



REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL FONDO

“FONDO IMMOBILIARE – PROVINCIA DI ROMA”

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO ITALIANO IMMOBILIARE

DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI PROFESSIONALI

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN DATA 20 DICEMBRE 2012 E SUCCESSIVAMENTE, DA
ULTIMO, MODIFICATO IN DATA 18 MARZO E 24 GIUGNO 2016

IL PRESENTE REGOLAMENTO E LE RELATIVE MODIFICHE NON SONO SOGGETTI ALL'APPROVAZIONE DELLA BANCA D'ITALIA

INDICE

A) SCHEDA IDENTIFICATIVA.....	3
Articolo 1 - Denominazione e tipologia del Fondo	3
Articolo 2 - Durata del Fondo.....	3
Articolo 3 - Ammontare del Fondo.....	5
Articolo 4 - Patrimonio del Fondo, sottoscrizione delle quote e versamenti relativi alle Quote	5
Articolo 5 - Società di gestione del risparmio.....	5
Articolo 6 - Depositario	7
Articolo 7 – Definizioni	8
B) CARATTERISTICHE DEL FONDO	9
Articolo 8 - Scopo ed oggetto del Fondo.....	9
Articolo 9 - Politica di investimento e deroghe	10
Articolo 10 - Deroghe ai limiti di investimento	11
Articolo 11 – Rischi connessi all'investimento nel Fondo.....	12
Articolo 12 - Operazioni in conflitto di interessi	13
Articolo 13 - Proventi risultanti dalla gestione	14
Articolo 14 - Spese a carico del Fondo	14
Articolo 15 - Spese a carico dell'Apportante e dei singoli Partecipanti	17
Articolo 16 - Spese a carico della SGR.....	17
C) MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO	18
Articolo 17 - Soggetti	18
Articolo 18 - Comitato Consultivo.....	18
Articolo 19 - Assemblea dei Partecipanti	20
Articolo 20 - Sostituzione della SGR	21
Articolo 21 - Esperti indipendenti	22
Articolo 22 - Partecipazione al Fondo.....	23
Articolo 23 - Modalità di sottoscrizione delle Quote.....	23
Articolo 24 - Sottoscrizione mediante conferimento di beni.....	24
Articolo 25 - Richiamo degli impegni	25
Articolo 26 - Conferma dell'investimento.....	26
Articolo 27 - Emissioni successive di Quote.....	26
Articolo 28 - Rimborsi di Quote	26
Articolo 29 - Certificati di partecipazione	27
Articolo 30 - Modifiche del Regolamento	28
Articolo 31 - Liquidazione del Fondo	28
Articolo 32 - Procedura di liquidazione	28
Articolo 33 - Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale.....	29
Articolo 34 - Calcolo e pubblicazione del valore unitario delle Quote	29
Articolo 35 - Scritture contabili	30
Articolo 36 - Revisione contabile, certificazione e controllo.....	30
Articolo 37 - Pubblicità su fatti rilevanti	30
Articolo 38 - Comunicazioni.....	31
Articolo 39 – Confidenzialità	31
Articolo 40 - Foro competente	32

A) SCHEDA IDENTIFICATIVA

<p>Articolo 1 - Denominazione e tipologia del Fondo</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A. (la "SGR" o "Società di Gestione") gestisce il fondo comune di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi dell'articolo 12 e 14 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30, recante il Regolamento attuativo dell'articolo 39 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i. (il "Testo Unico della Finanza" o "TUF"), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli OICR italiani (il "D.M. 30/2015"), riservato ad Investitori Professionali (così come infra definiti) denominato "Fondo Immobiliare – Provincia di Roma", fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali (il "Fondo"), istituito con delibera del consiglio di amministrazione del 20 dicembre 2012 che ha contestualmente approvato il presente regolamento (il "Regolamento"). 2. Il Regolamento e le relative modifiche non sono soggetti all'approvazione della Banca d'Italia ai sensi dell'art. 37 del TUF e dei relativi provvedimenti di attuazione emanati dalle Autorità di Vigilanza. 3. Non trovano applicazione in relazione al Fondo le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati. 4. Il Fondo è un fondo riservato ad Investitori Professionali nonché alle altre categorie di soggetti cui è consentita la sottoscrizione delle Quote del Fondo ai sensi del presente Regolamento e dell'articolo 14 del D.M. 30/2015 (i "Partecipanti"). Per l'intera durata del Fondo e nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dal Regolamento, le quote del Fondo (come <i>infra</i> definite) possono essere sottoscritte o acquistate esclusivamente da, e successivamente possono circolare esclusivamente tra investitori professionali di cui all'art. 6, commi 2-quinquies e 2-sexies del TUF, ed all'art. 1, comma 1, lett. p) del D.M. 30/2015, i quali devono dichiarare e provare, secondo quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente ed in conformità con le procedure richieste dalla Società di Gestione, di appartenere a tale categoria (gli "Investitori Professionali"). La Provincia di Roma sottoscriverà inizialmente il 100% delle quote del Fondo, anche mediante apporto in natura di beni immobili di sua proprietà. 5. Il Fondo è di tipo chiuso e, pertanto, il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai Partecipanti solo alla scadenza della durata del Fondo come eventualmente prorogata, o al momento della sua eventuale liquidazione anticipata, fatta salve le ipotesi di rimborsi parziali pro quota in conformità alla normativa vigente e a quanto previsto dall'articolo 28 del presente Regolamento.
<p>Articolo 2 - Durata del Fondo</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata del Fondo ovvero di proroga del termine di durata del Fondo ai sensi del successivo paragrafo 2, in 3 (tre) anni (il "Termine di Durata del Fondo") a decorrere dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, con scadenza alla data di chiusura del primo esercizio annuale successivo: <ol style="list-style-type: none"> (i) alla scadenza del 3° (terzo) anno dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione; ovvero (ii) in caso di proroga del Termine di Durata del Fondo, alla scadenza del periodo di proroga. 2. È facoltà della SGR prorogare la durata del Fondo alla relativa scadenza, per un periodo non superiore a 2 (due) anni. La deliberazione in merito deve essere adottata dal Consiglio di Amministrazione della SGR con congruo anticipo rispetto alla data di

	<p>scadenza sopraindicata.</p> <p>3. La SGR, inoltre, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Termine di Durata del Fondo, deliberare un'ulteriore proroga, non superiore a 3 (tre) anni, della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia"). Dalla delibera deve risultare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; e b. 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 <i>assets</i> nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo. <p>La delibera del Periodo di Grazia 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.</p> <p>4. Dell'avvenuta deliberazione del Periodo di Grazia è data notizia ai Partecipanti con le medesime modalità previste per la pubblicazione del valore delle Quote, nonché alla Banca d'Italia e alla Consob, specificando le motivazioni poste a supporto della relativa delibera.</p> <p>5. Il Fondo si estingue al termine della procedura di liquidazione e, comunque, entro il termine di durata della SGR.</p>
--	--

Articolo 3 - Ammontare del Fondo	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'ammontare del Fondo è fissato tra un minimo di Euro 200.000.000,00 (duecentomilioni/00) ("Importo Minimo") da raggiungere con l'apporto iniziale ed un massimo di Euro 600.000.000,00 (seicentomilioni/00) ("Importo Massimo") che potrà essere raggiunto con Emissioni Successive. Tale valore, tenendo conto anche degli eventuali conferimenti in denaro, verrà determinato dalla SGR alla chiusura del primo periodo di sottoscrizione, fermo quanto previsto ai successivi articoli del presente regolamento di gestione del Fondo (di seguito, il "Regolamento"). Non appena determinato, tale ammontare sarà tempestivamente comunicato alla Banca d'Italia e reso noto ai Partecipanti attraverso le medesime modalità con cui è pubblicato il valore delle Quote del Fondo. 2. Il valore nominale iniziale di ciascuna Quota è pari ad Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00). 3. La SGR ha la facoltà di incrementare l'Importo Massimo del Fondo previa approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti.
Articolo 4 - Patrimonio del Fondo, sottoscrizione delle quote e versamenti relativi alle Quote	<ol style="list-style-type: none"> 1. Il patrimonio del Fondo potrà essere raccolto mediante una o più emissioni di quote (le "Quote"), di eguale valore unitario. 2. In occasione del primo periodo di sottoscrizione (il "Primo Periodo di Sottoscrizione"), sarà effettuato, in aggiunta ad eventuali apporti in danaro, l'apporto dei beni immobili di proprietà della Provincia di Roma ("Apportante" o anche "Ente") indicati nel Disciplinare di Gara come di seguito definito, per un ammontare non inferiore all'Importo Minimo. 3. Una volta effettuati gli apporti di cui al Primo Periodo di Sottoscrizione, la SGR emetterà un numero di Quote pari al rapporto tra il valore dei beni conferiti – quale risultante dalla relazione di stima ed al netto dell'eventuale indebitamento finanziario e delle altre passività trasferite al Fondo – ed il valore nominale di una Quota, ed assegnerà la totalità delle Quote all'Apportante (di seguito la "Prima Emissione"). 4. In conformità al presente Regolamento, previa deliberazione dei competenti organi del Fondo, la SGR potrà deliberare ulteriori periodi di sottoscrizione mediante conferimento al Fondo di ulteriori beni immobili di proprietà dell'Apportante (ciascuno un "Nuovo Periodo di Sottoscrizione") e, conseguentemente, procedere a nuove emissioni di Quote fino al raggiungimento dell'Importo Massimo del Fondo (le "Emissioni Successive"). In particolare, la SGR potrà aprire, anche in ragione del potenziale interesse della Provincia di Roma ad effettuare nuove ed ulteriori sottoscrizioni di Quote, Nuovi Periodi di Sottoscrizione compatibilmente con la durata residua stimata del Fondo. 5. Il Fondo potrà essere investito esclusivamente in beni immobili di proprietà della Provincia di Roma e per l'acquisto della nuova Sede Unica della Provincia di Roma. 6. Non è prevista il collocamento delle quote sul mercato. Qualora successivamente alla costituzione del Fondo dovesse emergere siffatta necessità, la Provincia di Roma ne darà comunicazione alla SGR ed agli organi del Fondo provvedendo, ove del caso, alle opportune e preventive integrazioni e/o modificazioni del vigente Regolamento del Fondo.
Articolo 5 - Società di gestione del risparmio	<ol style="list-style-type: none"> 1. La società di gestione che ha istituito e gestisce il Fondo è BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A. - in forma abbreviata BNP Paribas REIM SGR p.A. - iscritta al Registro delle Imprese di Milano codice fiscale e partita IVA 12605750152, R.E.A. n. 1570734 autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al numero 25 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio, Sezione Gestori di FIA, previsto dall'art. 35, comma 1, del TUF, tenuto dalla Banca d'Italia. La SGR ha

	<p>sede legale e direzione generale in Milano, Via Carlo Bo n. 11. L'indirizzo Internet della SGR è http://www.reim.bnpparibas.it.</p> <p>2. La promozione e la gestione del Fondo competono alla SGR, che vi provvede nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, nonché delle disposizioni delle Autorità di vigilanza e del presente Regolamento.</p>
--	---

<p>Articolo 6 - Depositario</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'incarico di depositario del Fondo è stato conferito a BNP Paribas Securities Services (di seguito il "Depositario"), con sede legale a Parigi, 3 rue d'Antin, e succursale a Milano, Via Ansperto, 5, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di [•] con il numero [•], R.E.A. n. [•], codice fiscale e partita IVA n. [•]. Il Depositario è stato autorizzato con provvedimento della Banca d'Italia, che ha iscritto il medesimo nell'Albo delle Banche al n. 5483 di cui all'articolo 13 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 e s.m.i. (il "Testo Unico Bancario" o "TUB") . Le funzioni del Depositario sono espletate dalla succursale di Milano. Il sito Internet del Depositario è http://www.securities.bnpparibas.com. 2. Il Depositario, nell'esercizio dell'incarico conferitole dalla Società di Gestione, è tenuto ad espletare le funzioni previste dalla normativa vigente e dal presente Regolamento a cui si rinvia integralmente per quanto concerne il ruolo e i compiti di tale soggetto. 3. L'incarico di Depositario è conferito tramite accordo scritto, il cui contenuto rispecchia quanto richiesto dalla normativa vigente, tra cui i compiti e le responsabilità del Depositario stesso, le ipotesi di revoca e rinuncia all'incarico, avendo presente l'esigenza di assicurare la continuità delle funzioni espletate, le modalità, i tempi e le procedure di controllo dei flussi informativi. 4. L'incarico di Depositario è conferito a tempo indeterminato, salva la facoltà della SGR di revocare in qualsiasi momento detto incarico. Il Depositario può, altresì, rinunciare all'incarico dandone preavviso entro un termine non inferiore a 6 (sei) mesi. 5. L'efficacia della revoca o della rinuncia è sospesa sino a che: <ol style="list-style-type: none"> (a) un altro depositario, in possesso dei requisiti di legge, accetti l'incarico in sostituzione della precedente; (b) la conseguente modifica del Regolamento sia approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione; (c) gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide del Fondo, ove detenute dal precedente depositario, siano stati trasferiti e accreditati presso il nuovo depositario. <p>Le comunicazioni di revoca e rinuncia devono pervenire, rispettivamente, al Depositario e alla Società di Gestione in conformità a quanto previsto dall'articolo 38 del presente Regolamento.</p> 6. Fermo restando la responsabilità del Depositario per la custodia degli strumenti finanziari del Fondo, il Depositario, nel rispetto dei limiti e delle cautele previste dalla normativa tempo per tempo vigente e previo assenso della Società di Gestione, per la custodia dei beni e di verifica della proprietà degli stessi del Fondo il Depositario può avvalersi, sotto la propria responsabilità, di sub-depositari. Possono essere delegati: (i) banche nazionali o estere; (ii) SIM e imprese di investimento che possono detenere strumenti finanziari e disponibilità liquide della clientela; (iii) organismi italiani o esteri abilitati, sulla base della disciplina del paese di origine, all'attività di gestione accentrata di strumenti finanziari e sottoposti a forme di vigilanza che assicurino la trasparenza, l'ordinata prestazione dei servizi e la tutela degli investitori; (iv) organismi diversi da quelli indicati ai precedenti punti, abilitati a prestare servizi di custodia di strumenti finanziari, qualora assoggettati a forme di vigilanza prudenziale su base individuale o consolidata, analoghe a quelle cui sono sottoposti i soggetti di cui ai precedenti punti (i) e (ii) e soggetti a verifica contabile periodica esterna per garantire che gli strumenti finanziari siano nella loro effettiva disponibilità. 7. Il Depositario è responsabile nei confronti della Società di Gestione e dei Partecipanti
--	--

