui il valore del numero di Quote da assegnare arrotondate all'unità inferiore, come appena specificato, sommato alle spese di sottoscrizione risulti essere inferiore all'importo lordo minimo di ciascun versamento successivo di € 750,00.
8. 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. È facoltà del Sottoscrittore richiedere copia del Regolamento del Fondo, anche successivamente alla sottoscrizione.

#### **Art. 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 6 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 sui quotidiani di cui all'articolo 38 del presente Regolamento.

3. La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei 15 giorni successivi alla scadenza del termine di sottoscrizione, mediante avviso pubblicato sui quotidiani indicati all'articolo 38 del presente Regolamento.

#### **Art. 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 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, tramite 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.

#### **Art. 25) Aumento del Fondo e riparto delle Quote**

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, per ciascuna emissione, alla scadenza del 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 29.
2. Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione sia superiore a quello delle Quote offerte ed il Consiglio di Amministrazione della SGR non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell'emissione, la SGR procederà, nel seguente ordine, dandone comunicazione alla Banca d'Italia:
  - a) all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del versamento semestrale successivo relativo a ciascuna sottoscrizione effettuata in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
  - b) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i Sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del primo versamento relativo a ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);

- c) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i Sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare minimo lordo relativo a ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta per versamenti in Unica Soluzione (in breve PIC);
- d) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i Sottoscrittori, all'assegnazione a ciascun Sottoscrittore, di richieste di cui al punto c), di un numero di Quote, della Classe prescelta, a completamento dell'importo lordo da questi originariamente richiesto, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi di detti Sottoscrittori, fino ad esaurimento delle Quote disponibili. L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento.

Se il quantitativo di Quote offerte risulti insufficiente all'attribuzione, a ciascun Sottoscrittore, del valore di cui ai punti a), b) e c) del presente comma, si procederà:

- all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del versamento semestrale successivo relativo a ciascuna sottoscrizione effettuata in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
- per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i Sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del primo versamento relativo a ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
- per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i Sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi dei Sottoscrittori, di richieste di cui al punto c), fino ad esaurimento delle Quote disponibili. L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento. Se il quantitativo di Quote offerte risulti insufficiente all'attribuzione, a ciascun Sottoscrittore, del valore di cui ai punti a) e b) del presente comma, si procederà:
  - all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del versamento semestrale successivo relativo a ciascuna sottoscrizione effettuata in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);

- per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i Sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi dei Sottoscrittori, di richieste di cui al punto b), fino ad esaurimento delle Quote disponibili. L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento.
3. La SGR si impegna a concludere le operazioni di riparto entro i 15 giorni successivi alla data di chiusura delle sottoscrizioni, salvo quanto previsto al successivo articolo 30 con riferimento alle emissioni successive alla prima.

#### **Art. 26) Ridimensionamento del Fondo**

1. Qualora la SGR abbia ricevuto, per ciascuna emissione, alla scadenza del 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 29.
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, tramite il Soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, entro il termine massimo di 7 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 comunicazione scritta nel termine di 15 giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni.

#### **Art. 27) Richiamo degli impegni**

1. La SGR richiede ai Sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro a fronte delle Quote del Fondo assegnate e delle relative commissioni e spese

di sottoscrizione.

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 14 giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento del controvalore delle Quote assegnate e delle relative commissioni e spese di sottoscrizione in esecuzione degli impegni irrevocabili assunti in occasione della sottoscrizione del Fondo.

#### **Art. 28) Procedura di recupero a fronte di mezzi di pagamento insoluti**

La SGR ha facoltà di chiedere il recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dal Sottoscrittore, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e comunque nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni normative e dal presente Regolamento.

#### **Art. 29) Conferma della sottoscrizione e dei versamenti successivi**

A fronte di ogni versamento, la SGR invia ai Sottoscrittori, nel termine massimo di 30 giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una lettera di conferma. Tale conferma indica:

- la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione o della disposizione pervenuta attraverso tecniche di comunicazione a distanza;
- la data di ricevimento da parte della Banca Depositaria del mezzo di pagamento;
- l'importo lordo versato e quello netto investito;
- il numero delle Quote attribuite;
- il valore unitario al quale le medesime sono state sottoscritte.

