



---

**InvestiRE**

**Società di Gestione del Risparmio S.p.A.**

**Regolamento**

**FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE**

**“SECURFONDO”**

---

## Sommario

1) Istituzione e denominazione del Fondo e fatti intervenuti successivamente.....	4
2) Durata.....	5
2- bis) Proroga Straordinaria della durata del Fondo.....	5
3) Scopo del Fondo.....	7
4) Caratteristiche del Fondo.....	10
4.1) Oggetto dell'investimento.....	10
4.2) Destinatari delle quote.....	11
4.3) Forma del Fondo.....	11
4.4) Politiche di investimento.....	11
4.5) Proventi della gestione del Fondo.....	13
4.6) Altre caratteristiche del Fondo.....	15
5) Società di Gestione.....	16
5.1) Denominazione, sede.....	16
5.2) Organo responsabile dell'attività gestoria.....	16
5.3) Comitati tecnici consultivi.....	16
5.4) Deleghe a soggetti esterni.....	16
5.5) Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione.....	17
6) Depositario.....	18
6.1) Individuazione e funzioni.....	18
6.2) Rapporti tra la SGR e il Depositario.....	18
6.3) Procedure di sostituzione dell'incarico.....	18
6.4) Facoltà del Depositario.....	19
7) Quote di partecipazione.....	20
8) Partecipazione al Fondo.....	21
8.1) Sottoscrizione di quote.....	21
8.2) Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti.....	26
9) Regime delle spese.....	27
9.1) Spese a carico del Fondo.....	27
9.2) Spese a carico della Società di Gestione.....	29

9.3) Spese a carico dei singoli partecipanti .....	30
10) Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota .....	31
10.1) Modalità e frequenza di calcolo del valore unitario della quota .....	31
10.2) Frequenza di pubblicazione del valore unitario della quota .....	31
11) Scritture contabili e relativa pubblicità .....	32
11.1) Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva.....	32
11.2) Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito .....	32
12) Modifiche regolamentari.....	34
12.1) Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento.....	34
12.2) Pubblicità delle modifiche regolamentari .....	34
12.3) Termini di efficacia delle modifiche regolamentari .....	34
13) Liquidazione del Fondo.....	36
13.1) Cause di liquidazione e aventi diritto .....	36
13.2) Liquidazione del fondo ad iniziativa della SGR.....	36
13.3) Risultato della gestione del Fondo .....	36
13.4) Modalità di ripartizione del risultato netto della gestione e riferimento per l'individuazione del risultato minimo prefissato .....	36
13.5) Possibilità di rimborso parziale .....	37
13.6) Procedura di liquidazione.....	37
14) Esperti indipendenti dei Fondi chiusi immobiliari .....	40
14.1) Requisiti professionali degli esperti indipendenti.....	40
15) Foro competente.....	41

## **1) Istituzione e denominazione del Fondo e fatti intervenuti successivamente**

1. Il Fondo “Securfondo”, fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso (di seguito, “**Fondo**”) è stato originariamente istituito con delibera dell’Assemblea degli Azionisti in data 20 gennaio 1999 da Beni Stabili Gestioni S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio, avente sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 19 (già 71) dell’Albo ex art. 35, 1° comma del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato (di seguito “**Testo Unico della Finanza**” o **TUF**”).
2. Conseguentemente al perfezionamento dell’operazione di fusione per incorporazione di Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR nella Investire SGR S.p.A., approvata da Banca d’Italia il 28 ottobre 2014 e perfezionatasi in data 19 dicembre 2014 – atto del Notaio Maurizio Misurale in Roma, n. repertorio 198062, n. rogito 70931– la gestione è proseguita in capo a Investire SGR S.p.A. (nel seguito la “**Società di Gestione**” o “**SGR**”), con sede legale e direzione generale in Via Po 16/A, Roma, autorizzata all’esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al numero 50 (già n. 144) dell’Albo delle società di gestione del risparmio - sezione gestori di FIA tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell’art. 35, comma 1, del TUF, appartenente al gruppo Banca Finnat. Il sito internet della Società di Gestione è il seguente [www.investiresgr.it](http://www.investiresgr.it).

## 2) Durata

La durata del Fondo è fissata in 15 (quindici) anni a decorrere dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al 15° (quindicesimo) anno.

La SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio.

Dalla delibera deve risultare che:

- l'attività di liquidazione del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data di delibera;
- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *asset* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del fondo.

La delibera contiene altresì il piano di liquidazione degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

### 2- bis) Proroga Straordinaria della durata del Fondo

- a) La SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può - prima della scadenza del Fondo (quale risultante anche a seguito dell'eventuale proroga deliberata ai sensi dell'articolo precedente) e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti - deliberare una proroga straordinaria della durata del Fondo medesimo non superiore a 2 anni per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio (di seguito, la "**Proroga Straordinaria**").
- b) Durante la Proroga Straordinaria:
  - i) l'attività di gestione è finalizzata, esclusivamente, al completamento dell'attività di liquidazione degli investimenti. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali, ove necessari per incrementarne il presumibile valore di realizzo e a condizione che tali interventi

abbiano un orizzonte temporale non superiore al termine finale di durata del fondo, come prorogato;

- ii)* la misura della provvigione di gestione della SGR, su base annuale, di cui all'art. 9.1 a) del Regolamento, è ridotta di due terzi;
  - iii)* è fatto divieto alla SGR di prelevare dal Fondo le provvigioni di incentivo di cui all'articolo 13.3 e 13.4 del Regolamento;
  - iv)* è fatto obbligo alla SGR di distribuire ai Partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.
- c) Le determinazioni assunte con riguardo alla Proroga Straordinaria della durata del Fondo devono essere comunicate tempestivamente alla Banca d'Italia e alla Consob, nonché ai partecipanti al Fondo con le modalità previste per la pubblicazione del valore della quota, mediante pubblicazione sul sito Internet della SGR e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale. Le determinazioni sono trasmesse, senza indugio, alla società di gestione del mercato e ad almeno due agenzie di stampa.

### 3) Scopo del Fondo

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari nonché la gestione professionale dell'investimento stesso.

La società seleziona gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore dei capitali conferiti e minimizzare i rischi. Ciò al fine di consentire la liquidazione degli investimenti che potrà realizzarsi, anche anticipatamente, qualora ne vengano ritenute la convenienza e la opportunità economica nell'interesse dei partecipanti.

La perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo è possibile in questa tipologia di investimenti, sebbene si utilizzino tecniche di frazionamento e mitigazione dei rischi per ridurre al massimo la probabilità di accadimento, per cui l'investitore deve essere consapevole di questa evenienza. Il rischio massimo assunto dagli Investitori è, in ogni caso, limitato all'importo sottoscritto riferibile a ciascuno di essi. In linea generale, i rischi principali connessi all'investimento nelle Quote sono riconducibili alle possibili variazioni del valore delle stesse. Tali variazioni risentono principalmente dell'andamento del mercato immobiliare, dei settori ad esso collegati e affini e delle tempistiche necessarie per le operazioni di sviluppo immobiliare.