	<p>per ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento delle sue funzioni. Inoltre, il Depositario ha l'obbligo di riferire alla Banca d'Italia sulle irregolarità riscontrate. Altresì, il Depositario provvede ad attivare procedure idonee all'efficiente espletamento delle funzioni di controllo.</p> <p>8. La Società di Gestione provvede a definire procedure di controllo per monitorare la costante adeguatezza del Depositario rispetto ai compiti assegnatele dell'ordinamento e dal contratto scritto di affidamento dell'incarico.</p>
Articolo 7 – Definizioni	<p>Oltre ai termini espressamente definiti nel corpo del presente Regolamento, i termini seguenti hanno il significato qui di seguito ad essi rispettivamente attribuito:</p> <p>"Apporti" indica le operazioni di conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, nonché denaro o altre utilità, effettuate a favore del Fondo da parte dell'Apportante;</p> <p>"Beni Apportati" indica i beni immobili, i diritti reali immobiliari e le partecipazioni in società immobiliari, nonché denaro o altre utilità, acquisiti in virtù di un Apporto;</p> <p>"Disciplinare di Gara" indica il disciplinare di gara emesso dalla Direzione Generale, Servizio 5-Beni Immobili, della Provincia di Roma in relazione alla Gara (come di seguito definita);</p> <p>"DM 30/2015" indica il <i>"Regolamento attuativo dell'art. 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 (TUF) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) ITALIAN"</i> adottato con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 Marzo 2015, n. 30 e successive modifiche;</p> <p>"Gara" indica la gara indetta con il bando, pubblicato in data 16 giugno 2012 dalla Provincia di Roma sulla Gazzetta Ufficiale della Unione Europea, volto ad individuare la società di gestione del risparmio idonea ad assumere l'incarico di istituire, costituire e gestire il Fondo;</p> <p>"Investitori Professionali" indica i soggetti indicati all'articolo 1, comma 4 del presente Regolamento, cui è riservata la sottoscrizione delle Quote del Fondo;</p> <p>"Partecipanti" indica i titolari delle Quote;</p> <p>"Patrimonio del Fondo" indica il totale delle attività detenute dal Fondo, i.e.: beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari, strumenti finanziari e liquidità;</p> <p>"Quote " ha il significato di cui all'art. 4.1 e ss. del presente Regolamento;</p> <p>"Valore Complessivo Netto del Fondo" indica il valore corrente del Patrimonio del Fondo alla data di riferimento della valutazione – determinato in base ai criteri indicati nel Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafo 2 - delle attività che lo compongono al netto degli eventuali oneri e passività a carico del Fondo stesso La determinazione del Valore Complessivo Netto è effettuata con cadenza semestrale dal Consiglio di Amministrazione della SGR e all'atto di qualunque distribuzione dei proventi.</p> <p>"Valore Unitario della Quota" indica il valore della singola Quota pari al Valore Complessivo Netto del Fondo, riferito alla data di valutazione del Patrimonio stesso, diviso il numero di Quote emesse. La determinazione del Valore Unitario della Quota è effettuata cadenza semestrale dal Consiglio di Amministrazione della SGR.</p>

B) CARATTERISTICHE DEL FONDO

Articolo 8 - Scopo ed oggetto del Fondo

1. Il Patrimonio del Fondo sarà investito, entro 24 (ventiquattro) mesi dall'avvio dell'operatività, in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori ed in partecipazioni - anche di controllo nel caso di società non quotate - in società immobiliari, in misura non inferiore ai 2/3 (due terzi) del valore complessivo (l' "**Investimento Tipico**"). Nell'ipotesi in cui la quota di investimento immobiliare dovesse essere inferiore a tale soglia, la SGR provvederà a riportare gli investimenti nel limite previsto in un congruo lasso temporale, eventualmente anche attraverso rimborsi parziali pro-quota, tenuto conto dell'interesse dei Partecipanti.
2. La tipologia degli investimenti espone i Partecipanti ai rischi derivanti dalle oscillazioni dei mercati immobiliari italiani, dalle variazioni della legislazione di settore, anche per quanto concerne la fiscalità immobiliare, ovvero da modifiche delle politiche di assetto del territorio. Ulteriori rischi attengono a fattori connessi alla redditività degli immobili e alle attività di valorizzazione immobiliare. Taluni rischi derivano altresì dalla necessità per l'investitore di immobilizzare per un periodo di tempo coerente con la durata del Fondo il capitale investito nel Fondo, ferma restando la possibilità di cedere le Quote, nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente e di quanto previsto nel presente Regolamento, mediante trattativa privata. Il Fondo è un fondo alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato. Con riferimento al Fondo non trovano pertanto applicazione le norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia per i FIA non riservati. Resta in ogni caso ferma l'applicazione delle regole e dei limiti di investimento previsti nel presente Regolamento. L'investimento nel Fondo presenta pertanto un elevato profilo di rischiosità.
3. Lo scopo del Fondo è quello di acquistare la nuova Sede Unica dell'Ente, da finanziare con i proventi delle alienazioni dei beni conferiti al Fondo dall'Amministrazione stessa, determinando una plusvalenza finale da distribuire al momento dello scioglimento del Fondo. A tal fine, il Fondo dovrà valorizzare e dismettere, nei tempi tecnici strettamente necessari, il patrimonio immobiliare conferito dalla Provincia di Roma, nell'ottica di massimizzare il prezzo di vendita e minimizzare i costi di gestione e gli oneri finanziari.
4. Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente precedentemente richiamata (D. Lgs. 24.2.1998 n. 58 Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria e il D.M. 30/2015), dagli orientamenti di Banca d'Italia nonché dalle "Linee Guida Vincolanti per il Regolamento di Gestione del Fondo" emanate dalla Provincia di Roma, Direzione Generale, Servizio 5 - Beni Immobili, l'alienazione degli immobili conferiti dovrà essere effettuata ad un prezzo non inferiore al valore di mercato attestato dall'Esperto Indipendente del Fondo nelle proprie relazioni semestrali periodiche, da considerarsi un valore da porre a base d'asta al rialzo. E' espressamente vietato alla SGR di vendere detti immobili ad un prezzo inferiore.
5. La vendita degli immobili conferiti dall'Amministrazione provinciale dovrà essere effettuata con procedure in grado di assicurare la massima trasparenza, partecipazione, efficienza ed efficacia, coinvolgere la più ampia platea possibile di soggetti, adottando un piano di comunicazione della procedura di vendita, cui dovrà essere assicurata la massima pubblicità su tutti i mercati nazionali, europei ed internazionali, così da raggiungere tutti gli investitori potenzialmente interessati.
6. Fermo restando la legislazione sopra richiamata e come descritto nell'offerta tecnica presentata dalla SGR in sede di partecipazione alla gara bandita dalla Provincia di Roma (di seguito, l' "**Offerta Tecnica**"), il Fondo avrà i seguenti obiettivi gestionali intermedi, funzionali al raggiungimento dello scopo finale:
 - 1) entro un anno dalla sua costituzione, il Fondo dovrà vendere un primo blocco di immobili ed incassare un prezzo non inferiore a 120 milioni di Euro; e
 - 2) entro il secondo anno dalla sua costituzione, il Fondo dovrà vendere ulteriori immobili ed incassare un prezzo non inferiore ad ulteriori 100 milioni di Euro.
7. Il Fondo, alla sua costituzione, subentrerà nella posizione della Provincia di Roma di promissario acquirente dell'immobile destinato a sede unica dell'Ente (di seguito anche "**Sede Unica**" o "**sede unica**"), in fase di realizzazione in località Eur Castellaccio, di cui al contratto preliminare di acquisto del 25 ottobre 2010 riportato nella Data Room, e dovrà conseguentemente provvedere all'acquisto dell'immobile, nei termini, al prezzo ed alle

condizioni ivi convenute.

8. Il Fondo dovrà procedere all'acquisto della suddetta sede unica della Provincia di Roma, con il vincolo di metterla a disposizione dell'Ente, a titolo gratuito, per una durata non superiore a tre anni, e con l'obbligo di trasferire successivamente la titolarità dell'immobile adibito a Sede Unica, alla Provincia di Roma, ad un prezzo non superiore a quello di acquisto, in qualunque momento l'Ente ne faccia richiesta (previo pagamento del prezzo in denaro, immobili, annullamento di quote o qualsiasi altra forma) e comunque, al più tardi, al momento della liquidazione (scioglimento) del Fondo stesso mediante annullamento delle quote o qualsiasi altro mezzo consentito.
9. In conformità a quanto descritto nell'Offerta Tecnica, il Fondo, fin dalla sua costituzione, dovrà concedere alla Provincia di Roma un'opzione gratuita per l'acquisto della Sede Unica alle condizioni indicate *sub 8 supra*.
10. Le Quote potranno essere oggetto di rimborsi parziali pro-quota. Il Patrimonio del Fondo dovrà essere investito in misura pari al 100% del valore complessivo del Fondo in beni immobili, diritti reali immobiliari, relativi accessori o pertinenze ed attività connesse di valorizzazione.
11. La politica di gestione del Fondo dovrà essere improntata alla massima valorizzazione, ai fini della vendita, del portafoglio di immobili conferito dalla Provincia di Roma, al fine prioritario di minimizzare gli oneri finanziari per l'acquisto della sede unica, minimizzare i costi di gestione del Patrimonio del Fondo e massimizzare il valore finale delle Quote.
12. Il Fondo può detenere liquidità per esigenze di tesoreria. Detta liquidità, ove disponibile e non impegnata ai fini di cui al Regolamento, dovrà essere investita dalla SGR in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore. Le disponibilità liquide del Fondo eventualmente eccedenti il livello connesso alle esigenze di tesoreria, dovranno essere prioritariamente utilizzate per l'abbattimento dell'eventuale indebitamento ed, in subordine, con le modalità di cui al precedente capoverso.

Articolo 9 - Politica di investimento e deroghe

1. Il Patrimonio del Fondo potrà essere investito, direttamente o indirettamente, in terreni, beni immobili e/o in diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni - anche di controllo - in società immobiliari, senza particolari vincoli con riguardo alla natura e alla destinazione d'uso degli stessi localizzati in Italia.
2. Fermo restando quanto sopra, il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in beni immobili. Ai fini del Regolamento, per "immobile" si intende ciascuna unità immobiliare che possa essere autonomamente oggetto di cessione o trasferimento a qualsiasi titolo.
3. *Caratteristiche degli Investimenti in Partecipazioni in Società Immobiliari*

Il Patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in partecipazioni in società immobiliari, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili. Le predette partecipazioni potranno essere dirette e indirette e dovranno essere di controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile in società immobiliari non quotate e non di controllo in società immobiliari quotate. Il Patrimonio del Fondo non potrà essere investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% (dieci per cento) delle proprie attività in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività diretta di costruzione.

Caratteristiche degli Investimenti in Strumenti Finanziari

4. Il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo di crediti in sofferenza (c.d. *non performing loans*).
5. Il Fondo potrà inoltre, nei limiti previsti dalla normativa vigente, investire in strumenti finanziari derivati esclusivamente per finalità di copertura dei rischi di tasso e valute e di inflazione, anche derivanti dall'assunzione di prestiti, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e che gli stessi siano negoziati con controparti di elevato *standing*. Non sono consentite operazioni in derivati

equivalenti a vendite allo scoperto. L'ammontare degli impegni assunti dal Fondo in strumenti finanziari derivati non potrà in ogni caso essere superiore al Valore Complessivo Netto del Fondo.