Detta conferma può essere trasmessa al Sottoscrittore anche mediante l'utilizzo di tecniche di comunicazione a distanza, in modo da consentire allo stesso di acquisirla su supporto duraturo.

#### **Art. 30) Emissioni successive di Quote del Fondo**

1. Il Fondo accetta nuove sottoscrizioni, cioè primi versamenti e versamenti successivi in Unica Soluzione o nell'ambito di un Programma di Accumulazione, attuati 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, sono indicati al precedente articolo 22, comma 2.
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, fatta salva, di volta in volta, la facoltà del Consiglio di Amministrazione della SGR di non procedere a tali emissioni qualora dovessero verificarsi situazioni congiunturali tali da rendere le emissioni successive non coerenti con l'interesse del fondo e dei partecipanti. In ogni caso, il Consiglio di Amministrazione della SGR, pur in presenza di tali situazioni, si riserva la facoltà di valutare l'opportunità di procedere alle emissioni successive nella misura necessaria per consentire, nell'interesse dei Sottoscrittori dei Programmi di Accumulazione, la prosecuzione dei versamenti per il completamento dei Programmi già sottoscritti. L'apertura delle sottoscrizioni avverrà il 1° aprile ed il 1° ottobre di ogni anno, a partire dal primo semestre solare pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza del decimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.
4. Il periodo di sottoscrizione delle Quote del Fondo sarà pari a 3 mesi sia per le sottoscrizioni aperte il 1° aprile che per le sottoscrizioni aperte il 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:
  - a) la Banca d'Italia;
  - b) il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato sui quotidiani indicati all'articolo 38 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, fatti salvi gli elementi correttivi previsti dal successivo comma 7 di questo stesso articolo, dal valore unitario della Quota di ciascuna Classe, "A" e "B", – calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente articolo 4 – risultante dalla relazione o dal rendiconto semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte il 1° aprile, e dal rendiconto semestrale o annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte il 1° ottobre; al netto, per le Quote di Classe "B", 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 10% rispetto all'ultimo valore unitario della Quota disponibile della medesima Classe, comprensivo

della rettifica applicata ai sensi del successivo comma 7, e per la Quota di Classe "B" calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i richiedenti potranno far pervenire la propria rinuncia alla sottoscrizione, anche parziale nel caso di sottoscrizione superiore all'ammontare minimo, al soggetto presso cui la stessa era avvenuta, entro il termine di 7 giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.

7. Al fine di mantenere allineati i diritti patrimoniali dei sottoscrittori di nuove quote con i diritti dei sottoscrittori di precedenti emissioni, il Consiglio di Amministrazione, in sede di delibera di ogni emissione successiva, può stabilire:

a) che le quote di classe "B" di nuova emissione abbiano godimento "*pro rata temporis*" a partire dalla data di valuta prevista per l'effettivo pagamento al Fondo dei corrispettivi degli impegni sottoscritti. Le quote così emesse diverranno di godimento regolare a partire dalla data di pagamento dei proventi posti in distribuzione con riferimento al periodo durante il quale è avvenuto il pagamento dei corrispettivi. Alle quote aventi godimento "*pro rata temporis*" i proventi relativi a tale periodo saranno pertanto attribuiti in misura ridotta, proporzionalmente al periodo di effettivo godimento. Le quote diverranno di godimento regolare per i periodi successivi. Una volta divenute di godimento regolare le quote saranno fungibili con le quote delle precedenti emissioni;

b) che il valore unitario di riferimento delle quote di classe "A" di nuova emissione, di cui al precedente comma 6 di questo stesso articolo, venga rettificato, di volta in volta, in base ai seguenti parametri:

- i. giorni intercorrenti tra la data del rendiconto semestrale di riferimento per il calcolo del valore, come indicato al precedente comma 6 di questo stesso articolo, e la data di valuta prevista per l'effettivo pagamento al Fondo dei corrispettivi degli impegni sottoscritti;
- ii. elementi oggettivi di variazione progressiva del valore, in proporzione ai giorni intercorrenti come qui sopra definiti, costituiti dalle voci del conto economico del Fondo contenute nell'ultimo rendiconto approvato precedente ed aventi carattere di continuità in base a impegni contrattuali sottoscritti o per loro natura ricorrenti e qui di seguito elencate.