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

1. il rischio di mercato, ovvero il rischio che il valore degli immobili si riduca, in modo anche significativo, in relazione all'andamento negativo dei settori immobiliari e delle piazze di riferimento o di altri fattori esogeni. In particolare, l'andamento del mercato immobiliare potrebbe essere influenzato da vari fattori contingenti tra i quali rilevano:
  - fattori connessi alle attività di sviluppo urbanistico ed edilizio (quali a titolo esemplificativo rischi legati a ritardi nell'iter amministrativo per l'ottenimento dei necessari atti autorizzativi, rischi legati al territorio, rischi di cantiere);
  - fattori connessi all'andamento del mercato delle locazioni: la redditività del portafoglio immobiliare può subire variazioni in occasione del rinnovo dei contratti di locazione alla loro scadenza. In tale contesto rilevano, peraltro, i possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo che potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati;
  - fattori connessi alla qualità tecnica e redditività dei beni immobili; le condizioni degli

immobili possono, infatti, rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili;

- fattori connessi alla responsabilità urbanistica ed ambientale; sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza *pro tempore* vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo;
  - fattori connessi a possibili eventi naturali e/o accidentali che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo;
  - fattori di rischio connessi all’investimento in società immobiliari non quotate rappresentato dal rischio derivante dalla riduzione del valore delle partecipazioni al verificarsi dei rischi immobiliari sopra elencati.
2. il rischio di credito, ovvero i rischi legati all’eventuale indebitamento finanziario e alla capacità dei conduttori degli immobili di far fronte al pagamento dei canoni d’affitto e delle altre spese connesse al contratto di locazione;
  3. il rischio di controparte, ovvero il rischio che la controparte con la quale si è conclusa un’operazione o una negoziazione, non adempia nei modi e/o nei tempi stabiliti agli obblighi contrattuali assunti; è compreso in questo fattore anche il caso di affidamento di appalti di importi rilevanti;
  4. il rischio di liquidità, ovvero il rischio relativo al tempo necessario per la messa a reddito, la valorizzazione e lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio; in particolare, la cessione dei beni immobili detenuti dal Fondo può subire ritardi o variazioni rispetto alle previsioni iniziali anche in funzione della destinazione d’uso e delle condizioni di mercato prevalenti;
  5. il rischio operativo, ovvero i rischi di incorrere in perdite patrimoniali o mancati guadagni per il Fondo in relazione a disfunzioni di processi operativi e informatici, errori umani, comportamenti fraudolenti o eventi esogeni;
  6. il rischio di concentrazione: rappresenta il 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, fermo restando il rispetto dei limiti



applicabili. 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 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;

7. il rischio di valutazione: esprime la difficoltà di valutazione degli immobili in considerazione del fatto che non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, richiedendo inoltre ai medesimi l'espressione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della vendita di questi ultimi.
8. altri rischi: il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori rischi che possono determinare una diminuzione del valore unitario della quota quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: variazioni della normativa di riferimento, interruzioni o ritardi nell'attività svolta dal gestore, eventi di natura eccezionale non coperti da polizze assicurative, azioni legali o tributarie passive, ritardi nell'iter amministrativo per l'ottenimento dei necessari atti autorizzativi, rischi idrogeologici o archeologici legati al territorio, rischi di cantiere, rischi connessi a ritardi o interruzioni nell'esecuzione dei lavori appaltati, altri rischi operativi legati alla gestione degli attivi o rischi legati all'utilizzo della leva finanziaria.

La SGR non garantisce il raggiungimento dell'obiettivo del Fondo né la restituzione del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare significativamente di anno in anno in funzione del rendimento delle singole attività nelle quali viene investito il patrimonio del Fondo medesimo.

Le quote di partecipazione al Fondo costituiranno oggetto di negoziazione in un mercato regolamentato e, decorso il 5° (quinto) anno di gestione, la SGR potrà avvalersi della facoltà di effettuare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, come indicato all'art. 8.2).

## **4) Caratteristiche del Fondo**

### **4.1) Oggetto dell'investimento**

Il patrimonio del Fondo viene investito in immobili, in diritti reali immobiliari e in partecipazioni in società immobiliari. Inoltre il Fondo può essere investito in via accessoria in strumenti finanziari quotati e non quotati; detenere liquidità per esigenze di tesoreria, il tutto entro i limiti specifici indicati nei punti seguenti e nel rispetto della normativa vigente.

#### ***a) Caratteristiche e destinazioni degli immobili in cui investe il Fondo***

Il Fondo, fino al 90% del proprio valore complessivo, investe in beni immobili e/o in diritti reali immobiliari, con particolare riguardo ad immobili con varia destinazione prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale.

Qualora il Consiglio di Amministrazione della SGR lo ritenga opportuno, è possibile investire le disponibilità del Fondo in terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente, procedendo alla successiva edificazione, ovvero in immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere: in entrambi i casi tramite contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni, purché all'atto della firma di acquisto del terreno o dell'immobile da ristrutturare/restaurare/manutenere la SGR abbia già firmato un contratto di futura locazione/vendita con primario conduttore/acquirente, corredato da garanzie bancarie o assicurative e purché l'impresa di costruzioni fornisca alla SGR garanzie bancarie o assicurative sia circa la copertura delle spese che l'impresa stessa deve sostenere a fronte dell'esecuzione delle opere richieste in conformità al contratto di appalto, sia per l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali - compresa la responsabilità civile verso terzi - e delle obbligazioni rivenienti da disposizioni di legge. Resta comunque esclusa ogni attività diretta di costruzione da parte della SGR.

#### ***b) Caratteristiche degli investimenti in società immobiliari***

Il Fondo può investire in partecipazioni di controllo in società immobiliari quotate e non quotate aventi per oggetto l'acquisto, la vendita, la gestione, la locazione con facoltà di acquisto di beni immobili nonché l'acquisizione e l'alienazione di diritti reali immobiliari.

Tali società devono detenere beni immobili e/o diritti reali immobiliari con caratteristiche e destinazioni simili a quelle indicate al punto *a)*, in misura superiore al cinquanta per cento del loro patrimonio.

#### **c) Investimento in strumenti finanziari**

In conformità alla normativa vigente le disponibilità del Fondo possono essere investite in strumenti finanziari quotati e non quotati incluse quote di altri OICR.

Qualora gli OICR siano promossi o gestiti dalla stessa SGR o da altra SGR del gruppo (OICR “collegati”) resta stabilito che:

- sul Fondo non verranno fatti gravare spese e diritti di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione e al rimborso delle parti di OICR acquisti;
- la parte del Fondo rappresentata da OICR “collegati” non verrà considerata ai fini del computo delle commissioni di gestione.

#### **4.2) Destinatari delle quote**

Le quote del Fondo possono essere sottoscritte indistintamente dal pubblico dei risparmiatori, nonché da soggetti rientranti fra gli investitori istituzionali. Non sono previste riserve di quote a favore di determinate categorie di investitori.

#### **4.3) Forma del Fondo**

Il Fondo adotta la forma “chiusa”. Il rimborso delle quote potrà avvenire a partire dalla scadenza del Fondo, e, comunque, entro e non oltre la scadenza del periodo di grazia eventualmente richiesto per la liquidazione degli investimenti.

Quanto sopra fatto salvo quanto espressamente previsto agli art. 3) ultimo comma e 8.2).

#### **4.4) Politiche di investimento**

Il Fondo, come previsto all’art. 4.1), investe in beni immobili aventi una redditività attuale e prospettiva significativa, suscettibile, nel medio periodo, di apprezzamento in termini reali.

##### ***a) Aree geografiche di interesse***

Il Fondo può investire sia in Italia che nell’ambito dei Paesi facenti parte dell’Unione Europea, dando tuttavia prevalenza al mercato nazionale.