6. Qualora condizioni dovute a situazioni congiunturali specifiche lo rendano opportuno nel migliore interesse dei Partecipanti, la SGR potrà assumere scelte di investimento diverse da quelle ordinariamente effettuate nel perseguimento della politica di investimento del Fondo, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente, anche con la dismissione di parte del patrimonio immobiliare. In tali ipotesi, la SGR fornirà adeguata illustrazione e motivazione delle scelte nella relazione di accompagnamento del primo rendiconto di gestione o della prima relazione semestrale utile.
7. Nella gestione del Fondo, la Società di Gestione ha la facoltà di far ricorso alla leva finanziaria con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni *pro-tempore* vigenti. Il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà fare ricorso alla leva finanziaria sino ad un valore massimo pari a 2,5x, espresso dal rapporto tra l'esposizione e il Valore Complessivo Netto del Fondo e calcolato secondo il metodo degli impegni così come previsto dalla normativa vigente (agli articoli 6 e ss. del Capo 2, Sezione II del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013). Entro tale limite complessivo, il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate..
8. La leva finanziaria è costituita prevalentemente mediante l'assunzione di prestiti bancari, senza la preclusione di alcuna forma tecnica alternativa di finanziamento. La SGR può costituire garanzie sui beni del Fondo se funzionali all'indebitamento o strumentali ad operazioni di investimento o disinvestimento del Fondo stesso e potrà, se necessario, altresì chiedere l'intervento di altri soggetti quali terzi datori di garanzia funzionali all'indebitamento o strumentali ad operazioni di investimento o disinvestimento del Fondo stesso.
9. Qualora, in considerazione di variazioni del valore del Patrimonio del Fondo, i limiti di indebitamento di cui sopra fossero superati, la SGR provvede, in un congruo lasso temporale e comunque entro 12 (dodici) mesi dalla data alla quale il valore del Patrimonio del Fondo supera la soglia sopra prevista, a riportare gli investimenti del Fondo nei limiti previsti dal Regolamento, tenendo conto dell'interesse dei Partecipanti.
10. La Società di Gestione calcola la leva finanziaria del Fondo secondo il metodo degli impegni previsto dagli articoli 6 e ss. del Capo 2, Sezione II del Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013, informando la Banca d'Italia della metodologia adottata. Le informazioni sull'importo totale della leva finanziaria sono comunicate ai Partecipanti nell'ambito della relazione sulla gestione.
11. Il Fondo dovrà contenere al massimo gli oneri finanziari per i prestiti assunti, i quali dovranno comunque prevedere la clausola del possibile rimborso anticipato del capitale, in qualunque momento, anche in più *tranches*, senza alcuna penale.
12. Gli incassi ottenuti dalla vendita degli immobili conferiti dall'Amministrazione provinciale dovranno essere prioritariamente utilizzati per l'abbattimento degli eventuali debiti contratti.

Articolo 10 - Deroche ai limiti di investimento

1. Gli investimenti del Fondo saranno effettuati entro i limiti e alle condizioni previste nel presente Regolamento.
2. Il Fondo potrà essere investito, direttamente o attraverso società controllate, anche oltre i 24 mesi dall'avvio dell'operatività, in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie in misura fino al 100% (cento per cento).
3. Sino all'integrale richiamo degli impegni assunti dai partecipanti in sede di prima emissione delle quote, il suddetto limite di investimento è parametrato al maggiore tra:
 - (a) l'ammontare complessivo iniziale del Fondo sottoscritto; e
 - (b) il valore delle attività del Fondo determinato secondo i criteri di valutazione delle attività dei fondi immobiliari indicati nel Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafo 2.

Successivamente, i limiti vengono computati con riferimento al totale delle attività del Fondo.

Articolo 11 – Rischi connessi all'investimento nel Fondo

I rischi connessi all'investimento nel Fondo sono riconducibili alle possibili variazioni del valore del patrimonio dello stesso. Tali variazioni risentono principalmente dell'andamento del mercato immobiliare, dei settori ad esso collegati.

Si segnalano in particolare i seguenti rischi:

- a) il rischio credito legato alle seguenti possibili ed eventuali circostanze:
- ritardi o altre inadempienze nei versamenti di capitale da parte dei sottoscrittori;
 - morosità nel pagamento dei canoni di locazione e delle altre spese connesse al contratto di locazione da parte dei conduttori degli immobili;
 - mancata locazione degli spazi;
 - impossibilità per il Fondo di far fronte agli impegni connessi all'indebitamento finanziario eventualmente assunto;

- b) il rischio di controparte legato all'eventuale mancato adempimento, nei modi e/o nei tempi stabiliti, degli obblighi contrattuali assunti dai fornitori strategici, dai conduttori e in particolare dagli appaltatori, e in generale da ciascuna controparte di una delle transazioni che risulti inadempiente prima del regolamento definitivo dei flussi finanziari della transazione stessa.

La performance degli attivi in cui investe il Fondo può essere condizionata dal mancato o incompleto adempimento delle obbligazioni assunte dalle proprie controparti:

- c) il rischio di liquidità consistente nel rischio che il Fondo non sia in grado, anche per effetto della bassa liquidabilità e della variabile valorizzazione di mercato dei beni immobili, di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei propri soggetti creditori e dei partecipanti al Fondo a causa dell'insufficienza dei mezzi propri rispetto alle passività o del non ottimale bilanciamento tra attività prontamente liquidabili e passività esigibili;
- d) il rischio operativo consistente nelle perdite patrimoniali o mancati guadagni per il Fondo in relazione a disfunzioni di processi operativi e informatici, errori umani, comportamenti fraudolenti o eventi esogeni;
- e) il rischio di mercato consistente nel rischio che il Valore Unitario della Quota del Fondo subisca una diminuzione in seguito alle oscillazioni del valore degli attivi nei quali sono investite le disponibilità del Fondo stesso. Fra gli elementi che possono influenzare il valore degli attivi detenuti dal Fondo sono inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo ed in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attivo, l'andamento dei prezzi nel tempo, la tipologia di immobile e l'area geografica di riferimento. In ragione dell'oggetto dell'investimento del Fondo, rileva in particolare l'andamento del mercato immobiliare, che può essere influenzato da vari fattori contingenti tra i quali rilevano, a titolo esemplificativo: (i) fattori connessi alle attività di sviluppo urbanistico ed edilizio che formano l'oggetto specifico di investimento del Fondo (quali a titolo esemplificativo rischi legati a ritardi nell'iter amministrativo per l'ottenimento dei necessari atti autorizzativi, rischi idrogeologici o archeologici legati al territorio, rischi di cantiere); (ii) fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale; (iii) fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio; (iv) fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio da inadempienze nelle locazioni (morosità), o da assenza, anche temporanea o parziale, di conduttori; (v) fattori specifici, come ad esempio variazioni della legislazione di settore (ivi comprese le disposizioni normative in materia di fiscalità immobiliare);
- f) rischio di concentrazione rappresentato dal rischio derivante da una esposizione eccessiva in singole iniziative immobiliari, verso singole controparti, verso soggetti appartenenti allo stesso settore economico o alla stessa area geografica. La mancata diversificazione degli attivi nei quali le disponibilità del Fondo sono investite o l'esposizione significativa nei confronti di una controparte ovvero nei confronti
- g) di controparti che operano nello stesso settore o nella stessa area geografica, fattori quali la diversificazione settoriale, nonché la stabilità del business delle controparti (tipologia di attività svolta e clientela servita, mercati di riferimento, ecc.), la localizzazione geografica dell'immobile (grado di saturazione nel segmento, possibili sviluppi o contrazioni nel bacino d'utenza derivanti da fattori esogeni, andamento di analoghe iniziative immobiliari della specie, ecc.), portano a non escludere che flessioni del valore di un numero contenuto di attivi o il mancato adempimento di una controparte possano influenzare significativamente il Valore Complessivo Netto del Fondo ed il rimborso delle Quote;

- h) rischio di tasso rappresentato dal rischio di variazione dei tassi di interesse che può avere delle ripercussioni sui contratti di finanziamento e su eventuali contratti derivati, in particolare sugli interessi passivi e sui differenziali che il Fondo è tenuto a riconoscere agli istituti di credito.
- i) altri rischi in quanto il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori fattori di rischio che possono determinare una diminuzione del Valore Unitario della Quota quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: variazioni della normativa di riferimento, mancato ottenimento delle autorizzazioni necessarie, ritardi o interruzioni nell'esecuzione dei lavori appaltati, interruzioni o ritardi nell'attività svolta dal gestore sociale, oneri ambientali imprevisti, eventi di natura eccezionali non coperti da polizze assicurative, azioni legali o tributarie passive, altri rischi operativi legati alla gestione degli attivi o rischi legati all'utilizzo della leva finanziaria.

Quanto ai rischi associati all'investimento nel Fondo, i FIA italiani riservati, per la regolamentazione che ne disciplina il funzionamento, per la tipologia di investitori cui sono destinati e per l'oggetto di investimento, sono classificati come prodotti a rischio alto per gli investitori. Non vi sono garanzie che il Fondo raggiunga gli obiettivi di rendimento prospettati dai documenti finanziari previsionali elaborati dalla SGR.

L'investitore deve essere consapevole della possibile perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo anche in presenza dei presidi posti in essere dalla SGR per frazionare e mitigare i rischi e per ridurre al massimo la probabilità di accadimento. Il rischio massimo assunto dai partecipanti al Fondo è, in ogni caso, limitato all'investimento effettuato nel Fondo stesso.

In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata dell'investimento, il Fondo è destinato a investitori professionali con un orizzonte temporale di investimento di medio/lungo termine, per i quali la partecipazione al Fondo non rappresenti l'unico programma d'investimento e che siano in grado di comprenderne appieno le caratteristiche.

Articolo 12 - Operazioni in conflitto di interessi

1. Fatto salvo, per quanto occorrer possa, quanto espressamente consentito in merito all'acquisto della Sede Unica dall'Ente, il Patrimonio del Fondo non potrà essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da soci titolari di partecipazioni qualificate della SGR, nonché da amministratori, anche muniti di delega, direttori generali o sindaci della SGR o da una società del gruppo rilevante della SGR (come definito nella vigente normativa). Tali beni non potranno, altresì, essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.
2. Fermo restando il rispetto delle procedure in materia di gestione dei conflitti di interessi adottate dalla Società di Gestione, nella gestione del Fondo, è consentito alla SGR di assumere le proprie determinazioni in ordine al compimento di atti o operazioni nelle quali vi sia un interesse in conflitto, anche potenziale, tra (i) il Fondo e la SGR, gli amministratori, anche muniti di delega direttori generali o sindaci della SGR, (ii) il Fondo e i Partecipanti, (iii) il Fondo e gli altri OICR gestiti dalla SGR o società del suo gruppo e (iv) il Fondo e i soci della SGR, o soggetti appartenenti al suo gruppo, società facenti parte del gruppo rilevante della SGR e società o enti ad essi riconducibili nel rispetto della normativa *pro tempore* vigente e previo parere vincolante del Comitato Consultivo. Nella gestione del Fondo, la SGR, per conto e nell'interesse del Fondo potrà, in particolare:
 - (a) conferire incarichi per la prestazione di opere e servizi a società appartenenti al gruppo di appartenenza della SGR;
 - (b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
 - (c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR; e/o
 - (d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.
3. Nel rispetto di quanto previsto ai precedenti commi 1) e 2) la SGR potrà effettuare, operazioni in cui ha direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo, assicurando in ogni caso un equo trattamento per il Fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. La SGR individuerà i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano opere e servizi a favore della medesima confliggono con gli interessi del Fondo, assicurerà che il Patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti e illustrerà agli investitori le fonti di reddito e le altre utilità percepite dalla

SGR per la prestazione del servizio di gestione collettiva, non direttamente derivanti a titolo di commissioni gestionali.

4. Oltre a quanto specificamente previsto dalle vigenti disposizioni, il Fondo non riconosce alcuna provvigione ad amministratori, sindaci, collaboratori o dipendenti della SGR per intermediazioni, acquisti, appalti e/o contratti di prestazione d'opera.
5. La Società di Gestione vigila per l'individuazione dei conflitti di interesse e adotta procedure interne idonee a salvaguardare i diritti del Fondo e dei Partecipanti allo stesso, in modo tale da ridurre al minimo il rischio potenzialmente derivante da operazioni in conflitto di interesse anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo di appartenenza della SGR.