Proventi:

- canoni di locazione attivi e altri proventi su immobili in base ai contratti in essere;
- interessi attivi, dividendi e proventi assimilati su partecipazioni, strumenti finanziari,

depositi e liquidità;

- proventi su altri beni;
- proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate e di prestito titoli.

Oneri:

- oneri per la gestione di beni immobili;
- Imposta Comunale sugli Immobili;
- interessi passivi e oneri finanziari;
- ammortamenti ordinari;
- oneri di gestione;
- imposte di natura ricorrente.

Qualora i proventi ricorrenti, come sopra definiti, risultino di ammontare complessivamente inferiore rispetto agli oneri ricorrenti, come sopra definiti, non si procederà ad alcuna rettifica di valore.

8. A fronte del controvalore di Quote di Classe "A" e/o "B" rimborsate possono essere acquistate Quote di pari valore indistintamente sia di Classe "A" che di Classe "B".

9. La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei 15 giorni successivi alla data di pubblicazione del valore unitario delle Quote di riferimento (Classe "A" e "B"), mediante avviso pubblicato sui quotidiani indicati all'articolo 38 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.

10. La durata massima del periodo di richiamo degli impegni, in sede di emissioni successive alla prima, è di 14 giorni dalla data di chiusura delle sottoscrizioni, ovvero, qualora, si debba ricorrere al riparto delle Quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.

#### **Art. 31) 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 primo semestre solare pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza del decimo 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. Tale richiesta può avvenire anche tramite disposizione impartita attraverso tecniche di comunicazione a distanza.

3. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art. 1411 del codice civile, i Soggetti incaricati del collocamento delle Quote ad inviarle le domande di rimborso raccolte, anche mediante tecniche di comunicazione a distanza, 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 o dal rendiconto semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate il 1° aprile, e dal rendiconto semestrale o annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate il 1° ottobre, al netto, per le Quote di Classe "B", 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 10% rispetto all'ultimo valore unitario della Quota disponibile della medesima Classe, e per la Quota di Classe "B" 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 giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.
6. Ai sensi delle vigenti disposizioni, la SGR procederà ai rimborsi anticipati nel limite dell'ammontare delle risorse rivenienti dalle nuove sottoscrizioni. Per un più pronto soddisfacimento degli aventi diritto al rimborso anticipato, il Consiglio di Amministrazione della SGR può deliberare il ricorso all'indebitamento nei limiti previsti dalla vigente normativa. Nell'assumere tale delibera, nell'interesse

dei residui partecipanti al Fondo, la SGR avrà cura di verificare l'eventuale necessità di applicare ai richiedenti la commissione di rimborso di cui all'art. 35 determinandone la misura, al fine di assicurare la totale copertura degli oneri connessi all'indebitamento. La durata dei prestiti assunti avrà carattere temporaneo e sarà correlata alle finalità dell'indebitamento medesimo.

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

- a) al rimborso di 100 Quote del Fondo, o della minore quantità richiesta, della Classe prescelta, per ciascuna richiesta pervenuta;
- b) nei limiti delle disponibilità rimanenti, al rimborso a ciascun richiedente di un numero di Quote in proporzione al numero di Quote da questi originariamente richiesto, detratto il numero delle Quote già rimborsate.

Se le risorse disponibili risultino insufficienti a garantire il rimborso minimo, di cui al punto a) del presente comma, di tutti i richiedenti, si procederà:

- al rimborso di Quote, della Classe prescelta, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi dei richiedenti, fino ad esaurimento delle Quote disponibili. L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento.

Il rimborso delle Quote residue verrà sospeso fino alla successiva riapertura dei rimborsi, comunicando individualmente tale decisione ai richiedenti entro 30 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 periodico o 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 giorni dalla data di comunicazione della sospensione.
8. Ai fini 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 60 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 sui quotidiani indicati all'articolo 38 del presente Regolamento e, ove previsto, le Autorità di Vigilanza.
11. Le somme non riscosse entro 60 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.

#### **Art. 32) 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 sui quotidiani indicati all'articolo 38, 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 31, ultimo comma.