I criteri di scelta degli immobili sono improntati ad evitare il concentrarsi degli investimenti tutti su una limitata area geografica ed a diversificare le tipologie di immobili.

***b) Operazioni finalizzate a una più efficiente gestione del patrimonio***

La SGR può avvalersi, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla Banca d'Italia, di tecniche ed operazioni destinate alla copertura dei rischi. Al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, la SGR può anche effettuare operazioni di "pronti contro termine" che prevedano l'acquisto di titoli a pronti e l'obbligo di rivendita a termine degli stessi.

Dette operazioni saranno comunque realizzate a condizione che siano strettamente funzionali alle esigenze di migliore gestione della liquidità del Fondo, secondo una valutazione effettuata dai responsabili organi della SGR, avuto riguardo ai flussi finanziari previsti e alle possibili alternative di profittevole investimento offerte dal mercato.

Si precisa inoltre che:

- dette operazioni avranno a oggetto anzitutto strumenti finanziari di largo mercato (quotati ovvero emessi da Stati aderenti all'O.C.S.E.);
- nella fase di acquisto "a pronti", saranno tenuti presenti i limiti posti all'attività ordinaria dei Fondi, con riferimento alla categoria di strumenti finanziari sottostanti all'operazione; i titoli acquistati a pronti e da consegnare a termine non saranno utilizzati per altre operazioni.

***c) Investimenti in società immobiliari***

E' facoltà della SGR di avvalersi della possibilità di investire il patrimonio del Fondo in partecipazioni in società immobiliari privilegiando nella scelta quelle società che risultino proprietarie di immobili aventi caratteristiche omogenee con quelle prefigurate nell'art. 4.1 a) e che svolgano le attività previste nell'art. 4.1 b). Il ricorso a tale tipo di investimenti avverrà quando risulti più conveniente per ottimizzare l'impiego delle attività del Fondo.

***d) Deroga alle norme in materia di frazionamento del rischio***

La SGR può derogare alle norme in materia di frazionamento del rischio indicate relativamente agli investimenti del Fondo ove intenda effettuare investimenti in attività direttamente o indirettamente cedute dallo Stato, da Enti previdenziali pubblici, da Regioni, da Enti locali o loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.



Nella gestione del Fondo, la Società di gestione, per conto del Fondo stesso, ha facoltà nei limiti e con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo vigente, di concedere prestiti alle società immobiliari controllate che siano funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo delle partecipazioni medesime. Tali prestiti saranno computati, unitamente al valore della partecipazione cui si riferiscono, nel calcolo dei limiti di esposizione del fondo verso un unico emittente. Il Fondo può costituire garanzie sui propri beni se funzionali all'indebitamento o strumentali ad operazioni sui beni del Fondo.

#### ***e) Indebitamento e leva finanziaria***

La SGR, al fine di massimizzare la redditività per i sottoscrittori, potrà ricorrere all'indebitamento nell'ambito dei limiti previsti dalla normativa vigente. In particolare, nella gestione del Fondo, la SGR ha la facoltà di assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, sino a un ammontare tale che la leva finanziaria del Fondo, tenuto anche conto dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, raggiunga il minore tra (i) il limite massimo previsto per FIA immobiliari chiusi non riservati (pari ad un rapporto di 2 calcolato come esposizione del Fondo su patrimonio netto ai sensi del Regolamento (UE) 231/2013) e (ii) il 50 (cinquanta)% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e il 20 (venti)% del valore delle altre attività presenti nel patrimonio. L'accensione di prestiti per un importo pari al 50 (cinquanta) % del valore degli immobili comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al massimo al 100 (cento) % del valore complessivo netto del Fondo.

In ogni caso, stante lo stato di liquidazione del Fondo, lo stesso non assume indebitamento bancario (o altre fonti assimilabili).

I predetti limiti sono calcolati nel rispetto dei criteri tempo per tempo vigenti, così come stabiliti all'interno delle norme prudenziali di volta in volta emanate dalla Banca d'Italia. La SGR fornisce ai Partecipanti ed alle Autorità di Vigilanza tutte le informazioni in merito alla leva finanziaria nonché ai metodi di calcolo, in conformità alla normativa vigente. Il livello massimo di leva finanziaria qui esposto è calcolato attraverso il metodo degli impegni.

#### **4.5) Proventi della gestione del Fondo**

##### **4.5.1) Criteri per la determinazione dei proventi della gestione del Fondo**

Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili (al netto da imposte anche future) generati annualmente - con esclusione delle plusvalenze non realizzate - e indicati nel rendiconto di gestione del Fondo. Il Consiglio di Amministrazione della SGR, nell'esclusivo interesse dei



partecipanti, potrà procedere, con cadenza infrannuale, alla distribuzione dei proventi come sopra definiti redigendo apposito rendiconto infrannuale.

#### 4.5.2) Utilizzo dei proventi della gestione

##### **a) Accumulazione dei proventi**

I proventi derivanti dalla gestione, incluse le plusvalenze se realizzate, non sono distribuiti ai partecipanti per i primi 2 (due) anni di durata del Fondo, che si caratterizza pertanto in questa prima fase come un Fondo "ad accumulazione".

##### **b) Distribuzione dei proventi**

I proventi realizzati nel corso del 3° (terzo) anno di gestione e di ogni periodo seguente fino alla scadenza del termine di durata del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale o del minor periodo in relazione al quale il Consiglio di Amministrazione ne deliberi la distribuzione.

I proventi indicati al punto a) vengono distribuiti ai partecipanti unitamente a quelli realizzati nel 3° (terzo) anno di gestione, ed i partecipanti beneficeranno degli eventuali maggiori proventi conseguenti agli investimenti effettuati con i proventi non distribuiti nel primo biennio menzionato al punto a).

Si precisa che le componenti reddituali risultanti dal rendiconto del Fondo di cui all'art. 11.1) del Regolamento saranno computate al netto di tutti i costi risultanti dal rendiconto medesimo, compresi i costi fiscali di competenza.

I proventi da distribuire periodicamente saranno non inferiori al 90% (novanta per cento) dei proventi netti (utili dopo le imposte di periodo e dopo l'accantonamento di congrue riserve a copertura di future imposte e dei rischi nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR secondo il suo prudente apprezzamento), con l'esclusione delle plusvalenze non realizzate, computati come sopra indicato.

#### 4.5.3) Modalità e termine massimo per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto

##### **a) Definizione degli aventi diritto ai proventi periodici**

Hanno diritto a percepire i proventi della gestione del Fondo gli investitori che risultino titolari delle quote alla data di distribuzione prevista al successivo punto d).

***b) Procedure per il riconoscimento dei proventi in distribuzione agli aventi diritto***

La SGR provvede a corrispondere i proventi ai partecipanti al Fondo, titolari delle quote alla data indicata al punto a), secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione, oppure secondo le istruzioni successive pervenute dagli interessati mediante raccomandata A.R. entro il 15 aprile di ogni anno di competenza.

***c) Tempi per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto***

I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del rendiconto annuale o infrannuale della gestione da parte del Consiglio d'Amministrazione della SGR.

***d) Pubblicità per il riconoscimento dei proventi periodici in distribuzione agli aventi diritto***

L'annuncio del pagamento dei proventi e della data di distribuzione dei medesimi viene diffuso in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto annuale o infrannuale della gestione del Fondo di cui all'art. 11.2) relativo all'anno precedente o al minor periodo in relazione al quale si proceda alla distribuzione dei proventi e mediante pubblicazione sui quotidiani di cui all'art. 12.2.