Articolo 13 - Proventi risultanti dalla gestione

1. Sono considerati proventi della gestione del Fondo (i "**Proventi della Gestione del Fondo**" o anche, per brevità, i "**Proventi**") gli utili d'esercizio, risultanti dalla relazione annuale di riferimento della gestione del Fondo, calcolati:
 - (i) al netto delle plusvalenze non realizzate nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate nel medesimo periodo;
 - (ii) aggiungendo (a) le plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi) e (b) i Proventi della Gestione del Fondo maturati ed eventualmente non distribuiti negli esercizi precedenti ai sensi del Regolamento. I Proventi della Gestione del Fondo realizzati fino alla scadenza dello stesso, o alla sua anticipata liquidazione, saranno distribuiti agli aventi diritto con cadenza semestrale.
2. I Proventi della Gestione del Fondo saranno ridistribuiti solo al momento della liquidazione del Fondo, fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR, dietro richiesta di parere obbligatorio e non vincolante del Comitato Consultivo, secondo il prudente apprezzamento della SGR e tenuto conto dell'interesse dei Partecipanti al Fondo, compatibilmente con i programmi di investimento, la liquidità esistente, le obbligazioni assunte dal Fondo, ivi incluse quelle relative ai contratti di finanziamento, e le previsioni di redditività del Fondo, nonché con i rimborsi dei prestiti dovuti dallo stesso così come previsti dal *business plan* del Fondo.
3. I Proventi della Gestione del Fondo, in fase di attività del Fondo, dovranno essere utilizzati esclusivamente all'abbattimento dell'indebitamento del Fondo.
4. La notizia della messa in pagamento dei Proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata ai Partecipanti mediante le medesime modalità con cui è pubblicato il valore della Quota.
5. Ai fini della distribuzione dei Proventi, si considerano Partecipanti al Fondo coloro i quali – alla data di messa in pagamento dei Proventi – risultino titolari delle Quote del Fondo.
6. Qualora uno o più degli aventi diritto non avanzi richiesta di corresponsione dei Proventi entro 180 (centottanta) giorni dalla data di messa in pagamento, detti Proventi saranno depositati in un deposito bancario infruttifero cumulativo intestato al Fondo e, decorsi i termini di legge per la prescrizione del diritto al pagamento, resteranno acquisiti al patrimonio dello stesso. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, dette somme si prescriveranno a favore degli altri Partecipanti al Fondo in proporzione alle Quote di cui gli stessi erano titolari alla data di chiusura della procedura di liquidazione del Fondo.

Articolo 14 - Spese a carico del Fondo

Sono a carico del Fondo i costi e gli oneri di seguito indicati:

1. Commissioni spettanti alla SGR
 - 1.1 *Commissione di gestione*

Alla SGR spetterà un compenso per l'attività di gestione del Fondo, consistente in una commissione di gestione

annua (la "**Commissione Fissa di Gestione**") pari allo 0,45% (zero virgola quarantacinque per cento) dell'attivo del Fondo investito in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, quale risultante dalla relazione semestrale o dal relazione annuale del Fondo, determinato al netto del valore della Sede Unica e delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili, diritti reali immobiliari e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione o apporto dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento della relativa relazione.

Il 50% (cinquanta per cento) della Commissione Fissa di Gestione verrà corrisposto semestralmente, in via anticipata, entro 30 giorni dalla data di approvazione dei citati documenti da parte della SGR. Il restante 50% (cinquanta per cento) della Commissione Fissa di Gestione verrà accantonato, ripartendolo pro quota su singolo asset, e corrisposto solo a seguito della cessione dei singoli asset del Fondo (la "**Componente Accantonata**"); la liquidazione del pro quota della Componente Accantonata avverrà nel medesimo semestre in cui si perfezionano le cessioni dei singoli asset.

Sulla Componente Accantonata è previsto, inoltre, il seguente meccanismo:

- qualora il singolo asset dovesse essere ceduto prima del semestre indicato nel piano di smobilizzo approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 30 dicembre 2015 (il "**Piano di Smobilizzo**"), la stessa avrà diritto a percepire un incremento sulla relativa quota della Componente Accantonata, pari al 10% (dieci per cento) per ogni semestre di anticipo rispetto al semestre previsto nel Piano di Smobilizzo;
- qualora il singolo asset dovesse essere ceduto successivamente rispetto al semestre indicato nel Piano di Smobilizzo, parimenti, la Componente Accantonata relativa all'immobile ceduto verrà ridotta di un 10% (dieci per cento) per ogni semestre di ritardo rispetto al semestre previsto nel Piano di Smobilizzo.

Resta inteso che l'importo della Commissione Fissa di Gestione annua, calcolata secondo quanto sopra previsto, non potrà in nessun caso essere di ammontare superiore a quello che sarebbe stato corrisposto alla SGR applicando il regime commissionale in vigore fino alla data del 31 dicembre 2015.

2. Compenso annuo spettante al Depositario

Sarà previsto compenso annuale da riconoscere al Depositario, pari allo 0,02% (zerovirgolazerozerodue per cento) del valore netto complessivo del Fondo quale risultante dalla relazione annuale di gestione del Fondo approvato dalla SGR, al netto delle plusvalenze non realizzate, di cui una quota parte pari a 0,001% (zerovirgolazerozerouno per cento) è imputata forfetariamente a diritti di custodia ed imponibile IVA secondo la normativa vigente.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso spettante al Depositario per l'anno seguente, da corrispondere in via provvisoria, ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei dodici mesi precedenti. A partire dal primo closing e sino al 31 dicembre del primo anno di operatività del Fondo, il compenso è calcolato *pro rata temporis* in funzione dell'ammontare complessivo iniziale del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore netto complessivo quale risultante dalla relazione annuale. Detto compenso viene corrisposto al Depositario, con cadenza trimestrale, nella misura di 1/4 (un quarto) dell'importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo del trimestre di riferimento.

3. Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

- a) Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti nominati in relazione alle attività previste dalla normativa vigente (*inter alia* la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione, nonché per le ulteriori attività agli stessi demandate ai sensi del - è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nel rispetto della normativa vigente.
- b) Il compenso di cui alla precedente lettera a) deve in ogni caso essere commisurato alle attività svolte, all'impegno e alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico, avendo presente la natura, l'entità e l'ubicazione territoriale dei beni oggetto di valutazione e dell'eventuale esistenza di un mercato

attivo.

I compensi relativi alle valutazioni periodiche del patrimonio immobiliare del Fondo ed alle valutazioni per la vendita degli immobili del Fondo, nonché quelli spettanti per eventuali altre valutazioni richieste, verranno corrisposti con valuta corrispondente al 30° (trentesimo) giorno dalla data di emissione della relativa fattura.

4. Spese relative agli apporti, ai contratti con la Provincia di Roma e ad altre attività

Sono a carico del Fondo tutte le spese e gli oneri comunque denominati, inerenti gli apporti di qualunque natura da parte dell'apportante e i contratti di finanziamento, ivi comprese in via esemplificativa le spese legali e notarili, le imposte, le tasse, le vulture, le attività di consulenza e di assistenza finalizzate e comunque strumentali agli apporti e ai finanziamenti etc...

Le spese relative all'acquisizione e alla dismissione di altre attività del Fondo (quali, a titolo indicativo, le imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese per valutazioni e verifiche, le spese peritali, le spese per la procedura di due diligence sugli immobili commissionata dalla SGR, i costi sostenuti per attività di assistenza finalizzate e comunque strumentali alla compravendita delle attività del Fondo) saranno attribuite al Fondo avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge, ovvero, in mancanza di questi, dagli usi e dalle consuetudini locali.

Sono altresì a carico del Fondo i costi relativi alle trattative preliminari solo per le acquisizioni effettivamente realizzate dal Fondo, fatta eccezione per quelle spese, costi od oneri sostenuti strettamente connessi con la partecipazione a gare o aste immobiliari al termine delle quali il Fondo non sia risultato aggiudicatario.

Sono a carico del Fondo tutte le spese inerenti o conseguenti la stipula di qualsiasi contratto con la Provincia di Roma per tutta la durata del Fondo (spese legali e notarili, imposte, tasse, etc., ad eccezione soltanto dell'Iva sui contratti di locazione con la Provincia di Roma, che rimarrà a carico dell'Amministrazione provinciale), ivi espressamente compresi, in via esemplificativa, i seguenti contratti:

- contratti di locazione degli immobili di proprietà della Provincia conferiti al fondo ed utilizzati, dopo il conferimento, quali sede di Uffici dell'Ente;
- contratto di opzione gratuita a favore della Provincia di Roma, per tutta la durata del Fondo, per l'acquisto della Sede Unica da parte della Provincia di Roma, anche in via frazionata e con più rogiti; e
- contratto di comodato per l'uso gratuito, da parte della Provincia di Roma, della Sede Unica, per tutta la durata del Fondo.

5. Oneri Accessori e Spese di manutenzione e/o Valorizzazione degli immobili del Fondo

Sono a carico del Fondo le spese inerenti la proprietà degli immobili di cui il Fondo è titolare e quelle occorrenti per le relative attività di gestione, manutenzione e/o valorizzazione, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

Di tali spese verrà data opportuna evidenza nell'ambito della relazione annuale di gestione del Fondo.

Le eventuali spese per la gestione in *outsourcing* delle attività di gestione amministrativa degli immobili del Fondo (*property management*), eventualmente fatturate e poste a carico del Fondo, saranno pertanto detratte dalle Commissioni della SGR.

6. Premi per Polizze Assicurative

Premi per polizze assicurative a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali immobiliari, ai contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle attività del Fondo, saranno attribuiti al Fondo.

7. Altre spese

Sono altresì a carico del Fondo le spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione) e, se richiesto da future disposizioni di legge e regolamentari, delle relazioni semestrali, le spese per la comunicazione ai Partecipanti del valore unitario delle Quote e i costi dei documenti derivanti dagli obblighi di comunicazione alla generalità dei Partecipanti, le spese sostenute per la convocazione

e lo svolgimento dell'Assemblea dei Partecipanti, le spese inerenti alla costituzione ed al funzionamento del Comitato Consultivo (ivi incluso il gettone di presenza per i componenti e il Presidente del Comitato) che verranno determinate dall'Assemblea dei Partecipanti, gli oneri e le spese connessi al ricorso all'indebitamento del Fondo, le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo ai sensi della normativa pro-tempore vigente e i contributi dovuti alle competenti autorità di vigilanza italiane ed estere. Sono inoltre a carico del Fondo le spese degli avvisi relativi alle modifiche regolamentari richiesti da mutamenti della legge e/o dalle disposizioni di vigilanza ovvero deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti e gli oneri e le spese connessi alla eventuale immissione delle Quote in un sistema di gestione accentrata.

Articolo 15 - Spese a carico dell'Apportante e dei singoli Partecipanti

1. Sono a carico di ciascun Partecipante, *pro quota*, i rimborsi delle spese sostenute dalla SGR per il raggruppamento, il frazionamento dei certificati di partecipazione, richiesti dal Partecipante in epoca successiva alla sottoscrizione delle Quote del Fondo, le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al Partecipante medesimo.
2. Sono, altresì, a carico del Partecipante le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero di volta in volta gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle Quote del Fondo, nonché gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi dovuti per la sottoscrizione e/o l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei Proventi. Non essendo possibile determinare a priori tali importi, questi, ove previsti, saranno indicati di volta in volta al Partecipante da parte della SGR per conto del Fondo. Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati. Sono a carico dell'Apportante le spese sostenute a loro beneficio esclusivo che non siano di competenza del Fondo ovvero della SGR in base a quanto stabilito dagli articoli 13 e 16 del Regolamento e dalla normativa vigente in materia.

Articolo 16 - Spese a carico della SGR

1. Sono a carico della SGR tutte le spese necessarie per l'amministrazione della Società di Gestione e l'organizzazione della propria attività, ivi comprese analisi ed indagini di mercato, studi di settore e, comunque, attività di carattere generale non riferite a specifiche opportunità d'investimento che saranno sostenute dalla SGR.
2. Sono altresì a carico della SGR tutte le spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli Partecipanti, ovvero non siano a questi inerenti.

C) MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

Articolo 17 - Soggetti

1. La SGR è responsabile della amministrazione e della gestione del Fondo e ne determina le politiche di investimento.
2. La SGR potrà conferire nei limiti e con le cautele previste dalla normativa *tempo per tempo* vigente, deleghe a soggetti esterni alla SGR. Le deleghe, saranno revocabili in ogni momento dalla SGR e dovranno essere, in ogni caso, esattamente determinati i diritti e gli obblighi rispettivamente dalla SGR e dei delegati, nonché il contenuto richiesto dalla normativa tempo per tempo vigente, come a titolo indicativo l'oggetto, la durata dell'incarico e le modalità di comunicazione delle informazioni e del rendiconto da parte del soggetto delegato e dovranno assicurare la continuità e la qualità delle funzioni delegate. Il conferimento della delega non esonera in alcun modo la SGR dalla responsabilità per la vigilanza sulle decisioni adottate e messe in pratica dal soggetto delegato.
3. La SGR potrà, altresì, nel rispetto della normativa applicabile, stipulare accordi, anche in esclusiva, per lo svolgimento di attività di *project management*, *property management*, *facility management*, *agency*, *advisory* immobiliare e *general contracting* e *property development* anche con soggetti che conferiscono o vendono beni al Fondo ovvero a titolari di Quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi.