## SEZIONE V: REGIME COMMISSIONALE

### **Art. 33) 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 all'1,5% annuo del valore complessivo delle attività del Fondo, avendo come valore di riferimento la media dei valori risultanti dalle ultime due rendicontazioni approvate in forma di relazione semestrale o di rendiconto periodico, rettificati delle plusvalenze non realizzate sui beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato rispetto al loro valore di acquisizione, ad eccezione delle plusvalenze non realizzate su quote di OICR mobiliari aperti, ancorché non quotate. Al termine di ogni semestre solare si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per il semestre seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 6 mesi precedenti. Per il primo semestre di operatività del Fondo, il compenso è pari all'1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo delle attività del Fondo evidenziato dalla relazione semestrale o dal rendiconto periodico. Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/6 dell'importo semestrale 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 straordinaria 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 incrementato dell'eventuale accantonamento a fronte della commissione straordinaria finale come sottoindicato;
        - 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%, 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%, 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 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso.

Il rendiconto e la relazione periodica del Fondo prevederanno un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun semestre della Commissione straordinaria 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 0,03175%, oltre alle imposte di legge, del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale o dal rendiconto periodico di gestione, al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato rispetto al loro valore di acquisizione, ad eccezione delle plusvalenze non realizzate su Quote di OICR mobiliari aperti, ancorché non quotate. Detto compenso viene corrisposto in rate trimestrali posticipate; per il primo semestre o frazione di semestre, le commissioni sono calcolate pro-tempore sui versamenti acquisiti. 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) il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione. Tale compenso è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, in relazione alle valutazioni degli immobili detenuti dal Fondo;
- g) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'interesse del Fondo e connesse ai beni di pertinenza dello stesso;
- h) gli oneri relativi e connessi alla dematerializzazione e deposito in gestione accentrata delle Quote del Fondo, compresi i corrispettivi per il Servizio titoli svolto per conto degli Emittenti, come previsto all'articolo 3;
- i) gli oneri relativi e connessi all'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'articolo 6;
- j) le spese inerenti il regime di pubblicità di cui all'articolo 38 del presente Regolamento, con particolare riguardo alle spese di pubblicazione sui quotidiani 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;
- k) le spese e i compensi inerenti alla convocazione, organizzazione e tenuta dell'Assemblea dei partecipanti e le spese e i costi derivanti dalle delibere da essa assunte;
- l) le spese per la revisione e certificazione dei rendiconti del Fondo, ivi incluso il rendiconto finale di liquidazione dello stesso, nonché delle relazioni semestrali;
- m) il contributo di vigilanza che la SGR è tenuta a versare annualmente alla Consob;
- n) ogni onere e spesa finanziari connessi ai prestiti assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative;

- o) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi comprese l'Imposta Comunale sugli Immobili e le imposte sulle transazioni di borsa;
- p) i premi e ogni spesa connessa a polizze assicurative, obbligatorie e non, a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo.
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.

#### **Art. 34) 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.

#### **Art. 35) Spese a carico dei singoli partecipanti**

1. A fronte di ogni versamento la SGR applica una commissione di sottoscrizione come specificato nelle tabelle sottostanti:
- a) sui versamenti in Unica Soluzione (PIC) la SGR trattiene commissioni di sottoscrizione prelevate in percentuale sull'ammontare delle somme investite nella misura di seguito indicata, salva la possibilità di riconoscere eventuali agevolazioni commissionali che saranno comunicate all'atto della sottoscrizione.

<b>Importo di ogni versamento lordo</b>	<b>Commissioni di sottoscrizione</b>
per importi inferiori a € 25.000,00	4,0%
da € 25.000,00 a importi inferiori a € 50.000,00	3,0%
da € 50.000,00 a importi inferiori a € 150.000,00	2,0%
da € 150.000,00 a importi inferiori a € 250.000,00	1,5%
da € 250.000,00 a importi inferiori a € 500.000,00	1,0%
da € 500.000,00 e più	0,5%

- b) sui versamenti effettuati in adesione ad un Programma di Accumulazione (PAC) la SGR trattiene una commissione di sottoscrizione calcolata in percentuale sul Valore Nominale del Programma nella misura di seguito indicata, salva la possibilità di riconoscere eventuali agevolazioni commissionali che saranno comunicate all'atto della sottoscrizione.