**4.5.4) Prescrizione dei proventi della gestione**

I proventi periodici di gestione non riscossi si prescrivono ai sensi di legge a favore del Fondo a decorrere dalla data di riconoscimento agli aventi diritto indicata al precedente punto c).

Qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione di cui all'art.13, detti proventi si prescrivono a favore della SGR.

**4.6) Altre caratteristiche del Fondo**

L'ammontare complessivo del patrimonio del Fondo è fissato in 150.000.000 (centocinquantomilioni) di Euro.

Le quote di partecipazione sono destinate alla negoziazione in un mercato regolamentato come richiamato all'art. 7).

## **5) Società di Gestione**

### **5.1) Denominazione, sede**

Società di gestione del Fondo, a far data dal 1 gennaio 2015 è Investire SGR S.p.A., con sede in Roma, via Po n. 16/A.

### **5.2) Organo responsabile dell'attività gestoria**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile dell'attività gestoria e ha facoltà di conferire deleghe specifiche a elementi interni alla società in ordine alla attuazione delle politiche di investimento del Fondo.

Restano in capo al Consiglio di Amministrazione tutte le responsabilità relative alle scelte di investimento riguardanti gli averi del Fondo.

### **5.3) Comitati tecnici consultivi**

E' facoltà del Consiglio di Amministrazione di avvalersi del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, dei quali possono fare parte anche soggetti esterni alla Società.

I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del Consiglio di Amministrazione in ordine alle scelte adottate.

### **5.4) Deleghe a soggetti esterni**

a) Il Consiglio di Amministrazione della SGR, compatibilmente con lo Statuto, può conferire specifiche deleghe a soggetti esterni aventi a oggetto l'amministrazione dei beni immobili e la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari.

Quest'ultima sarà affidata, nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente.

La SGR fornisce indicazioni al soggetto delegato relative ad un profilo di rischio/rendimento comunque di natura prudenziale, con investimenti in strumenti finanziari che rientrino in categorie ammesse dalla normativa tempo per tempo vigente ed una durata da valutare di tempo in tempo anche in relazione all'andamento previsto dei tassi d'interesse. In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite:



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

sono soggette alla vigente normativa.

- b) Il Consiglio di Amministrazione e gli altri organi aziendali esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati.
- c) Il Consiglio di Amministrazione potrà inoltre avvalersi di consulenti immobiliari anche esterni (*advisors*) per massimizzare le proprie conoscenze anche prospettiche circa i mercati immobiliari ove il Fondo investe. Potrà inoltre avvalersi di tecnici esterni per tutte le necessità operative del Fondo.

#### **5.5) Pubblicità della prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione**

Qualora si dovesse procedere alla sostituzione della SGR nella gestione del Fondo sarà assicurato lo svolgimento dei compiti attribuiti alla SGR medesima senza soluzione di continuità sospendendosi, in specie, l'efficacia della sostituzione sino a che l'altra SGR non sia a tutti gli effetti subentrata nello svolgimento delle funzioni svolte dalla società sostituita.

I partecipanti dovranno essere prontamente informati della sostituzione e delle ragioni che sono a base del provvedimento mediante lettera raccomandata A.R. e/o mediante pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12 punto 2) con le modalità previste dalla normativa vigente per la conseguente modifica regolamentare.

## **6) Depositario**

### **6.1) Individuazione e funzioni**

Banca Depositaria Italiana S.p.A., con sede in Milano, via Anna Maria Mozzoni, 1.1, iscritta all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari al n. 5000.5 è la banca cui è stato conferito l'incarico di depositaria del Fondo (di seguito il "Depositario"). L'indirizzo internet del Depositario è [www.depobank.it](http://www.depobank.it).

I compiti inerenti all'esercizio delle funzioni di Depositario sono svolti presso la sede sopra citata.

### **6.2) Rapporti tra la SGR e il Depositario**

I rapporti tra la SGR e il Depositaria sono regolati da apposita convenzione che specifica le procedure attinenti l'esecuzione dei servizi ad essa affidati ai fini del loro esatto adempimento in conformità alle norme vigenti, con particolare riguardo alla verifica della conformità alla legge, al presente Regolamento ed alle prescrizioni della Banca d'Italia.

In particolare, il Depositario è responsabile nei confronti della SGR e dei singoli partecipanti di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi derivanti dallo svolgimento della sua funzione.

Il relazione a ciò, avuto altresì presente l'obbligo di riferire all'Organo di Vigilanza sulle irregolarità riscontrate, il Depositario provvede ad attivare procedure idonee all'efficiente espletamento delle funzioni di controllo.

### **6.3) Procedure di sostituzione dell'incarico**

La SGR può revocare in qualsiasi momento l'incarico, conferito a tempo indeterminato, al Depositario e designare, in sua sostituzione, altra banca avente i requisiti di legge.

Il Depositario può, altresì, rinunciare all'incarico dandone preavviso di almeno sei mesi.

Tuttavia, l'efficacia della revoca ovvero della rinuncia è sospesa sino a che:

- un altro ente creditizio in possesso dei requisiti di legge accetti l'incarico di Depositario in sostituzione della precedente;
- sia efficace la conseguente modifica del Regolamento;



- i titoli inclusi nel Fondo e le disponibilità liquide di questo siano trasferiti e accreditati presso il nuovo Depositario.

#### **6.4) Facoltà del Depositario**

Il Depositario, per la custodia degli averi del Fondo, sotto la propria responsabilità e previo assenso della SGR, può avvalersi di subdepositari scelti, sia in Italia che all'estero, nell'ambito delle categorie individuate in via generale dall'Organo di Vigilanza.

Presso il subdepositario gli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo sono rubricati in conti intestati alla SGR – Fondo Securfondo (con indicazione che si tratta di beni di terzi), separati da quelli relativi a strumenti finanziari di proprietà del Depositario medesimo.

## **7) Quote di partecipazione**

Le quote di partecipazione sono accentrate presso una Società di gestione autorizzata ed assoggettate alla disciplina di dematerializzazione vigente.

Il valore nominale di ciascuna quota di partecipazione al Fondo è pari a 2.500 (duemilacinquecento) Euro.

Le quote di partecipazione sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.

La SGR tiene un elenco nominativo dei partecipanti al Fondo.

Entro 12 (dodici) mesi dalla chiusura dell'offerta delle quote, il Consiglio di Amministrazione della SGR richiede l'ammissione delle stesse alla negoziazione in un mercato regolamentato. La SGR affiderà a intermediari autorizzati, in possesso dei requisiti patrimoniali ed organizzativi stabiliti dalla Banca d'Italia, l'incarico di negoziare le quote del fondo nei limiti fissati da apposita convenzione approvata dalla Banca d'Italia.

La SGR, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione dell'ammissione, informa la Banca d'Italia circa l'esito dell'istanza di ammissione delle quote alla negoziazione in un mercato regolamentato.

## 8) Partecipazione al Fondo

### 8.1) Sottoscrizione di quote

La partecipazione si realizza tramite la sottoscrizione o l'acquisto a qualsiasi titolo delle quote del Fondo.

L'ammontare minimo di ogni sottoscrizione non può essere inferiore ad una singola quota.

Al Fondo possono partecipare le persone fisiche, le persone giuridiche e gli enti, anche se non muniti di personalità giuridica.