Articolo 18 - Comitato Consultivo

1. Nella gestione del Patrimonio del Fondo, la SGR si avvale della collaborazione di un comitato consultivo (di seguito, il "**Comitato Consultivo**"), appositamente istituito in relazione al Fondo e formato esclusivamente da rappresentanti dei Partecipanti. Il Comitato Consultivo opererà esclusivamente in funzione consultiva e di controllo, nei limiti delle competenze ad esso attribuite, rimanendo in capo al Consiglio di Amministrazione della SGR la responsabilità per la gestione del Fondo.
2. Il Comitato Consultivo sarà composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 5 (cinque) membri, nominati dall'Assemblea dei Partecipanti. I componenti del Comitato Consultivo restano in carica per 5 (cinque) anni e sono rieleggibili. La SGR non ha diritto a nominare membri del Comitato Consultivo in nessun caso. Ai componenti e al Presidente del Comitato Consultivo spetterà, in ragione dell'ufficio svolto e alla effettiva partecipazione alle riunioni del Comitato, esclusivamente un gettone di presenza determinato dall'Assemblea dei Partecipanti.
3. I membri del Comitato Consultivo dovranno essere persone dotate di specifica e comprovata competenza in una o più materie trattate dal Comitato stesso, quali, a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, tecnici, finanziari, fiscali, economici e giuridici connessi all'attività del Fondo.
4. Nel rispetto della normativa *pro-tempore* applicabile e fermo restando quanto previsto dal Regolamento circa l'intervento del Comitato Consultivo, una volta costituito esso esprime il proprio parere, preventivo, obbligatorio e vincolante per la SGR in relazione alle seguenti materie:
 - (i) qualunque operazione in conflitto di interessi, anche potenziale, e tra parti correlate;
 - (ii) variazioni del *business plan* a vita intera del Fondo;
 - (iii) imputazione di spese al Fondo ove sia previsto dal Regolamento un parere al riguardo.
5. Nel rispetto della normativa *pro-tempore* applicabile e fermo restando quanto previsto dal Regolamento circa l'intervento del Comitato Consultivo, una volta costituito esso esprime il proprio parere preventivo, obbligatorio e non vincolante in relazione alle seguenti materie:
 - (i) proposte di investimento e relative condizioni di indebitamento e/o dismissione di uno o più beni del Fondo, il cui valore ecceda il maggiore valore tra Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00) e il 5% (cinque per cento) dell'Investimento Tipico del Fondo;
 - (ii) ove siano a carico del Fondo, ciascun intervento di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro di immobili il cui controvalore unitario o spesa sia pari o superiore

ad Euro 100.000,00 (centomila/00);

- (iii) conclusione, modifiche rilevanti, risoluzione o revoca senza giusta causa dei contratti relativi al conferimento a soggetti terzi di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o di servizi relativi agli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo (c.d. contratti di outsourcing);
 - (iv) assunzione di rifinanziamento dell'indebitamento del Fondo per qualsiasi ammontare, fermi comunque restando i limiti in tal senso previsti dal Regolamento e dalla normativa pro-tempore applicabile;
 - (v) nomina degli esperti indipendenti;
 - (vi) revoca dell'incarico di depositario del Fondo e il conferimento al nuovo depositario; e
 - (vii) ulteriori materie indicate dal Regolamento.
6. Su richiesta del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, il Comitato Consultivo può altresì fornire il proprio parere non vincolante al Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.
7. Nel caso in cui la SGR si discosti dai pareri aventi natura non vincolante formulati dal Comitato Consultivo, essa ne dà comunicazione allo stesso, fornendo le relative motivazioni, e ne dà evidenza in apposita sezione della relazione e della relazione semestrale del Fondo.
8. In occasione dell'approvazione della relazione annuale e della relazione semestrale del Fondo, la SGR trasmetterà al Comitato Consultivo un *report* relativo allo stato di realizzazione degli obiettivi di *asset allocation* e delle linee strategiche di gestione del Fondo. A seguito della suddetta trasmissione e, comunque entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione della relazione annuale e della relazione semestrale del Fondo, si terrà una riunione del Comitato Consultivo a cui parteciperanno gli esponenti della SGR per discutere e analizzare l'andamento del Fondo. Resta in ogni caso salva la facoltà del Comitato Consultivo di richiedere in ogni momento per iscritto al Consiglio di Amministrazione della SGR notizie sull'andamento della gestione del Fondo.
9. Il Comitato Consultivo si riunisce a Roma, in ogni caso con cadenza almeno trimestrale al fine di verificare lo *status* del processo di dismissione e di smobilizzo del patrimonio immobiliare del Fondo. A tali riunioni parteciperanno esponenti della SGR ed in particolare il *team* incaricato della procedura di smobilizzo degli *assets* del Fondo. Il Comitato Consultivo si riunisce inoltre nella maggior frequenza richiesta al fine di consentire allo stesso di esercitare le proprie attribuzioni, o quando lo richieda il presidente del Comitato Consultivo o la SGR lo giudichi necessario. Nei casi di cui sopra la convocazione del Comitato Consultivo è disposta dalla SGR tramite avviso da spedirsi a mezzo telefax, posta elettronica o telegramma almeno 5 (cinque) giorni prima della riunione ovvero con preavviso di almeno 3 (tre) giorni in caso d'urgenza. La riunione è validamente costituita se è presente almeno la metà più uno dei componenti e le deliberazioni sono adottate con il voto favorevole della maggioranza dei presenti. La SGR avrà diritto di presenziare alle riunioni del Comitato Consultivo senza diritto di voto. Le riunioni del Comitato Consultivo possono tenersi anche per mezzo di teleconferenza o videoconferenza.
10. La SGR - qualora il Comitato Consultivo, a seguito di due convocazioni consecutive, non rilasci il proprio parere (vincolante o non vincolante) sulle materie allo stesso sottoposte dalla SGR entro 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta – potrà dare corso all'operazione o all'attività nel rispetto della normativa applicabile e delle altre disposizioni contenute nel presente Regolamento.
11. Il Comitato Consultivo ha il diritto di essere informato preventivamente qualora vengano poste all'ordine del giorno del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo della SGR materie rilevanti relative alla gestione del Fondo. In tali circostanze il Comitato Consultivo ha facoltà di designare un proprio componente a partecipare come uditore alla riunione del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo limitatamente alla parte di questa relativa alla discussione su tematiche rilevanti aventi ad oggetto la gestione del Fondo. Il Comitato Consultivo dovrà comunicare per iscritto alla SGR il nominativo del componente designato a partecipare alla riunione del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima della data fissata per tale riunione. In mancanza di tale comunicazione nei termini previsti nessun membro del Comitato Consultivo sarà ammesso a partecipare alla relativa riunione del Consiglio di Amministrazione o del Comitato Esecutivo.

Articolo 19 - Assemblea dei Partecipanti

1. I Partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, **"Assemblea"** o **"Assemblea dei Partecipanti"**) per deliberare sulle materie qui di seguito specificate, secondo i termini e le condizioni indicate nel Regolamento.
2. L'Assemblea è convocata dalla SGR, in Italia, a Roma, e dunque anche al di fuori della sede legale della SGR, tramite avviso contenente l'indicazione del giorno dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare, per deliberare:
 - a) per la prima volta, tempestivamente dalla costituzione del Fondo, per nominare il Presidente dell'Assemblea e i componenti del Comitato Consultivo e per determinare i relativi compensi;
 - b) per il rinnovo del Comitato Consultivo alla scadenza del termine di durata in carica e in caso di decadenza dello stesso per il venire meno della maggioranza dei suoi componenti;
 - c) sulle proposte di modifica delle politiche di investimento del Fondo nonché sulle modifiche al Regolamento del Fondo diverse da quelle rese necessarie da variazioni anagrafiche e da disposizioni di legge e regolamentari applicabili;
 - d) sulla sostituzione della SGR con una nuova società di gestione del risparmio e individuazione e nomina di quest'ultima;
 - e) sulla emissione di nuove Quote;
 - f) sulla richiesta di ammissione a quotazione delle Quote del Fondo;
 - g) sulla adozione da parte della SGR della proroga del Termine di Durata del Fondo e sul Periodo di Grazia;
 - h) sulla liquidazione anticipata del Fondo nell'interesse dei Partecipanti;
 - i) ogniquale volta ne facciano richiesta dei Partecipanti titolari di un numero di Quote almeno pari al 10% (dieci per cento) del valore delle Quote in circolazione;
 - j) in tutte le altre ipotesi previste dal Regolamento.
3. Se, nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere (b), (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i) e (j) la SGR non provvede, la convocazione dell'Assemblea viene disposta dal Presidente dell'Assemblea o, in mancanza, dal Presidente del Comitato Consultivo.
4. La SGR informa i partecipanti dell'avvenuta convocazione dell'Assemblea mediante avviso nei termini previsti dalla normativa tempo per tempo vigente, secondo le medesime modalità previste per la diffusione del valore della Quota, almeno 15 (quindici) giorni prima dell'Assemblea. L'avviso dovrà contenere indicazione del giorno, del luogo, dell'ora dell'adunanza e dell'ordine del giorno.
5. L'Assemblea si considera validamente costituita, anche nel caso in cui non siano rispettate le formalità suddette, purché sia rappresentato, anche per delega, il 100% (cento per cento) delle Quote in circolazione e nessuno dei Partecipanti si opponga alla trattazione degli argomenti.
6. Sono legittimati a partecipare all'Assemblea coloro che risultino titolari delle Quote del Fondo alla data della riunione. 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. I Partecipanti possono farsi rappresentare conferendo delega anche a soggetti terzi. La delega può essere conferita solo per singola Assemblea. La delega non può essere conferita alla SGR, ai suoi soci, ai suoi amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti ovvero a soggetti a cui la SGR stessa abbia conferito deleghe, ai loro soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti, ovvero ad altri soggetti che versino in una situazione di conflitto di interessi, anche solo potenziale.
8. La SGR può disporre, approntando i necessari ausili tecnici, che la riunione dell'Assemblea si svolga tramite mezzi di comunicazione a distanza e che la partecipazione alla votazione si abbia per corrispondenza, a condizione che (i) tutti i Partecipanti possono essere identificati; (ii) sia loro consentito seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché ricevere, trasmettere o visionare i documenti; (iii) sia garantita la contestualità dell'esame delle questioni trattate e della deliberazione; (iv)

nell'avviso di convocazione siano indicati i luoghi audio/video collegati. In tal caso le riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti si considerano tenute nel luogo indicato nell'avviso di convocazione, in cui si trovano il Presidente e, ove nominato, il segretario, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

9. L'Assemblea è presieduta dal Presidente dell'Assemblea, eletto a maggioranza assoluta dei Partecipanti intervenuti in Assemblea. Ogni Quota attribuisce un voto. Fatte salve le diverse maggioranze indicate nel Regolamento e/o eventualmente previste dalla normativa *pro-tempore* applicabile, le delibere dell'Assemblea sono approvate con il voto favorevole del 50% più una quota degli intervenuti all'Assemblea. Il *quorum* deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore di tutte le Quote in circolazione.
10. Fintanto che l'Apportante continuerà a detenere complessivamente almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote del Fondo in circolazione, la nomina (e la revoca) del Presidente dell'Assemblea compete all'Apportante stesso (e/o alle Società del Gruppo che detengano complessivamente tale percentuale delle Quote del Fondo).

Articolo 20 - Sostituzione della SGR

1. Fermo il rispetto della normativa *pro-tempore* applicabile, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire:
 - (a) per effetto di operazioni di fusione o di scissione della SGR o di cessione o conferimento a terzi dell'azienda o del ramo di azienda comprendente il Fondo;
 - (b) per effetto della assunzione da parte di soggetti non rientranti nel gruppo di appartenenza della SGR del controllo della SGR ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile;
 - (c) in caso di liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria, revoca dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio o del verificarsi di una causa di scioglimento della SGR;
 - (d) in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo, come eventualmente prorogato, per deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti adottata con le maggioranze previste dal Regolamento, al verificarsi di una giusta causa di revoca del mandato gestorio e/o di atti dolosi o gravemente colposi della SGR e/o di gravi violazioni di norme di legge o regolamentari di volta in volta applicabili alla SGR;
 - (e) in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo, per deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti da assumersi con la maggioranza qualificata del 75% (settantacinque per cento) delle Quote in circolazione;
 - (f) per volontà della SGR, in presenza di una giusta causa, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi da inviarsi mediante lettera raccomandata A/R.
2. Alla data di efficacia della sostituzione con la Nuova Società di Gestione:
 - nel caso in cui la sostituzione della SGR avvenga ai sensi delle lettere a), b), c) ed f) di cui sopra, la SGR avrà diritto: a) alla Commissione Fissa di Gestione maturata fino alla data di efficacia della sostituzione; b) ad una Commissione Variabile calcolata secondo le modalità indicate nel Regolamento, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga: (i) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti; e (ii) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili quale risultante dall'ultima relazione o relazione semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data;
 - nel caso in cui la sostituzione della SGR avvenga ai sensi della lettera d) di cui sopra, alla SGR competerà esclusivamente la Commissione Fissa di Gestione maturata fino alla data di efficacia della sostituzione;
 - nel caso in cui la sostituzione della SGR avvenga ai sensi della lettera e) di cui sopra, in aggiunta alla Commissione Fissa di Gestione già maturata sino alla data dell'effettiva sostituzione, la SGR avrà diritto alle seguenti indennità: a) una somma pari a 6 (sei) mensilità della Commissione Fissa di Gestione nella misura pari a quella maturata dalla SGR nel mese precedente alla delibera di sostituzione assunta dall'Assemblea dei Partecipanti; b) una Commissione Variabile calcolata secondo le modalità indicate nel Regolamento, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga: (i) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (ii) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili quale risultante dall'ultima relazione annuale o relazione semestrale del Fondo approvato

rispetto alla medesima data.