<b>Valore Nominale del Programma</b>	<b>Commissioni di sottoscrizione</b>
per importi inferiori a € 25.000,00	4,5%
da € 25.000,00 a importi inferiori a € 50.000,00	3,5%
da € 50.000,00 a importi inferiori a € 150.000,00	2,5%
da € 150.000,00 a importi inferiori a € 250.000,00	2,0%
da € 250.000,00 a importi inferiori a € 500.000,00	1,5%
da € 500.000,00 e più	1,0%

Tale commissione sarà prelevata trattenendo:

- 1) per il Programma di Accumulazione con un numero di rate compreso tra 23 e 17,
- sul valore delle prime 2 rate unitarie un importo pari al 15% dell'ammontare totale della commissione;
  - sul valore di ciascuna delle 4 rate successive un importo pari al 6% dell'ammontare totale della commissione (per un complessivo 24%);
  - dalla 7ª rata unitaria, il residuo della commissione totale verrà prelevato ripartendolo equamente sui restanti versamenti;

- 2) per il Programma di Accumulazione con un numero di rate compreso tra 16 e 11,
- sul valore delle prime 2 rate unitarie un importo pari al 15% dell'ammontare totale della commissione;
  - dalla 3<sup>a</sup> rata unitaria, il residuo della commissione totale verrà prelevato ripartendolo equamente sui restanti versamenti.

In ogni caso l'ammontare delle commissioni prelevate sul primo versamento di 2 rate unitarie non può essere superiore né al 10% dell'importo del versamento medesimo, né al 15% del totale della commissione di sottoscrizione. Sono fatti salvi, tuttavia, i casi in cui:

- il primo versamento del Programma di Accumulazione sia inferiore all'importo minimo ammesso per la sottoscrizione in Unica Soluzione, come previsto all'art. 22 comma 2.a): in tal caso, sul valore del primo versamento, costituito dall'importo delle prime due rate unitarie, sarà trattenuto un importo corrispondente alla commissione dovuta sull'importo minimo ammesso per la sottoscrizione in Unica Soluzione;
- il 15% dell'ammontare totale della commissione dovuta per il Programma di Accumulazione risulti inferiore alla commissione dovuta per una sottoscrizione in Unica Soluzione, di importo pari al primo versamento del Programma di Accumulazione. In tal caso, sul valore del primo versamento, costituito dall'importo delle prime due rate unitarie, sarà trattenuto un importo corrispondente alla commissione dovuta per una sottoscrizione in Unica Soluzione di importo pari al primo versamento effettuato;

ferme restando le modalità di calcolo degli importi da trattenere sulle rate successive.

L'importo totale delle commissioni calcolato al momento dell'adesione al Programma di Accumulazione rimarrà invariato per tutta la durata del Programma medesimo, indipendentemente dall'eventuale variazione del valore di ciascun versamento dovuto all'eventuale arrotondamento all'unità di quota superiore/inferiore del numero di Quote acquistate.

2. La SGR preleva dall'importo di pertinenza del Sottoscrittore:
- un diritto fisso di € 5,60 a fronte di ogni versamento in Unica Soluzione e del primo versamento effettuato in adesione ad un Programma di Accumulazione;
  - un diritto fisso di € 5,60 per ogni operazione di rimborso anticipato;

- un diritto fisso di € 1,68 per ogni versamento effettuato nell'ambito di un Programma di Accumulazione.

La SGR può aggiornare ogni anno gli importi sopra elencati sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (arrotondando l'importo al più prossimo secondo decimale) intervenuta nell'anno precedente. L'aggiornamento verrà adeguatamente pubblicizzato dalla SGR con avviso sui quotidiani di cui all'art. 38;

- ove necessario alla copertura degli oneri di indebitamento di cui all'art. 31, comma 6, la SGR potrà deliberare l'applicazione di una commissione di rimborso delle Quote in favore del Fondo, fino ad un massimo di un valore percentuale corrispondente al tasso Euribor 360 a 3 mesi maggiorato di 3 punti percentuali, applicato all'importo di pertinenza degli investitori richiedenti.
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. È 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 particolari richieste che eventualmente egli abbia indirizzato alla SGR.

### Facilitazioni commissionali

#### 6. Beneficio di accumulo

Sui versamenti in Unica Soluzione, successivi al primo, la commissione di sottoscrizione viene calcolata applicando l'aliquota corrispondente alla somma dell'ammontare lordo del nuovo versamento con i versamenti lordi precedentemente effettuati sullo stesso contratto per l'acquisto di Quote di Classe "A" e/o "B".

