

VEGAGEST IMMOBILIARE SGR Spa

**REGOLAMENTO IN MATERIA DI GESTIONE E COMUNICAZIONE AL PUBBLICO
DELLE INFORMAZIONI PRIVILEGIATE**

PREMESSA

Il presente Regolamento (di seguito il "Regolamento") disciplina la gestione interna e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, istituiti e/o gestiti da Vegagest Immobiliare SGR S.p.A. (di seguito, anche la "SGR"), le cui quote siano ammesse alla negoziazione in mercati regolamentati.

Il Regolamento viene adottato al fine di:

- assicurare l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia;
- garantire il rispetto della massima riservatezza e confidenzialità delle informazioni privilegiate, nelle fasi della gestione e comunicazione al pubblico;
- fornire la più ampia tutela alla SGR ed agli investitori da abusi da parte dei soggetti che hanno accesso alle informazioni privilegiate.

DESTINATARI

All'osservanza del Regolamento sono tenuti i membri degli organi di amministrazione, direzione e controllo della SGR nonché i dipendenti della SGR (congiuntamente, i "Destinatari").

FONTI NORMATIVE E REGOLAMENTARI

Le disposizioni contenute nel Regolamento fanno riferimento alle seguenti fonti normative e regolamentari:

- Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria - di seguito, il "TUF") e successive modifiche ed integrazioni;
- Regolamento Consob approvato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (di seguito, il "Regolamento Emittenti") e successive modificazioni ed integrazioni;
- Direttiva UE n. 2003/6/CE del 28 gennaio 2003 in materia di *market abuse*;
- Legge Comunitaria 18 aprile 2005, n. 62;
- I regolamenti, le istruzioni e le linee guida adottati da Borsa Italiana S.p.A.

Ai sensi dell'art. 102, comma 1, del Regolamento Emittenti, la disciplina in materia di comunicazioni al pubblico delle informazioni privilegiate, contenuta nella Parte III, Titolo II, Capo II, sezione I del Regolamento Emittenti, si applica alle società di gestione collettiva del risparmio con riferimento ai fondi comuni d'investimento di tipo chiuso quotati in borsa.

Tenuto conto della particolare operatività della SGR (istituzione e gestione di fondi comuni d'investimento immobiliare) e della natura dello strumento finanziario di riferimento, gli obblighi relativi alla comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate si applicano con esclusivo riferimento ai fondi comuni di investimento immobiliare - istituiti e/o gestiti dalla SGR - le cui quote siano ammesse alla negoziazione in mercati regolamentati.

PARTE I - GESTIONE INTERNA DELLE INFORMAZIONI PRIVILEGIATE.

Articolo 1 - Requisiti dell'informazione privilegiata.

1. Per informazione privilegiata, ai fini del Regolamento, si intende l'informazione di carattere preciso¹, non ancora resa pubblica, concernente, direttamente o indirettamente, i fondi chiusi immobiliari quotati in borsa di Vegagest Immobiliare SGR Spa e che, se resa pubblica, potrebbe influire in modo sensibile sui prezzi delle quote negoziate in borsa dei predetti fondi immobiliari.

2. L'Informazione Privilegiata attiene a fatti, circostanze o complessi di circostanze relativi ai fondi chiusi immobiliari quotati in borsa di Vegagest Immobiliare SGR Spa, non ancora di dominio pubblico ovvero non ancora comunicati al pubblico, che si siano già verificati ovvero che si verificheranno con ragionevole probabilità e sulla base dei quali si possano trarre conclusioni sul loro eventuale effetto sui prezzi delle quote negoziate in borsa dei fondi immobiliari, tali da condizionare le scelte di investimento che verrebbero compiute da un investitore ragionevole. Non rientrano nella nozione le informazioni riguardanti accadimenti futuri ed incerti ovvero studi, ricerche o valutazioni elaborati a partire da dati di pubblico dominio.