La SGR partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi a sottoscrivere quote per un importo non inferiore al 2% dell'ammontare del Fondo.

#### **8.1.1) Termini di sottoscrizione delle quote**

Il patrimonio del Fondo deve essere raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario.

Il termine massimo di sottoscrizione delle quote di partecipazione è pari a 6 (sei) mesi a decorrere dal termine previsto per la pubblicazione, previa autorizzazione della CONSOB del prospetto informativo, salvo chiusura anticipata da comunicare agli investitori con avviso da pubblicarsi sui quotidiani di cui all'art. 12.2.

Entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine massimo di sottoscrizione la Società pubblica sui quotidiani di cui all'art. 12.2 una formale dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni.

#### **8.1.2) Modalità di sottoscrizione**

La sottoscrizione di quote si realizza tramite la compilazione e la sottoscrizione di apposito modulo predisposto dalla SGR ed indirizzato alla stessa contenente, fra l'altro, l'impegno irrevocabile di versare l'importo corrispondente alla sottoscrizione effettuata fino al termine del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, accompagnato da ordine alla propria banca di vincolare l'importo del bonifico per la durata prevista oppure di rilasciare in favore della SGR una fidejussione sostitutiva. Qualora il sottoscrittore, unitamente al modulo di sottoscrizione, versi assegno circolare o bancario, ci si regolerà come indicato al successivo paragrafo "Mezzi di pagamento".

La domanda di sottoscrizione viene inoltrata o direttamente alla SGR oppure per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento. La SGR impegna contrattualmente, anche ai sensi dell'art.1411 del Codice Civile, i soggetti incaricati del collocamento delle quote a inoltrare



tempestivamente alla medesima le domande di sottoscrizione ed i relativi impegni o mezzi di pagamento raccolti, comunque non oltre il 1° (primo) giorno lavorativo successivo a quello di ricezione.

La domanda di sottoscrizione è inefficace e la SGR la respinge ove essa sia incompleta, alterata o comunque non conforme a quanto previsto dal presente Regolamento.

La partecipazione al Fondo comporta l'adesione al Regolamento, copia del quale verrà consegnata ai partecipanti nell'ambito della sottoscrizione. Chiunque sia interessato può ottenere successivamente a proprie spese copia del Regolamento del Fondo.

La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel presente Regolamento.

L'efficacia dei contratti di sottoscrizione conclusi fuori sede ovvero collocati a distanza è sospesa per la durata di 7 (sette) giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo al soggetto abilitato; tale facoltà è indicata nei moduli o formulari consegnati all'investitore. L'omessa indicazione della facoltà di recesso nei moduli o formulari comporta la nullità dei relativi contratti, che può essere fatta valere solo dal cliente.

### ***8.1.3) Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta***

- a) Nel caso di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta delle quote è attribuita ad ogni sottoscrittore una quota di partecipazione pari all'ammontare minimo di 2.500 (duemilacinquecento) Euro.
- b) Qualora dopo l'assegnazione di una quota di partecipazione ad ogni sottoscrittore residuino ulteriori quote, queste sono distribuite come segue:
  - fermo l'ammontare minimo di ogni sottoscrizione, a ciascun soggetto che procede al collocamento proporzionalmente alle sottoscrizioni raccolte;
  - al soggetto collocatore presso il quale l'ammontare delle quote sottoscritte è risultato superiore, eventuali quote residue;

Ciascun soggetto che procede al collocamento attribuisce le quote ai sottoscrittori secondo i criteri seguenti:

- fermo l'ammontare minimo di ogni sottoscrizione, assegna i titoli in misura proporzionale alle richieste;
  - in presenza di ulteriori lotti minimi, l'assegnazione avviene in base alla priorità cronologica delle richieste in favore dei sottoscrittori che hanno partecipato al riparto proporzionale di cui alla linea precedente.
- c) Se il quantitativo di quote offerte risulta insufficiente all'attribuzione di un lotto minimo a ciascun sottoscrittore, le quote sono ripartite secondo i seguenti criteri:
- i titoli sono assegnati a ciascun collocatore proporzionalmente all'ammontare delle sottoscrizioni ad esso complessivamente pervenute, purché per quantitativi pari al lotto minimo o suoi multipli;
  - eventuali lotti minimi residui sono attribuiti al collocatore presso il quale l'ammontare dei titoli richiesti è stato superiore;
  - in ciascuno dei due casi precedenti i lotti minimi sono singolarmente attribuiti da ciascun collocatore ai sottoscrittori in base alla priorità cronologica delle richieste.

In ogni caso la SGR, ove lo ritenga opportuno, ha la facoltà di chiedere all'autorità competente l'autorizzazione all'aumento dell'ammontare del Fondo e l'approvazione della relativa modifica regolamentare.

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

- d) In ciascuna richiesta di sottoscrizione è indicato a cura del ricevente, oltre alla data, l'orario esatto di presentazione.
- e) La SGR si riserva la facoltà di procedere, previa modifica regolamentare da effettuarsi secondo la normativa vigente, ad aumentare l'ammontare del patrimonio del Fondo.

#### ***8.1.4) Autorizzazione al ridimensionamento del Fondo e modalità e termini per l'esercizio del diritto di recesso degli investitori***

Decorso il termine per la sottoscrizione delle quote, se il Fondo è stato sottoscritto per un ammontare inferiore a quello previsto al punto 4.6), ma comunque non inferiore al 60%, la SGR, ritenendo di realizzare l'attività di investimento programmata anche con le minori risorse eventualmente disponibili dopo la chiusura delle sottoscrizioni, può chiedere all'autorità competente l'autorizzazione al ridimensionamento del Fondo.

Entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta da parte dell'Autorità competente, la SGR invia ai sottoscrittori una lettera raccomandata A.R. per informarli dell'intervenuta autorizzazione al ridimensionamento e della loro facoltà di esercitare il diritto di recesso. Qualora intenda avvalersi della facoltà di recesso, il sottoscrittore deve inviare apposita comunicazione mediante raccomandata A.R. alla SGR entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell'avviso di ridimensionamento.

Qualora uno o più sottoscrittori comunichino il loro recesso alla SGR e a seguito di tale recesso il patrimonio del Fondo scenda al di sotto del limite fissato per il ridimensionamento, la SGR avrà la facoltà di proporre ai sottoscrittori che non hanno esercitato il diritto di recesso l'acquisto di nuove quote sino al raggiungimento dell'ammontare autorizzato.

I sottoscrittori interessati all'acquisto di nuove quote dovranno procedere alle ulteriori sottoscrizioni entro il termine massimo di 6 (sei) mesi a decorrere dalla determinazione della CONSOB relativa al prospetto informativo assunta ai sensi della normativa vigente.

La notizia di tale determinazione verrà fornita dalla SGR ai singoli sottoscrittori interessati mediante comunicazione scritta.

Una volta che l'ammontare definitivo del Fondo abbia raggiunto o superato il limite fissato dalla normativa vigente per il ridimensionamento, la SGR inoltra alla Banca d'Italia richiesta di approvazione della modifica regolamentare del Fondo con le modalità di cui al successivo art. 12).

Qualora viceversa le ulteriori sottoscrizioni non siano sufficienti a raggiungere il limite fissato dall'autorità competente per il ridimensionamento, la SGR si regolerà come indicato al paragrafo seguente.