Il Sottoscrittore di un Programma di Accumulazione completato gode del Beneficio di accumulo tenendo conto dei versamenti lordi già effettuati nel corso del Programma di Accumulazione.

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

#### Art. 36) 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 giorni dalla fine del primo semestre solare di ogni anno in cui non si proceda alla distribuzione dei Proventi;
  - c) il rendiconto periodico di gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli amministratori, entro 60 giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o semestrale in relazione al quale si procede alla distribuzione dei Proventi.
2. I documenti di cui al comma precedente, lettere b) e c) sono messi a disposizione del pubblico entro 30 giorni dalla loro redazione, nella sede della SGR e nella sede della Banca Depositaria. 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,

#### Art. 37) 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 mediante la pubblicazione di due avvisi, uno a distanza di quindici giorni dall'altro, sui

quotidiani di cui all'articolo 38.

4. La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta.

#### Art. 38) Regime della pubblicità

1. I quotidiani prescelti dalla SGR per la pubblicazione di avvisi, documenti ed informazioni nei casi previsti dalla vigente normativa e dal presente Regolamento sono "Il Sole 24 Ore" ed "Il Giornale".
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;
  - b) pubblicazione sui quotidiani indicati al precedente comma 1; ove consentito, la pubblicazione potrà avvenire per estratto ovvero essere limitata all'indicazione dell'avvenuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari indicati alla precedente lettera a).
3. Inoltre, a seguito dell'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione in 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 del Regolamento Consob n. 11971 del 1999, e successive modifiche ed integrazioni. 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) l'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.
6. Ai sensi della disciplina emanata dalla Consob, sono messe tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la sede della SGR, il sito Internet della stessa, la sede della Banca depositaria:
- le relazioni di stima dei beni acquistati o venduti da/a soci della società di gestione del risparmio, soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene (soggetti in conflitto di interessi);
  - le informazioni sui prestiti stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle Quote del Fondo.

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

#### **Art. 39) 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 dello stesso.

#### **Art. 40) 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 sui quotidiani indicati al precedente articolo 38 e con le ulteriori modalità ivi previste. La pubblicazione dell'avviso è ripetuta a distanza di 7 giorni per 2 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 utilizzo del periodo di grazia di cui all'articolo 2.
3. Dopo l'avviso sui quotidiani 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.

#### **Art. 41) Liquidazione dell'attivo del Fondo**

1. A partire dal giorno successivo all'ultima pubblicazione di cui all'articolo 40, comma 1, sui quotidiani indicati 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 straordinaria finale di cui al precedente dell'articolo 33, comma 1.a.2);
  - 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 e presso la sede della Banca Depositaria. 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 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, del termine del periodo di grazia eventualmente utilizzato 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 sui quotidiani indicati al precedente articolo 38 è data comunicazione:
  - a) dell'avvenuta deliberazione della procedura di liquidazione del Fondo;
  - b) dell'eventuale utilizzo 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.

#### **Art. 42) 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 giorni dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione.
2. Le somme non riscosse dagli aventi diritto nei 30 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.

#### **Art. 43) 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 codice civile.

<b>AVVISO</b> <b>n.16849</b>	27 Settembre 2012	MIV - Fondi Chiusi
---------------------------------	-------------------	--------------------

Mittente del comunicato : Borsa Italiana

Societa' oggetto dell'Avviso : Mediolanum Gestione Fondi SGR

Oggetto : Inizio delle negoziazioni delle quote del fondo "Mediolanum Real Estate"

*Testo del comunicato*

*Disposizioni della Borsa*

A parziale rettifica dell'avviso n.16845 del 26/09/2012, Borsa Italiana comunica:

- per le Quote di Classe A

Denominazione a listino: QF MEDIOLANUM RE A

Descrizione/Long name: QF MEDIOLANUM RE A

Sigla alfabetica/Symbol: QFMRA

Instrument ID: 737966

- per le Quote di Classe B

Denominazione a listino: QF MEDIOLANUM RE B

Descrizione/Long name: QF MEDIOLANUM RE B

Sigla alfabetica/Symbol: QFMRB

Instrument ID: 737985