3. Nei casi sopra previsti troveranno applicazione le seguenti disposizioni:

1. (i) dell'atto di fusione o scissione o di cessione o conferimento a terzi dell'azienda o del ramo di azienda comprendente il Fondo; (ii) dell'atto con il quale è stato assunto, da parte di soggetti non rientranti nel gruppo di appartenenza della SGR, del controllo della SGR stessa ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile; (iii) di apertura della procedura concorsuale rilevante; (iv) della revoca della autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio; (v) in cui si è verificata una causa di scioglimento della SGR; (vi) della relativa deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti di cui al precedente paragrafo 1, lettere d) ed e); (vii) di rinuncia della SGR di cui al precedente paragrafo 1, lettera f) – l'Assemblea dei Partecipanti si riunirà e potrà approvare la sostituzione della SGR;
2. nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti approvi la sostituzione della SGR, l'Assemblea dei Partecipanti stessa, entro 12 (mesi) mesi dalla data della relativa deliberazione, si riunirà per procedere con propria deliberazione alla individuazione e alla nomina della società di gestione del risparmio che sostituirà la SGR nella gestione del Fondo (di seguito, la **"Nuova Società di Gestione"**);
3. il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti comunicherà, entro 5 (cinque) giorni dalla data della relativa deliberazione da parte della stessa Assemblea dei Partecipanti, il nominativo della Nuova Società di Gestione al consiglio di amministrazione della SGR al fine dell'espletamento, senza indugio da parte di quest'ultima, di ogni adempimento richiesto dalla normativa pro-tempore applicabile con riferimento alla sostituzione della SGR con la Nuova Società di Gestione;
4. nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti: (a) non adotti nel termine previsto alcuna deliberazione in merito alla sostituzione della SGR, ovvero (b) non individui nel termine previsto la Nuova Società di Gestione, ovvero (c) entro il termine di cui al successivo punto 5) la Nuova Società di Gestione non acquisti la/e quota/e di titolarità della SGR, ovvero (d) la Banca d'Italia non rilasci ogni autorizzazione eventualmente richiesta dalla normativa pro-tempore applicabile in relazione alla sostituzione della SGR con la Nuova Società di Gestione, la SGR procederà alla liquidazione del Fondo;
5. entro il termine di 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di efficacia della sostituzione della SGR con la Nuova Società di Gestione, ove applicabile, la SGR avrà l'obbligo di vendere, e la Nuova Società di Gestione avrà l'obbligo di acquistare, la/e quote di titolarità della SGR ad un prezzo per quota pari a quello calcolato sulla base dell'ultima determinazione da parte della SGR del valore unitario delle quote ai sensi del Regolamento;
6. a decorrere, rispettivamente, da ciascuna delle date rilevanti indicate nel precedente punto 1) del presente paragrafo, la SGR non potrà deliberare alcun nuovo investimento e/o disinvestimento di uno o più beni del patrimonio del Fondo, salvo diverso parere del Comitato Consultivo, e dovrà limitarsi a svolgere le attività di ordinaria amministrazione relative al Fondo.

Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla SGR stessa senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che la Nuova Società di Gestione non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni di competenza della società sostituita. In caso di sostituzione della SGR, deve essere data informativa agli investitori con le modalità indicate nel Regolamento. La SGR dovrà comunicare senza indugio all'Assemblea il verificarsi di qualsiasi evento che, ai sensi del Regolamento, sia rilevante al fine della sua eventuale sostituzione.

Articolo 21 - Esperti indipendenti

1. Laddove l'incarico di valutare il patrimonio del Fondo e di calcolare il valore delle Quote non sia delegato in conformità alla normativa tempo per tempo vigente a soggetti terzi, la valutazione semestrale degli immobili, dei diritti reali immobiliari nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate in cui è investito il Patrimonio del Fondo viene affidata dalla SGR, in ossequio alla normativa vigente, esclusivamente a esperti indipendenti, nominati dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, individuati tra i soggetti che siano in possesso dei requisiti e delle competenze previsti dalla normativa vigente.
2. Conformemente alla normativa tempo per tempo vigente, la SGR dovrà altresì richiedere agli esperti indipendenti

la predisposizione di un giudizio di congruità del valore di ogni immobile che la SGR stessa intende vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione. I criteri di valutazione che gli esperti indipendenti dovranno applicare sono quelli previsti dalla normativa *pro tempore* vigente.

3. Agli esperti indipendenti è altresì demandata, in ossequio alla normativa vigente, la redazione di una relazione di stima del valore dei beni oggetto di conferimento al Fondo.
4. L'eventuale valutazione, in sede di conferimento, della compatibilità con la politica di gestione del Fondo degli immobili, dei diritti reali immobiliari nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate può essere affidata dalla SGR, in ossequio alla normativa vigente, ad un intermediario finanziario ovvero agli esperti indipendenti in possesso dei necessari requisiti professionali.

Articolo 22 - Partecipazione al Fondo

1. La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle Quote, secondo le modalità indicate nell'articolo seguente, ovvero mediante acquisto a qualsiasi titolo delle stesse.
2. La partecipazione al Fondo, in qualunque momento conseguita, comporta l'accettazione del presente Regolamento. Copia del Regolamento, unitamente all'eventuale ulteriore documentazione di offerta prevista dalla normativa *pro tempore* vigente, è consegnata in occasione della sottoscrizione delle Quote. La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel presente Regolamento.
3. Le Quote del Fondo non possono essere, sottoscritte da, collocate presso, rimborsate o rivendute da parte di chi le possiede, direttamente o nell'ambito della prestazione del servizio di cui all'articolo 1, comma 5, lett. d) del TUF - a soggetti che non rientrano in una delle categorie di investitori cui il Fondo è riservato in conformità a quanto espressamente previsto dal presente Regolamento. I Partecipanti che intendano cedere, in tutto o in parte, le Quote sottoscritte dovranno darne preventiva comunicazione per iscritto alla SGR, specificando tutti i dati del cessionario e trasmettendo la relativa documentazione e le relative attestazioni, al fine di consentire alla SGR di verificare che lo stesso rientri in una delle categorie di investitori cui il Fondo è riservato. Entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data di ricezione della comunicazione, la SGR potrà richiedere l'invio di documentazione integrativa, ove ritenga che le informazioni fornite non siano sufficienti per l'effettuazione della verifica predetta. Qualora la SGR non dovesse comunicare al partecipante, entro 10 (dieci) giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, il proprio dissenso alla cessione, il partecipante potrà procedere alla cessione delle proprie Quote. Una volta che la cessione delle Quote venga perfezionata, il partecipante cedente ne dovrà dare comunicazione alla SGR per iscritto. In caso di cessione delle Quote del Fondo ai sensi del presente articolo, l'acquirente subentrerà nei diritti e negli obblighi del cedente delle Quote previsti dalla normativa applicabile e dal presente Regolamento.
4. La SGR non sarà tenuta a effettuare il rimborso delle Quote del Fondo ai sensi del Regolamento a favore di soggetti per i quali non sia in possesso di idonea documentazione atta a consentire l'accertamento che gli stessi rientrino in una delle categorie di investitori cui il Fondo è riservato.
5. L'eventuale cessione delle Quote, a qualsiasi titolo, effettuata nonostante il dissenso della SGR, non sarà opponibile alla Società di Gestione. In tal caso, il Partecipante che ha ceduto o trasferito le Quote conserverà i propri obblighi nei confronti della Società di Gestione e degli altri Partecipanti al Fondo e il terzo cessionario delle Quote non potrà esercitare i diritti previsti dal presente Regolamento.
6. Per effetto della cessione delle Quote effettuata nel rispetto di quanto stabilito nel presente Regolamento, il cessionario subentra nella medesima posizione giuridica del cedente.

Articolo 23 - Modalità di sottoscrizione delle Quote

1. La sottoscrizione delle Quote può avvenire in denaro ovvero mediante conferimento di beni, in sede di prima emissione, ovvero in occasione della riapertura delle sottoscrizioni che potrà essere deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR e previo parere favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti, in seguito alla regolare chiusura della prima emissione e al completo richiamo dei relativi impegni.

2. In caso di sottoscrizione in denaro, le Quote del Fondo vengono sottoscritte mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa, contenente l'impegno irrevocabile del sottoscrittore a versare il controvalore delle Quote in denaro, entro il termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni.
3. La SGR riceve le domande di sottoscrizione direttamente. La SGR si riserva il diritto di rifiutare le domande di sottoscrizione incomplete, alterate o comunque non conformi alle previsioni del presente Regolamento.
4. L'ammontare minimo di ogni singola sottoscrizione è pari a 1 (una) Quota, per un controvalore pari a 50.000,00 (cinquantamila/00) Euro.
5. Le Quote sottoscritte in denaro sono emesse in occasione di ciascun richiamo degli impegni di volta in volta effettuato dalla Società di Gestione ai sensi del successivo articolo 25, fino alla concorrenza dell'ammontare sottoscritto. In occasione di ciascun richiamo degli impegni ad ogni sottoscrittore sarà attribuito un numero di Quote pari all'importo richiamato diviso per il valore della Quota del Fondo. Il sottoscrittore sarà tenuto al versamento, nei termini previsti dal citato articolo 25, del valore delle Quote attribuite ovvero del valore della Quota risultante dall'ultima rendicontazione periodica del Fondo (annuale o semestrale).
6. In sede di prima emissione, il termine per la sottoscrizione delle Quote è pari a 24 (ventiquattro) mesi, con decorrenza dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR. La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente il periodo di sottoscrizione alla sola condizione che il Fondo risulti sottoscritto per un ammontare pari o superiore all'Importo Minimo.
7. La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni, nei 60 (sessanta) giorni successivi alla data di chiusura del periodo di sottoscrizione, mediante le medesime modalità con cui è pubblicato il valore delle Quote, specificando se si darà luogo alla procedura di riparto.
8. Qualora la SGR abbia ricevuto richieste di sottoscrizione superiori all'Importo Massimo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR può deliberare l'aumento del Patrimonio del Fondo, dandone adeguata comunicazione alla Banca d'Italia. In alternativa, il Consiglio di Amministrazione della SGR procede, previa apposita deliberazione, al riparto delle Quote tra i sottoscrittori.
9. In caso di riparto, si procederà preliminarmente all'assegnazione di un numero di Quote pari all'ammontare minimo della sottoscrizione per ogni richiesta, secondo il relativo ordine cronologico di ricezione da parte della SGR. Le Quote residue saranno assegnate in proporzione al numero di Quote richieste da ogni sottoscrittore. Eventuali rimanenze verranno assegnate in base all'ordine cronologico di ricezione delle richieste da parte della SGR. Le operazioni di riparto si concluderanno, in ogni caso, entro 90 (novanta) giorni dalla chiusura delle sottoscrizioni.

Articolo 24 - Sottoscrizione mediante conferimento di beni

1. In occasione della prima e delle successive emissioni di Quote, la sottoscrizione delle Quote può avvenire mediante conferimento di beni immobili, diritti reali su immobili, partecipazioni in società immobiliari che presentino caratteristiche compatibili con la politica di investimento del Fondo, nonché denaro o altre utilità. Il procedimento di conferimento dei beni è sottoposto alle procedure e ai criteri di valutazione di seguito specificati ed al regime di pubblicità di cui all'articolo 37 del presente Regolamento. Le Quote sono emesse alla data di efficacia del conferimento.
2. In sede di prima emissione, a ciascun conferente sarà attribuito un numero di Quote pari al valore dei beni conferiti al Fondo, dedotto l'importo dell'eventuale indebitamento finanziario sugli stessi gravante alla data del conferimento, diviso per il valore nominale delle Quote.
3. Nel caso in cui ad un Partecipante, a seguito del conferimento, non sia possibile attribuire un numero intero di Quote, lo stesso dovrà apportare al Fondo denaro per l'importo necessario a titolo di conguaglio.
4. Le operazioni di conferimento saranno sottoposte alla valutazione degli esperti indipendenti, che rilasceranno un'apposita relazione di stima riguardante il valore dei beni oggetto del conferimento. Tale relazione dovrà essere redatta non oltre 30 (trenta) giorni prima della data del conferimento e dovrà contenere i dati e le notizie

richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari.