3. L'Informazione Privilegiata può essere inerente ad un evento o circostanza conseguente a scelte gestionali effettuate dalla SGR, come pure derivare da fatti o circostanze di carattere oggettivo che, pur originatisi

¹ Secondo la definizione fornita dall'art. 181 del TUF, l'informazione privilegiata è l'informazione di carattere preciso, che non è stata resa pubblica, concernente, direttamente o indirettamente, uno o più emittenti di strumenti finanziari o uno o più strumenti finanziari e che, se resa pubblica, potrebbe influire in modo sensibile sui prezzi dei medesimi strumenti finanziari, secondo una valutazione da operare *ex ante* in base a precisi e determinati criteri.

L'informazione si ritiene di carattere preciso se:

- si riferisce ad un complesso di circostanze esistenti o che si possa ragionevolmente prevedere che verrà ad esistenza o ad un evento verificatosi o che si possa ragionevolmente prevedere che si verificherà;

- è sufficientemente specifica da consentire di trarre conclusioni sul possibile effetto del complesso di circostanze o del predetto evento sui prezzi degli strumenti finanziari. Per informazione che, se resa pubblica, potrebbe influire in modo sensibile sui prezzi di strumenti finanziari si intende un'informazione che presumibilmente un investitore ragionevole utilizzerebbe come uno degli elementi su cui fondare le proprie decisioni di investimento.

indipendentemente da decisioni o scelte effettuate dagli organi sociali della SGR, influiscono sull'andamento dei prezzi delle quote negoziate in borsa dei fondi immobiliari gestiti dalla SGR.

Articolo 2 - Principio generale di riservatezza.

1. I Destinatari sono tenuti a:

a) mantenere riservate le Informazioni Privilegiate acquisite nello svolgimento della propria attività lavorativa o professionale, funzione o ufficio e a non diffonderle né a rivelarle ad alcuno;

b) utilizzare le Informazioni Privilegiate solamente in relazione alla propria attività lavorativa o professionale, funzione o ufficio e non a fini personali;

c) garantire la massima riservatezza e confidenzialità delle Informazioni Privilegiate fino al momento della comunicazione al pubblico.

2. I Destinatari sono tenuti agli obblighi di riservatezza di cui al comma 1 anche riguardo alle informazioni nella fase preliminare alla loro definitiva qualificazione come Informazioni Privilegiate operata secondo quanto disposto dal successivo art. 3.

Articolo 3 - Valutazione sul carattere privilegiato dell'informazione ed individuazione dei soggetti competenti.

1. L'accertamento della natura Privilegiata delle Informazioni emergenti nell'ambito delle riunioni del Consiglio di Amministrazione resta riservata alle determinazioni collegiali dell'organo amministrativo.

2. La valutazione sul carattere privilegiato di ulteriori informazioni è effettuata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione (di seguito, il "Presidente"), anche avvalendosi dell'ausilio del Direttore Generale e/o dei Responsabili dei servizi e degli uffici della SGR nel cui ambito si siano originate le informazioni.

3. I Responsabili dei servizi e degli uffici della SGR, in primo luogo, i responsabili, ai vari livelli, dell'Ufficio Gestione Fondi Retail, identificati sulla base dell'organigramma vigente, devono informare senza indugio il Presidente di tutte le informazioni che essi ritengano potenzialmente privilegiate e che abbiano origine all'interno del proprio servizio o ufficio o di cui comunque vengano a conoscenza in ragione della propria attività lavorativa, professionale, funzione o ufficio. In tale ipotesi, i predetti Responsabili indicheranno al Presidente i soggetti che ne hanno a conoscenza ovvero ai quali le informazioni debbano essere comunicate in ragione dell'attività lavorativa o professionale ovvero in ragione delle funzioni svolte.

4. Allo stesso modo, tutti i dipendenti della SGR sono tenuti a segnalare al proprio Responsabile le informazioni che considerino potenzialmente di natura

privilegiata e di cui siano venuti o vengano a conoscenza in ragione dell'attività lavorativa. In tal caso, il rispettivo Responsabile deve informare senza indugio il Direttore Generale e il Presidente.

5. Il Presidente, tramite il Direttore Generale, segnala senza indugio all'Ufficio Legale il contenuto delle Informazioni Privilegiate al fine di attivare la procedura di comunicazione al pubblico prevista nella successiva Parte II.

PARTE II - COMUNICAZIONE AL PUBBLICO DELLE INFORMAZIONI PRIVILEGIATE.