#### ***8.1.5) Decisione di non ridimensionare il Fondo***

Nel caso in cui ad avvenuta chiusura delle sottoscrizioni il Fondo sia stato sottoscritto per un ammontare inferiore al 60% di quello previsto al punto 4.6), ovvero qualora, pur avendo raggiunto il predetto limite del 60%, la SGR decida comunque di non procedere al ridimensionamento del Fondo, la SGR non procede al richiamo degli impegni di cui al successivo paragrafo, lasciando quindi liberi dagli impegni assunti i sottoscrittori, che dovranno essere informati della decisione mediante lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 (quindici) giorni dalla data di chiusura della raccolta delle sottoscrizioni.

Le autorizzazioni all'addebito in conto, i vincoli a fronte degli importi sottoscritti, le fidejussioni sostitutive sono conseguentemente considerate decadute. Le somme già versate sono retrocesse





agli aventi diritto, con gli interessi relativi, al netto delle imposte, il 1° (primo) giorno successivo alla decisione di non ridimensionare il Fondo.

La SGR entro 15 (quindici) giorni dalla chiusura delle sottoscrizioni comunica all'autorità competente la decisione di non procedere al ridimensionamento del Fondo e quindi al richiamo degli impegni nei confronti dei sottoscrittori.

#### **8.1.6) Durata del periodo di richiamo degli impegni**

Il periodo di richiamo degli impegni decorre dalla data della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione del riparto con le modalità e nei termini di cui al paragrafo "Modalità di riparto delle quote in presenza di richieste di sottoscrizione superiori all'offerta".

Il versamento relativo alle quote assegnate deve avere luogo entro 15 (quindici) giorni dalle date sopraindicate.

#### **8.1.7) Mezzi di pagamento**

Il versamento dell'importo relativo alla sottoscrizione delle quote potrà essere effettuato presso i soggetti incaricati del collocamento mediante:

- bonifico bancario a favore della SGR, rubrica SECURFONDO, presso il Depositario con vincolo dell'importo corrispondente;
- autorizzazione all'addebito sul proprio conto corrente bancario nel caso in cui il sottoscrittore sia cliente del Depositario oppure di una delle altre banche incaricate del collocamento;
- assegno circolare o bancario, non trasferibile, all'ordine della SGR, rubrica SECURFONDO;
- vaglia postale.

Per i bonifici bancari e gli accrediti derivanti da autorizzazioni di addebito in conto corrente, la valuta ed i termini di decorrenza sono quelli riconosciuti dalla banca ordinante al Depositario.

Nel caso, invece, di versamenti a mezzo assegno, la SGR provvede entro il 1° (primo) giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento a versare gli stessi presso il Depositario in un deposito fruttifero cumulativo fino al momento del richiamo degli impegni, data in cui sarà trattenuta la quota capitale a favore della SGR, mentre gli interessi maturati, al netto delle imposte, saranno retrocessi ai singoli sottoscrittori.



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

#### **8.1.8) Conferma dell'avvenuto investimento**

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR provvede, entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dall'inizio di operatività del Fondo, a dare conferma scritta al sottoscrittore dell'avvenuto investimento. Tale conferma dovrà precisare:

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

#### **8.2) Rimborsi parziali di quote a fronte di disinvestimenti**

La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo il decorso di 5 (cinque) anni dal termine di completamento dei versamenti.

In tal caso la SGR deve dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art. 12.2) precisando le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso, l'importo che si intende rimborsare (indicando, ove si tratti di rimborso parziale, la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita), nonché l'importo rimborsato per ogni quota e la procedura per ottenere il rimborso.

Il rimborso, che sarà effettuato dal Depositario su istruzioni della SGR, dovrà avvenire entro e comunque non oltre i 5 (cinque) giorni successivi alla data di ricezione della richiesta da parte della SGR medesima. La corresponsione del rimborso sarà effettuata mediante bonifico bancario oppure secondo le modalità indicate dal richiedente. Nel caso in cui il corrispettivo venga inviato al domicilio del sottoscrittore, l'obbligazione di rimborso per la SGR si estingue con la conferma di avvenuto incasso da parte del beneficiario.

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

## 9) Regime delle spese

### 9.1) Spese a carico del Fondo

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

#### a) Provvigione di gestione spettante alla SGR

La provvigione di gestione annua spettante alla SGR è determinata in misura pari all'1,60% (uno virgola sessanta per cento) in ragione d'anno del valore complessivo netto del Fondo, di cui un importo massimo pari al 0,025% (zero virgola zero zero venticinque per cento) del totale attivo del fondo riconducibile al costo sostenuto dalla Società di gestione per il calcolo del valore della quota. Ai fini del calcolo della provvigione di gestione, il valore complessivo netto del fondo è computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dall'ultimo rendiconto di gestione del Fondo e dalla relazione semestrale predisposti prima dell'attribuzione della provvigione di gestione, salvo conguaglio *pro rata temporis* in relazione al Valore Complessivo Netto del Fondo evidenziato dal successivo rendiconto di gestione del Fondo predisposto alla fine dell'anno in cui la provvigione di gestione è stata attribuita.

A partire dal 1 gennaio 2015 la provvigione annua di gestione spettante alla SGR è ridotta su base volontaria ed unilaterale del 50% ed è pertanto pari allo 0,8% del medesimo valore.

La provvigione di gestione viene prelevata anticipatamente dalle disponibilità del Fondo, nella misura di 1/4 dell'importo annuo spettante, determinato con cadenza trimestrale, il primo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare a decorrere dal primo richiamo degli impegni. In sede di prima applicazione e fino alla redazione del primo rendiconto di gestione del Fondo, la provvigione di gestione verrà calcolata sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

#### b) Compenso annuo spettante al Depositario

Il compenso da riconoscere al Depositario per l'espletamento delle sue funzioni è determinato in misura pari complessivamente allo 0,50‰ (zero virgola cinque per mille) su base annua calcolato, quale risulta dalla relazione semestrale di fine anno, sul valore complessivo netto del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari.

Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare.

In sede di prima applicazione e fino alla redazione della prima relazione semestrale di fine anno il compenso spettante al Depositario verrà calcolato sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

c) Oneri inerenti alla acquisizione e dismissione delle attività detenute dal Fondo e alla quotazione delle quote del Fondo.

Le provvigioni per intermediazione conseguenti all'eventuale intervento di agenti/mediatori, le commissioni di intermediazione mobiliare e relative imposte, le spese notarili, le spese tecniche, le spese legali, le spese peritali connesse ai vari acquisti, nessuno escluso, le altre spese inerenti al perfezionamento dei contratti di compravendita e dei contratti di locazione, le spese connesse alla quotazione delle quote, etc. rimangono tutte a carico del Fondo e saranno riconosciute avendo come base quanto previsto dai tariffari di legge, o in mancanza di questi, dagli usi e consuetudini locali.

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

e) Spese di revisione e di certificazione dei rendiconti del Fondo (ivi compreso quello finale di liquidazione), nonché del prospetto di cui al punto 11.1 d.

f) Oneri finanziari derivanti da:

1. debiti assunti dal Fondo sotto forma di finanziamenti ipotecari finalizzati all'acquisto, alla ristrutturazione di beni immobili o all'assunzione di partecipazioni in società immobiliari non quotate aventi le caratteristiche indicate al punto 4.1b;
2. eventuali prestiti assunti unicamente per fronteggiare sfasamenti temporanei nella gestione della tesoreria.