Articolo 25 - Richiamo degli impegni

1. In sede di prima emissione, il richiamo degli impegni assunti dai Partecipanti all'atto della sottoscrizione in danaro delle Quote potrà essere effettuato dalla SGR, in una o più soluzioni, in relazione alle necessità finanziarie del Fondo, anche a decorrere dalla data di chiusura delle sottoscrizioni - oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle Quote, dalla data di ultimazione del riparto - sino alla scadenza del 12° (dodicesimo) mese successivo, mediante invio ai Partecipanti di apposita comunicazione (il **"Periodo di Richiamo"**). La SGR potrà proporre, mediante comunicazione scritta, all'Assemblea dei Partecipanti di prolungare per un ulteriore anno la scadenza del Periodo di Richiamo indicandone i motivi. Il richiamo degli impegni verrà effettuato in misura proporzionale alle Quote sottoscritte.
2. Successivamente alla scadenza del Periodo di Richiamo, la SGR potrà richiedere ulteriori versamenti ai Partecipanti, nei limiti dell'Importo Sottoscritto da ciascuno di essi, esclusivamente (i) entro 24 (ventiquattro) mesi dalla scadenza del Periodo di Richiamo, per effettuare gli investimenti specificatamente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR durante il Periodo di Richiamo e non ancora effettuati; (ii) per il pagamento di spese ed oneri del Fondo, inclusa la Commissione Fissa di Gestione ed eventuali passività ed indennizzi a carico del Fondo.
3. Il primo versamento richiesto dalla SGR include, quanto meno (i) un importo pari alla prima commissione di gestione spettante alla SGR, (ii) un importo sufficiente a coprire le spese di ordinaria gestione del Fondo per i successivi 6 (sei) mesi alla data di costituzione del Fondo e (iii) le somme necessarie ad effettuare eventuali investimenti già deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR. Successivamente, i versamenti saranno effettuati solo per consentire alla SGR di effettuare investimenti deliberati dal Consiglio di Amministrazione. La SGR indica nella richiesta di versamento l'utilizzo previsto delle somme richieste indicando se esse sono destinate a finanziare: (a) costi per operazioni di investimento, (b) la Commissione Fissa di Gestione, (c) le altre spese del Fondo.
4. Il versamento relativo alle Quote deve aver luogo entro 7 (sette) giorni dalla richiesta da parte della SGR.
5. Il versamento dell'importo relativo alle Quote sottoscritte deve essere effettuato mediante i seguenti mezzi di pagamento:
 - (a) ordine irrevocabile di bonifico bancario sull'apposito conto intestato alla SGR, rubricato al Fondo, presso il Depositario. I giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante al Depositario;
 - (b) autorizzazione all'addebito sul conto corrente bancario, nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente del Depositario. I giorni di valuta e i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante al Depositario.
6. La SGR invia una conferma dell'avvenuto versamento degli impegni richiamati, recante indicazione della data di ricevimento da parte del Depositario, del mezzo di pagamento, dell'importo versato, degli eventuali oneri e delle Quote emesse, entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data di versamento - da parte di ciascun Partecipante - degli importi relative alle Quote sottoscritte.
7. In caso di mancato versamento degli importi dovuti, le somme eventualmente già versate si intendono acquisite al Patrimonio del Fondo a titolo definitivo, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno da parte della SGR. La SGR si riserva, in ogni caso, di procedere al recupero sia giudiziale che extragiudiziale dei versamenti dovuti e non corrisposti dai sottoscrittori, nei termini che riterrà di volta in volta più opportuni e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni e dal presente Regolamento.
8. I beni trasferiti a titolo di pagamento per la sottoscrizione delle Quote del Fondo tramite conferimento di beni dovranno entrare nella titolarità del Patrimonio del Fondo entro la data di chiusura del periodo stabilito per il primo, anche parziale, richiamo degli impegni.
9. In occasione di emissioni successive di Quote la SGR dovrà procedere all'integrale richiamo degli impegni nei termini indicati al successivo articolo 27.

Articolo 26 - Conferma dell'investimento

La SGR invia, nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del Periodo di Richiamo degli impegni, una conferma dell'investimento, recante informazioni in merito a:

- (a) la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione da parte della SGR;
- (b) l'importo che l'investitore si è impegnato a versare, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri di sottoscrizione;
- (c) l'importo degli altri eventuali oneri;
- (d) il numero e il controvalore delle Quote attribuite;
- (e) il valore unitario al quale le Quote sono state sottoscritte; e
- (f) un elenco completo delle Quote attribuite a ciascun Partecipante.

Articolo 27 - Emissioni successive di Quote

- 1. Il Fondo accetta nuove sottoscrizioni, attuate tramite successive emissioni di Quote, in seguito alla regolare chiusura delle precedenti emissioni e al completo richiamo dei relativi impegni.
- 2. Salvo quanto espressamente previsto nel presente Regolamento, le disposizioni che disciplinano la prima emissione di Quote si applicano anche alle emissioni successive.
- 3. L'apertura delle sottoscrizioni è decisa con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR, previo parere dell'Assemblea dei Partecipanti, nella quale è stabilito:
 - (a) l'ammontare complessivo della nuova emissione;
 - (b) la data e la durata del periodo di riapertura delle sottoscrizioni; e
 - (c) il termine, dalla scadenza del periodo di riapertura, entro il quale devono essere richiamati gli impegni.
- 4. In sede di emissioni successive alla prima, il valore di riferimento per le sottoscrizioni sarà costituito dal valore unitario della Quota risultante dall'ultima relazione semestrale o relazione periodica del Fondo (annuale o semestrale) pubblicato dalla SGR.
- 5. In sede di emissioni successive alla prima, le Quote dovranno essere offerte in opzione ai soggetti che risultino titolari di Quote del Fondo alla data della delibera del Consiglio di Amministrazione, in misura proporzionale al numero di Quote dagli stessi già possedute. I Partecipanti potranno esercitare il diritto di opzione dandone comunicazione scritta alla SGR, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della comunicazione inviata loro dalla SGR. Le Quote non opzionate saranno offerte in opzione, con le medesime modalità, ai Partecipanti che abbiano esercitato il diritto di opzione, in proporzione al numero di Quote dagli stessi già possedute, e successivamente potranno essere offerte a soggetti terzi rientranti in una delle categorie di investitori cui il Fondo è riservato, fatta salva diversa deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti. Il diritto di opzione può essere escluso, qualora gli interessi dei Partecipanti e/o del Fondo lo richiedano, con deliberazione dell'Assemblea dei Partecipanti che dovrà essere adottata con voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 75% (settantacinque per cento) delle Quote in circolazione.
- 6. Il Fondo non procede a rimborsi anticipati di Quote a fronte di nuove emissioni di Quote.

Articolo 28 - Rimborsi di Quote

- 1. In considerazione della circostanza che il Fondo è istituito in forma chiusa, il diritto al rimborso delle Quote viene riconosciuto ai Partecipanti solo alla scadenza del Termine di Durata del Fondo, come eventualmente prorogato, o del Periodo di Grazia, ovvero in caso di liquidazione anticipata del Fondo.
- 2. La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti e compatibilmente con i programmi di investimento, con la liquidità esistente e con le previsioni di redditività del Fondo nonché con le scadenze relative ai rimborsi dei prestiti dovuti dallo stesso, così come previsti dal *business plan* del Fondo, rimborsi parziali *pro-quota* su iniziativa del gestore, a tutti i Partecipanti, proporzionalmente alle Quote possedute.

In tal caso:

- a) nel caso di rimborso parziale a fronte di disinvestimenti comunica preventivamente alla Banca d'Italia le attività oggetto di disinvestimento e i rimborsi che intende effettuare;
 - b) informa i sottoscrittori mediante le medesime modalità con cui è pubblicato il valore delle Quote, precisando i disinvestimenti effettuati, le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'ammontare complessivo che intende rimborsare, l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.
3. Il rimborso verrà corrisposto a favore dei Partecipanti che risultino titolari di Quote del Fondo alla data della delibera della SGR relativa al rimborso stesso e sarà effettuato dal Depositario su istruzioni della SGR e dovrà avvenire entro e non oltre 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta trasmessa dalla SGR. Le somme non riscosse entro il periodo indicato nell'avviso di messa in pagamento del rimborso vengono depositate in un conto intestato alla SGR con indicazione che trattasi di rimborsi parziali di Quote del Fondo. Tali somme non sono produttive di interessi per gli aventi diritto.
7. Le somme non riscosse si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di deposito sul conto. Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, dette somme si prescrivono a favore degli altri Partecipanti al Fondo in proporzione alle Quote di cui gli stessi erano titolari alla data di chiusura della procedura di liquidazione del Fondo.

Articolo 29 - Certificati di partecipazione

1. Le Quote del Fondo sono immesse in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, ai sensi e per gli effetti della Parte III, Titolo II, del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione, presso Monte Titoli S.p.A..
2. L'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote e gli atti dispositivi delle stesse si realizzano tramite l'intermediario autorizzato presso il quale sono depositate le Quote, ai sensi della normativa tempo per tempo vigente.
3. Ove non sia possibile procedere alla loro dematerializzazione, le Quote saranno rappresentate da certificati nominativi o al portatore, a scelta dell'investitore. L'investitore può ottenere in qualsiasi momento la trasformazione dei certificati (da nominativo al portatore o viceversa) ovvero il loro frazionamento o raggruppamento.
4. L'emissione dei certificati, ovvero il loro successivo frazionamento, avviene per importi non inferiori al valore nominale unitario della Quota o suoi multipli.
5. Il valore nominale di ciascuna Quota di partecipazione al Fondo non può essere inferiore all'ammontare minimo di sottoscrizione.
6. In mancanza di esplicita richiesta di emissione di certificati singoli da parte del Partecipante, le Quote vengono immesse in un certificato cumulativo, rappresentativo di una pluralità di Quote. Il certificato cumulativo è tenuto in deposito gratuito amministrato presso il Depositario, con rubriche distinte per singoli Partecipanti, eventualmente raggruppate per soggetti collocatori.
7. L'immissione di Quote nel certificato cumulativo garantisce in ogni caso la possibilità per:
 - (a) il Partecipante di richiedere in ogni momento l'emissione del certificato singolo;
 - (b) il Depositario di procedere - senza oneri per il Partecipante e per il Fondo - al frazionamento del certificato cumulativo, anche al fine di separare i diritti dei singoli Partecipanti.
8. Al fine di mantenere, da parte del soggetto collocatore nei confronti del Depositario, una sfera di riservatezza in ordine ai rapporti intrattenuti con il Partecipante, sarà possibile che le Quote presenti nel certificato cumulativo siano contrassegnate soltanto con un codice identificativo elettronico.
9. Tale procedura permetterà altresì al Depositario di disporre comunque dei dati conoscitivi necessari per la propria attività di emissione ed estinzione dei certificati rappresentativi delle Quote di pertinenza del singolo Partecipante; resta ferma la possibilità del Depositario di accedere alla denominazione del Partecipante in caso di emissione del certificato singolo o al momento del rimborso della Quota.

Articolo 30 - Modifiche del Regolamento

1. Ferme restando le disposizioni di legge e regolamentari tempo per tempo vigenti e salvo quanto previsto dal precedente articolo 19 in merito alle competenze dell'Assemblea dei Partecipanti, il Consiglio di Amministrazione della SGR potrà apportare al presente Regolamento eventuali modifiche, curando che le stesse siano limitate ai casi strettamente necessari e, comunque, siano effettuate nell'interesse dei Partecipanti.
2. Le modifiche regolamentari che si rendano necessarie a seguito di variazione anagrafiche, della normativa vigente, anche di rango regolamentare, possono essere attuate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR o da un Amministratore della SGR a ciò delegato, anche permanentemente. Tali soggetti informano il Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della prima riunione utile dello stesso.
3. Tutte le modifiche al Regolamento – diverse da quelle di cui al comma 2 che precede - sono sottoposte alla approvazione Consiglio di Amministrazione della SGR, dell'Assemblea dei Partecipanti che delibera con maggioranza qualificata del 75% (settantacinque per cento).
4. La SGR informa tempestivamente i Partecipanti dell'intervenuta efficacia delle modifiche di cui ai commi precedenti.