Articolo 4 - Principi generali

1. L'art. 114 del TUF impone di comunicare al pubblico, senza indugio, le Informazioni Privilegiate.

2. A norma dell' art. 66, comma 1, del Regolamento Emittenti, i suddetti obblighi di comunicazione delle Informazioni Privilegiate devono essere adempiuti anche in presenza di un complesso di circostanze o di un evento non ancora formalizzati. Per evento o circostanza non ancora formalizzati si devono intendere gli eventi o i complessi di circostanze, comunque già nella sostanza verificatisi, in relazione ai quali tuttavia manchi la definitiva ufficializzazione.

3. Le Informazioni Privilegiate devono essere comunicate al pubblico nel pieno ed assoluto rispetto dei principi di correttezza, chiarezza, trasparenza, tempestività e omogenea diffusione al fine di garantire la parità di trattamento (la cosiddetta simmetria informativa), completezza e coerenza.

Articolo 5 - Procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate.

1. La comunicazione al pubblico delle Informazioni Privilegiate deve avvenire a cura dell'Ufficio Legale secondo la procedura di seguito prevista.

2. L'Ufficio Legale, sulla base degli schemi resi disponibili dal gestore del mercato dove sono negoziate le quote dei fondi immobiliari (Borsa Italiana Spa), predispone una bozza di comunicato contenente la descrizione dettagliata degli eventi o circostanze oggetto dell'Informazione Privilegiata, e sottopone tale bozza di comunicato, per le verifiche di competenza, al Direttore Generale ed quindi al Presidente, il quale può investire dell'esame della bozza di comunicato anche il Consiglio di Amministrazione, se ritenuto necessario o opportuno. L'Ufficio Legale, ai fini della predisposizione della bozza di comunicato, può discrezionalmente valutare l'opportunità di procedere ad una consultazione preventiva dell'autorità di vigilanza e del gestore del mercato (Consob e Borsa Italiana).

Ultimate le consultazioni con gli organi interni della SGR (ed eventualmente con l'Autorità di Vigilanza e con il gestore del mercato) in conformità con quanto

previsto dal presente articolo, l'Ufficio Legale provvede alla stesura definitiva del testo del comunicato, che, se approvato dal Presidente, deve essere trasmesso:

- a) alla società di gestione del mercato (che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico);
- b) ad almeno due agenzie di stampa;
- c) alla Consob.

La pubblicazione viene effettuata tramite il "Circuito NIS - Network Information System", circuito telematico predisposto e gestito da Borsa Italiana Spa per la trasmissione delle informazioni che, ai sensi della normativa vigente, devono essere comunicate al pubblico, alla Consob e alla Borsa Italiana.

3. Il testo approvato del comunicato deve essere altresì pubblicato sul sito Internet della SGR - se esistente - entro l'apertura del mercato del giorno successivo a quello della diffusione e restare disponibile sul sito Internet per almeno due anni dalla data di pubblicazione.

4. In ogni caso, il comunicato deve contenere collegamenti e raffronti con il contenuto di eventuali comunicati precedenti e non deve combinare in modo fuorviante per il pubblico le Informazioni Privilegiate ed le attività di marketing.

5. Qualora il comunicato debba essere diffuso durante lo svolgimento delle contrattazioni, esso è trasmesso alla Consob ed alla società di gestione del mercato almeno quindici minuti prima della sua diffusione al pubblico. In ogni caso, l'Ufficio Legale deve comunicare alla Consob ed alla società di gestione del mercato, anche per le vie brevi e con congruo anticipo, l'intenzione di sottoporre all'organo societario competente decisioni particolarmente rilevanti, che potrebbero costituire il contenuto di comunicati da diffondere a mercato aperto.

Articolo 6 - Ritardo nella comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate

1. Nell'ipotesi in cui la tempestiva diffusione di Informazioni Privilegiate possa arrecare pregiudizio ai legittimi interessi della SGR e/o dei fondi immobiliari quotati, il Presidente può decidere di avvalersi della facoltà di ritardarne la comunicazione al pubblico, ai sensi delle norme di legge e regolamentari, purché ciò non induca in errore il pubblico su fatti e circostanze essenziali e la SGR sia in grado di garantirne la riservatezza.