Il tutto entro i limiti consentiti dalla normativa tempo per tempo vigente.

g) Spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo.

h) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo.

- i) Contributo di vigilanza.
- j) Compenso spettante agli esperti indipendenti.

Il compenso spettante agli esperti indipendenti è definito dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed è espresso in misura percentuale rispetto al patrimonio del Fondo sottoposto a perizia, nei limiti massimi stabiliti dal Regolamento del Ministero del Tesoro, sia nel caso che si tratti di prima valutazione delle proprietà del Fondo, sia nel caso di valutazioni semestrali successive.

La cadenza dei pagamenti è la seguente:

- un acconto al momento di conferimento dell'incarico, nella misura determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR;
- il saldo entro un mese dalla consegna delle relazioni peritali.

- k) Oneri accessori, spese di manutenzione e ristrutturazione degli immobili del Fondo.

Gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione di tali immobili sono a carico del Fondo in quanto rappresentano una forma di investimento del medesimo; ciò al netto degli oneri e delle spese rimborsati dagli utilizzatori dei beni Immobili. La congruità di tali spese e dei relativi oneri professionali potrà essere oggetto di certificazione di merito da parte di società o enti specializzati nei controlli dei costi nell'edilizia.

- l) Premi per polizze assicurative sugli immobili del Fondo, sui diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo.
- m) I costi strumentali alla partecipazione alle gare e alle aste immobiliari (due diligence, costi per l'offerta etc...).

## **9.2) Spese a carico della Società di Gestione**

Sono a carico della SGR tutte le spese necessarie per l'amministrazione della stessa, ivi comprese quelle connesse con la commercializzazione delle quote e con le fasi propedeutiche alla scelta degli investimenti.

Sono inoltre a carico della Società tutte quelle spese che non siano specificatamente indicate a carico del Fondo o dei singoli investitori, ivi incluse le spese di *property e facility management* quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli oneri sostenuti per la gestione amministrativa, gestione tecnica e attività di reportistica connessa all'impiego degli immobili del fondo.

### **9.3) Spese a carico dei singoli partecipanti**

A fronte di ogni sottoscrizione, la SGR ha il diritto di trattenere commissioni di sottoscrizione, le quali sono prelevate sull'ammontare delle somme investite nella misura di seguito indicata:

- 1.25% su versamenti inferiori o uguali a 25.000 Euro
- 0.75% su versamenti eccedenti 25.000 e fino a 100.000 Euro
- 0.50% su versamenti eccedenti 100.000 e fino a 250.000 Euro
- 0.25% su versamenti eccedenti 250.000 Euro.

La SGR ha comunque il diritto di prelevare dall'importo di pertinenza del sottoscrittore:

- i diritti fissi per un ammontare pari a 1,5 (uno virgola cinque) Euro;
- le imposte di bollo quando dovute, le spese postali e altri oneri di spedizione a fronte della corrispondenza inviata al sottoscrittore medesimo.

Sono altresì a carico dell'investitore le eventuali imposte, tasse e oneri che per legge dovessero gravare sulla sottoscrizione ed emissione delle quote.

Il rimborso delle spese sostenute dalla SGR è limitato alla sola copertura degli oneri effettivamente sopportati, che saranno indicati di volta in volta al partecipante interessato. In ogni caso i soggetti collocatori non possono porre a carico dei clienti oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente Regolamento.

## **10) Calcolo e pubblicazione del valore unitario della quota**

### **10.1) Modalità e frequenza di calcolo del valore unitario della quota**

Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo è calcolato semestralmente ed è pari al valore complessivo netto del Fondo - calcolato sulla base dei criteri di valutazione delle attività del Fondo stabiliti dalla Banca d'Italia, suddiviso per il numero delle quote in circolazione.

Alla valutazione del Fondo provvede il Consiglio di Amministrazione della SGR entro 30 (trenta) giorni dalla fine del semestre solare ed entro 60 (sessanta) giorni dalla fine dell'anno.

I partecipanti hanno facoltà di ottenere gratuitamente la documentazione relativa ai suddetti criteri di valutazione.

### **10.2) Frequenza di pubblicazione del valore unitario della quota**

10.2.1) Il valore unitario della quota, espresso in euro e come sopra determinato, sarà pubblicato 2 (due) volte l'anno sui quotidiani a diffusione nazionale indicati all'art.12.2.).

10.2.2) La pubblicazione di cui sopra può essere rinviata a un momento successivo rispetto alle cadenze consuete in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili.

Ove ricorrano tali casi la SGR informa direttamente la Banca d'Italia e gli investitori per il tramite dei quotidiani indicati all'art.12.2).

## **11) Scritture contabili e relativa pubblicità**

### **11.1) Scritture contabili e documentazione specifica aggiuntiva**

Le scritture contabili del Fondo sono tenute dalla SGR in Euro; essa in aggiunta alle scritture prescritte per le imprese dal Codice Civile e con le stesse modalità redige:

- a) il libro giornale del Fondo nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;
- b) la relazione semestrale, relativa ai primi sei mesi di ogni esercizio, contenente il prospetto del patrimonio del Fondo da cui risulti il valore netto del Fondo stesso, nonché il valore unitario delle quote e la relazione illustrativa; la relazione non è richiesta nel caso in cui si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione del rendiconto con cadenza infrannuale coincidente con la fine del semestre;
- c) La relazione annuale (o rendiconto della gestione del Fondo) integrata dalla relazione degli amministratori;
- d) un prospetto recante l'indicazione del valore unitario delle quote e del valore complessivo del Fondo, in base al quale attribuire le quote di nuova emissione e procedere al rimborso delle quote nei casi previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti.

I documenti di cui ai punti b) e c) sono redatti sulla base delle disposizioni emanate dall'Organo di vigilanza.

### **11.2) Documenti a disposizione del pubblico e luoghi di deposito**

Il rendiconto annuale e infrannuale della gestione del Fondo, e la relazione semestrale sono messi a disposizione del pubblico, rispettivamente, entro 6 (sei) mesi dalla chiusura dell'esercizio o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi ovvero entro 2 (due) mesi dalla fine del periodo di riferimento, nella sede della SGR nella sede del Depositario e presso le filiali della stessa situate nei capoluoghi di Regione nonché presso le sedi dei soggetti incaricati del collocamento.





Tali documenti, unitamente al prospetto, saranno messi gratuitamente a disposizione dei partecipanti sul sito *internet* della SGR.

Ai sensi della disciplina emanata dalla Consob, sono messe tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la sede della SGR, il sito internet della stessa, la sede della banca depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione:

- le relazioni di stima dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari conferiti al fondo e dei beni acquistati o venduti da/a soci della società di gestione del risparmio, soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene (Soggetti in conflitto di Interessi);
- gli atti di conferimento dei beni e le informazioni concernenti i soggetti conferenti e il relativo gruppo di appartenenza.

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

I partecipanti al Fondo hanno diritto di ottenere gratuitamente, anche a domicilio, copia di tali documenti dalla SGR o dal soggetto collocatore presso il quale è stata effettuata la sottoscrizione.

## **12) Modifiche regolamentari**

### **12.1) Modifiche di aspetti rilevanti del Regolamento**

Le modifiche del Regolamento, solo se necessarie per la tutela dell'interesse dei sottoscrittori ed in quanto compatibili con le disposizioni che disciplinano l'istituto del Fondo d'investimento alternativo immobiliare chiuso vengono preventivamente sottoposte all'approvazione degli Organi societari e dell'Autorità di controllo competente.