Articolo 31 - Liquidazione del Fondo

1. Il Fondo può essere liquidato, fatti salvi gli altri casi eventualmente previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti:
 - (a) alla scadenza del Termine di Durata e delle proroga previsti nel presente Regolamento ovvero del Periodo di Grazia eventualmente deliberato dalla SGR; ovvero anche prima di tale data;
 - (b) vendita di tutti gli immobili conferiti al Fondo dall'apportante o, comunque, al raggiungimento dell'obiettivo fondamentale dell'acquisto della Sede Unica da parte della Provincia di Roma ed azzeramento del relativo indebitamento;
 - (c) salva la delibera di sostituzione della SGR dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente art. 19, in caso di liquidazione coatta amministrativa o amministrazione straordinaria o scioglimento della SGR, nonché della perdita dell'autorizzazione alla prestazione dell'attività di gestione collettiva del risparmio da parte della SGR;
 - (d) a seguito di deliberazione assunta dall'Assemblea dei Partecipanti, con le maggioranze previste dal Regolamento;
 - (e) salva la delibera di sostituzione della SGR dell'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente art. 19, in caso di rinuncia, motivata dalla sussistenza di una giusta causa, da parte della SGR, all'attività di gestione del Fondo;
 - (f) nel caso in cui la SGR ritenga che la liquidazione anticipata del Fondo sia nell'interesse dei Partecipanti, in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo ovvero quando si verifichino circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (quali la riduzione del Patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione).
2. L'organo competente a deliberare la liquidazione del Fondo è il Consiglio di Amministrazione della SGR.
3. Alla scadenza del Termine di Durata del Fondo e, in ogni caso, a partire dalla data della delibera di liquidazione del Fondo, cessa ogni ulteriore attività di investimento, che non sia strumentale al processo di dismissione e smobilizzo del patrimonio immobiliare del Fondo, ed ha luogo la ripartizione tra i Partecipanti al Fondo dei proventi e del risultato netto della gestione.

Articolo 32 - Procedura di liquidazione

1. La SGR comunica preventivamente alla Banca d'Italia la decisione di procedere alla messa in liquidazione del Fondo. Dell'avvenuta delibera di liquidazione è data notizia alla Banca d'Italia, nonché ai Partecipanti mediante comunicazione individuale, recante l'indicazione della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di

investimento.

2. La procedura di liquidazione si articola nelle seguenti fasi:
 - (a) liquidazione dell'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti secondo il piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR e portato a conoscenza della Banca d'Italia, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono;
 - (b) redazione del rendiconto finale di liquidazione accompagnato da una relazione degli amministratori, effettuata al termine delle operazioni di realizzo e di un piano di riparto recante l'indicazione dell'importo spettante ad ogni Quota, da determinarsi in base al rapporto fra ammontare delle attività liquide e numero delle Quote in cui risulta suddiviso il Patrimonio del Fondo;
 - (c) certificazione del rendiconto finale di liquidazione a cura della società incaricata della revisione contabile del Fondo;
 - (d) deposito del rendiconto finale e della relativa relazione nella sede della SGR e del Depositario con l'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso. Dell'avvenuta approvazione del rendiconto e della data di inizio delle operazioni di rimborso è data comunicazione ai Partecipanti mediante le medesime modalità con cui è pubblicato il valore delle Quote;
 - (e) esecuzione del riparto da parte del Depositario. Durante tale fase la SGR può concedere agli aventi diritto rimborsi parziali in misura proporzionale;
 - (f) deposito presso il Depositario delle somme non rimosse da parte dei titolari delle Quote entro 10 (dieci) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso.
3. Hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale coloro che risultano titolari delle Quote al momento della scadenza del Termine di Durata del Fondo oppure al termine del Periodo di Grazia deliberato dalla SGR per lo smobilizzo degli investimenti.
4. E' dato avviso ai Partecipanti, oltre che dell'avvio della procedura di liquidazione, anche:
 - (a) 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;
 - (b) dei tempi e delle modalità di esecuzione del rimborso finale di liquidazione.
5. La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto, nonché dell'ammontare delle eventuali somme non rimosse dagli aventi diritto.

Articolo 33 - Pagamento degli utili derivanti dalla liquidazione finale

1. Il Depositario provvede al rimborso delle Quote agli aventi diritto nella misura prevista dal rendiconto finale di liquidazione del Fondo, secondo le istruzioni della SGR, ma comunque con valuta non superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione.
2. Le somme non rimosse dagli aventi diritto entro il periodo indicato nell'avviso di messa in pagamento del rimborso rimangono depositate presso il Depositario, 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 nei termini di legge, con decorrenza dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione, a favore degli altri Partecipanti al Fondo in proporzione alle Quote di cui gli stessi erano titolari alla data di chiusura della procedura di liquidazione del Fondo.

Articolo 34 - Calcolo e pubblicazione del valore unitario delle Quote

1. La valutazione del Valore Complessivo Netto del Fondo e del valore unitario delle Quote è effettuata semestralmente dal Consiglio di Amministrazione della SGR, entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre chiuso al 30 giugno di ciascun anno, in concomitanza con la relazione semestrale, ed entro 60 (sessanta) giorni

dalla fine di ogni semestre chiuso al 31 dicembre di ciascun anno, in concomitanza con la relazione annuale, o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi. Il valore complessivo netto del Patrimonio del Fondo è pari al valore corrente alla data di riferimento della valutazione delle attività che lo compongono al netto degli eventuali oneri e passività a carico del Fondo stesso, come determinato in base ai criteri indicati nel Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafo 2.

2. Il valore unitario delle Quote del Fondo è pari al Valore Complessivo Netto del Fondo diviso per il numero delle Quote in circolazione alla data della valorizzazione. Il suddetto valore è comunicato ai Partecipanti mediante comunicazione individuale, entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla data di calcolo.
3. Qualora si verificassero 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. Tale comunicazione indica sia il rinvio sia la nuova data proposta per il calcolo del Valore Unitario delle Quote.

Articolo 35 - Scritture contabili

1. La SGR redige, in aggiunta alle scritture contabili previste dal codice civile per le imprese commerciali e con le stesse modalità:
 - (a) il libro giornale, nel quale sono annotate quotidianamente le operazioni di emissione, di rimborso nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
 - (b) la relazione semestrale relativa ai primi 6 (sei) mesi di esercizio e la nota illustrativa dell'andamento della gestione del Fondo da mettere a disposizione dei Partecipanti entro 30 (trenta) giorni dalla fine del primo semestre di ogni esercizio annuale;
 - (c) la relazione annuale di gestione del Fondo, accompagnato dalla relazione degli amministratori del Fondo da mettere a disposizione dei Partecipanti entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;
 - (d) un prospetto recante l'indicazione del Valore Unitario delle Quote e del Valore Complessivo del Fondo, con periodicità almeno pari all'emissione o rimborso delle Quote.

Articolo 36 - Revisione contabile, certificazione e controllo

1. La contabilità della Società di Gestione e del Fondo è soggetta a revisione secondo le norme di legge. La revisione contabile è effettuata da una società di revisione (la "**Società di Revisione**") iscritta nel relativo albo. La Società di Revisione provvede anche alla certificazione del bilancio della SGR e rilascia un giudizio sui rendiconti del Fondo e sulle relazioni semestrali eventualmente rilevanti per la determinazione del valore delle Quote in sede di emissioni successive alla prima.

Articolo 37 - Pubblicità su fatti rilevanti

1. I documenti di cui all'articolo 32, lettere (b), (c) e (d) sono forniti gratuitamente ai Partecipanti che ne fanno richiesta. Gli stessi sono messi a disposizione del pubblico entro 30 (trenta) giorni dalla data di approvazione degli stessi, presso la sede della Società di Gestione e del Depositario.
2. Nella sede della SGR sono inoltre a disposizione dei Partecipanti:
 - (a) copia delle relazioni di stima, redatte ai sensi del presente Regolamento o della normativa applicabile;
 - (b) anche per estratto, copia degli atti di conferimento, acquisto o cessione di beni nonché della documentazione contenente i dati e le notizie relative ai soggetti conferenti, acquirenti o cedenti e al relativo gruppo di appartenenza;
 - (c) copia dei prestiti stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle Quote nell'ipotesi di cui all'Articolo 28, comma 2, lett. b).
3. Nella nota integrativa della relazione annuale e nella nota illustrativa della relazione semestrale del Fondo sono

fornite informazioni dettagliate relative agli atti di conferimento, acquisto o cessione dei beni e ai soggetti conferenti, acquirenti o cedenti e al relativo gruppo di appartenenza.

Articolo 38 - Comunicazioni

1. Qualsiasi comunicazione o avviso, la cui effettuazione è richiesta o consentita dal presente Regolamento, deve essere fatto per iscritto ed è considerato ricevuto (i) se inviato per lettera raccomandata A.R. o per corriere, quando ricevuto; (ii) se inviato per fax, quando la ricezione è confermata al mittente dal rapporto di trasmissione; (iii) se inviato per posta elettronica (e-mail), quando il recapito dell'e-mail è confermato dalla parte destinataria, anche tramite sistema automatico di conferma; (iv) se consegnato personalmente, quando ricevuto dalla persona designata dalla parte destinataria, in ogni caso purché le comunicazioni o avvisi siano indirizzati come segue:
 - a) se indirizzati alla SGR, presso la sede operativa all'attenzione del legale rappresentante o di una persona designata da quest'ultimo;
 - b) se indirizzati ai Partecipanti, al domicilio eletto nel modulo di sottoscrizione ovvero nella richiesta di trasferimento delle Quote, all'attenzione della persona ivi indicata, salva la facoltà dei Partecipanti di designare per iscritto nuovi indirizzi e/o nuovi rappresentanti per le comunicazioni, informandone la SGR.

Articolo 39 – Confidenzialità

1. Salvo quanto disposto dal comma che segue ovvero diversamente richiesto da disposizioni di legge o da provvedimenti delle autorità competenti, i Partecipanti si impegnano a mantenere confidenziali le informazioni riservate riguardanti il Fondo, e i beni che costituiscono il Patrimonio del Fondo di cui siano venuti a conoscenza attraverso le comunicazioni periodiche della SGR ovvero altra fonte comunque collegata alla partecipazione al Fondo tra cui, a mero titolo esemplificativo:
 - (i) informazioni fornite dalla SGR affinché i Partecipanti possano esercitare le prerogative previste dal presente Regolamento;
 - (ii) informazioni acquisite dai Partecipanti attraverso membri del Comitato Consultivo.
2. Non costituiscono informazioni riservate quelle informazioni che sono, o divengono, generalmente accessibili al pubblico tranne che per effetto di divulgazione da parte dei Partecipanti, nonché le informazioni di cui i Partecipanti sono già legittimamente venuti a conoscenza, o di cui vengono a conoscenza successivamente da fonti non vincolate da impegni di confidenzialità nei confronti della SGR.
3. I Partecipanti possono comunicare informazioni riservate a:
 - (i) propri consulenti professionali e affiliati che abbiano necessità di conoscerle in relazione alle esigenze del proprio mandato o altro rapporto, a condizione che essi siano resi edotti degli impegni di confidenzialità nascenti dal presente Regolamento e si siano impegnati a rispettarli;
 - (ii) propri investitori, nel caso di veicoli collettivi o altri soggetti che investono fondi ricevuti da terzi in base a un rapporto di mandato o a un rapporto analogo, a condizione che (a) tali investitori siano vincolati da obblighi di riservatezza sostanzialmente simili nei confronti degli investitori in questione, la SGR sia ragionevolmente soddisfatta di tali obblighi di riservatezza, e gli Investitori in questione si impegnino a farli rispettare, ovvero (b) tali investitori siano resi edotti degli impegni di confidenzialità nascenti dal presente Regolamento e si siano impegnati a rispettarli.
4. Salvo quanto richiesto da norme di legge o da disposizioni vincolanti delle Autorità competenti o da provvedimenti giudiziali, la SGR si impegna a mantenere la confidenzialità delle informazioni riservate riguardanti i Partecipanti (incluse le informazioni contenute nei moduli di sottoscrizione), di cui sia comunque venuta a conoscenza in conseguenza o in relazione alla sottoscrizione di Quote da parte dei Partecipanti. Dette informazioni riservate non includono:
 - a. le informazioni che sono, o divengono, generalmente accessibili al pubblico per ragioni diverse dalla loro divulgazione da parte della SGR, nonché le informazioni di cui la SGR è già venuta legittimamente a conoscenza, o di cui viene a conoscenza in un momento successivo da fonti non vincolate da impegni di confidenzialità nei confronti dei Partecipanti;

- b. le informazioni che la SGR è tenuta a rivelare in forza di norme di legge, di disposizioni vincolanti di autorità competenti o di provvedimenti giudiziali;
- c. le informazioni relative ai Partecipanti e alla sottoscrizione delle Quote salvo il caso in cui un Partecipante, mediante apposita dichiarazione contenuta nel modulo di sottoscrizione, richieda alla SGR di non divulgare tali informazioni ad altri investitori a condizione che in tale ipotesi la SGR non sia comunque tenuta a mantenere riservata;
- d. l'identità dei Partecipanti che hanno proposto candidati al Comitato Consultivo;
- e. le informazioni che devono essere diffuse ad altri Partecipanti o soggetti terzi al fine di attuare le previsioni del presente Regolamento, a condizione che tale diffusione sia necessaria per la SGR o per i Partecipanti al fine di far valere i propri diritti ai sensi del presente Regolamento, incluso senza alcuna limitazione, qualsiasi diritto derivante da un Inadempimento.

Articolo 40 - Foro competente

1. Il presente Regolamento è disciplinato dalla legge italiana per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dal presente Regolamento, è esclusivamente competente il Foro di Roma.