Per il caso di modifiche regolamentari determinate da variazioni del disposto legislativo o dai criteri generali predeterminati dalla Banca d'Italia, può essere prevista una delega permanente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e/o ad un Amministratore per l'adeguamento del testo regolamentare. Il testo così modificato viene portato a conoscenza dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione della SGR nella prima riunione successiva.

### **12.2) Pubblicità delle modifiche regolamentari**

Il contenuto di ogni modifica regolamentare è pubblicato su n. 1 (uno) quotidiano a diffusione nazionale, individuato, salve modifiche, in "Il Sole -24 Ore".

Le modifiche regolamentari connesse con:

- la sostituzione della SGR o del Depositario
- variazioni delle caratteristiche o dello scopo del Fondo

saranno oggetto di comunicazione diretta agli investitori mediante la pubblicazione di almeno n. 3 (tre) avvisi sull'organo di stampa sopra menzionato, ripetuti con un intervallo di 1 (una) settimana.

La SGR provvede a fornire gratuitamente copia del Regolamento modificato ai partecipanti che ne facciano richiesta, salvo il recupero delle spese postali nel caso di invio a domicilio.

### **12.3) Termini di efficacia delle modifiche regolamentari**

L'efficacia delle modifiche regolamentari è sospesa, a decorrere dalla data della pubblicazione per un periodo pari a 180 (centottanta) giorni nel caso di modifiche connesse con la sostituzione della SGR o del Depositario.



Negli altri casi il termine di efficacia è stabilito dalla Società tenuto conto della natura delle modifiche e dell'interesse dei partecipanti, a decorrere dalla data di pubblicazione della relativa delibera sui quotidiani di cui all'art. 12.2).

## **13) Liquidazione del Fondo**

### **13.1) Cause di liquidazione e aventi diritto**

Il Fondo può essere liquidato:

- a) alla scadenza del termine di durata previsto nel presente Regolamento;
- b) qualora si proceda allo scioglimento della SGR per qualsiasi ragione e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio;
- c) per iniziativa della SGR e nell'interesse dei Partecipanti.

Hanno diritto a partecipare alla ripartizione dell'attivo risultante dalla liquidazione del Fondo e del risultato della gestione del Fondo coloro i quali risultino, a qualunque titolo, titolari delle Quote del Fondo al termine del periodo di liquidazione del Fondo.

### **13.2) Liquidazione del fondo ad iniziativa della SGR**

La liquidazione del Fondo si compie nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni della Banca d'Italia, ed ha luogo con le modalità ed i tempi indicati al successivo punto 13.6.

### **13.3) Risultato della gestione del Fondo**

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

Nel calcolo del risultato di gestione, il patrimonio iniziale del Fondo, i proventi distribuiti e i rimborsi parziali effettuati vengono capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione semplice ad un tasso pari al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) annuo.

### **13.4) Modalità di ripartizione del risultato netto della gestione e riferimento per l'individuazione del risultato minimo prefissato**

Il risultato netto della gestione del Fondo derivante dalla liquidazione degli investimenti viene ripartito come segue:

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

Il risultato minimo oltre il quale competerà alla SGR detto compenso è fissato nella misura del 4,5% (quattro virgola cinque per cento) annuo, in quanto tale è il livello di rendimento che ci si attende in base alle oggettive condizioni di mercato, tenendo conto della redditività potenziale degli investimenti sia sotto il profilo finanziario che patrimoniale.

### **13.5) Possibilità di rimborso parziale**

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

### **13.6) Procedura di liquidazione**

#### 13.6.1. Organo competente

L'organo competente a deliberare la liquidazione del Fondo è il Consiglio di Amministrazione della SGR. A decorrere dalla data della delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR che dispone la liquidazione del Fondo, cessa ogni iniziativa di investimento.

#### 13.6.2. Obbligo di comunicazione preventiva

La SGR informa la Banca d'Italia della data di convocazione del Consiglio di Amministrazione che dovrà deliberare in merito, dando poi tempestiva informativa dell'avvenuta delibera alla Banca d'Italia stessa unitamente al piano di liquidazione programmato.

#### 13.6.3. Pubblicità inerente alla liquidazione

La delibera di liquidazione del Fondo è comunicata ai Partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano indicato al precedente articolo 12.2, e con le ulteriori modalità ivi previste. L'avviso contiene inoltre notizia della data a partire dalla quale cesserà ogni ulteriore attività di investimento.

Con le stesse modalità è data comunicazione ai Partecipanti dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e della data di inizio delle operazioni di rimborso.

#### 13.6.4. Fasi

Le fasi della liquidazione sono le seguenti:

a) Liquidazione dell'attivo

A partire dal giorno successivo alla comunicazione di cui al precedente articolo 13.6.3, la SGR procede, sotto il controllo del Collegio sindacale, alla liquidazione dell'attivo del Fondo secondo un piano di liquidazione predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza della Banca d'Italia.

b) Redazione del rendiconto finale di liquidazione

Concluso il piano di liquidazione, la SGR redige il resoconto finale di liquidazione a cui è allegata una relazione degli amministratori.

c) c) Redazione del piano di riparto

La SGR redige, altresì, il piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota del Fondo determinato sulla base del rapporto fra attività nette realizzate ed il numero delle quote del Fondo in circolazione, detratto il compenso spettante alla SGR ai sensi del precedente articolo 13.4.

d) Certificazione

La società incaricata della revisione provvede alla revisione: (i) della contabilità relativa alle operazioni di liquidazione e (ii) del rendiconto finale di liquidazione.

e) Deposito ed affissione del rendiconto finale e della relativa relazione

Il rendiconto finale e la relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno d'inizio delle operazioni di rimborso sono depositati e messi a disposizione dei partecipanti presso la sede della SGR e presso la sede del Depositario.

f) Esecuzione del riparto

Il Depositario provvede, su istruzioni della SGR, al rimborso delle quote del Fondo agli aventi diritto nella misura prevista dal rendiconto finale di liquidazione con valuta non superiore a 30 (trenta) giorni dalla data di deposito del rendiconto finale di liquidazione, provvedendo altresì al ritiro ed all'annullamento dei relativi certificati.

g) Deposito delle somme non riscosse



Le somme non riscosse dai partecipanti entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la Banca depositaria su un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto della liquidazione del Fondo, con sottorubriche indicanti il nome dell'avente diritto, quando i certificati sono nominativi, ovvero l'elenco dei numeri di serie dei certificati, se questi sono al portatore. Le somme non riscosse dagli aventi diritto si prescrivono a favore della SGR nei termini di legge, con decorrenza dalla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione.

#### h) Conclusione

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

## **14) Esperti indipendenti dei Fondi chiusi immobiliari**

### **14.1) Requisiti professionali degli esperti indipendenti**

Ai sensi delle disposizioni vigenti, per la valutazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari in cui è investito il patrimonio del Fondo nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate controllate dal Fondo, la SGR si avvale di Esperti indipendenti aventi i requisiti e le competenze professionali stabiliti dal Decreto del Ministro del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 5 marzo 2015, n. 30.





## **15) Foro competente**

Fatta eccezione per il caso in cui il partecipante sia un consumatore, ai sensi dell'art. 1469 bis del Codice Civile, per la soluzione delle controversie fra i partecipanti al Fondo e la SGR e/o il Depositario è esclusivamente competente il Foro di Roma.