2. Le Informazioni Privilegiate di cui viene ritardata la comunicazione sono sottoposte ad uno stretto regime di riservatezza. In particolare:

- deve essere impedito l'accesso a tali Informazioni a persone diverse da quelle che ne hanno necessità per l'esercizio della loro funzione nell'ambito della SGR;

- deve essere garantito che le persone che hanno accesso a tali Informazioni riconoscano i doveri giuridici e regolamentari che ne derivano e siano a conoscenza delle possibili sanzioni in caso di abuso o di diffusione non autorizzata delle Informazioni medesime;
- non può essere ritardata la comunicazione delle Informazioni Privilegiate delle quali la SGR non sia in grado di assicurare la riservatezza, se non nei casi previsti dal successivo art. 7.

Articolo 7 - Comunicazione delle informazioni privilegiate a soggetti terzi

1. Le Informazioni Privilegiate potranno essere comunicate a soggetti terzi solamente in ragione del normale esercizio dell'attività lavorativa o professionale ovvero della funzione o dell'ufficio svolti per conto della SGR e a condizione che essi abbiano sottoscritto con la SGR un accordo di riservatezza conforme al modello di cui all'Allegato A.

La comunicazione a terzi delle Informazioni Privilegiate dovrà comunque essere autorizzata dal Presidente o dal Direttore Generale della SGR, i quali, a tal fine, saranno tenuti ad effettuare una selezione fondata sulla massima prudenza dei predetti soggetti terzi ai quali comunicare le Informazioni Privilegiate.

2. Qualora, in deroga a quanto previsto al comma precedente, le Informazioni Privilegiate vengano comunicate, dalla SGR ovvero da una persona che agisca in nome o per conto della SGR, a soggetti terzi i quali non abbiano sottoscritto l'accordo di riservatezza di cui all'Allegato A, la SGR ne darà integrale comunicazione al pubblico, simultaneamente, nell'ipotesi di divulgazione intenzionale, o senza indugio, nel caso di divulgazione non intenzionale.

Articolo 8 - Rumors

Nell'ipotesi di notizie diffuse tra il pubblico non in conformità alla procedura di cui all'art. 5, concernenti la SGR e/o i fondi immobiliari quotati di sua pertinenza, il Presidente dispone che si provveda ad informare il pubblico mediante la diffusione di un comunicato che confermi la veridicità delle suddette notizie (i cosiddetti "rumors"), integrandone o correggendone ove necessario il contenuto al fine di ripristinare le condizioni di parità informativa.

Articolo 9 - Richieste di informazioni o di comunicazioni da parte di Borsa Italiana o Consob

Qualora Borsa Italiana o la Consob richiedano informazioni o comunicazioni alla SGR, l'Ufficio Legale predispone il testo di un comunicato secondo le modalità stabilite dall'art. 5 e, ottenuta l'approvazione del Presidente (il quale potrà interessare al riguardo anche il Consiglio di Amministrazione), ne dispone la pubblicazione.

Articolo 10 - Rapporti con analisti finanziari, operatori del mercato e relazioni esterne

A tutela della parità informativa tra i gli operatori del mercato e fermi restando gli obblighi previsti dalle leggi e regolamenti vigenti, in relazione agli eventuali incontri con gli analisti finanziari o gli operatori del mercato, l'Ufficio Legale deve:

a) comunicare anticipatamente alla Consob ed alla società di gestione del mercato data, luogo e principali argomenti dell'incontro e trasmettere alle stesse la documentazione messa a disposizione dei partecipanti all'incontro al più tardi contestualmente allo svolgimento degli incontri stessi;

b) aprire la partecipazione all'incontro anche ad esponenti della stampa economica, ovvero, qualora ciò non sia possibile, pubblicare, secondo le modalità sopra descritte, un comunicato stampa che illustri i principali argomenti trattati.

2. I rapporti con la stampa, gli analisti finanziari e gli operatori del mercato devono svolgersi in modo da garantire il rispetto delle disposizioni del Regolamento in materia di comunicazione al pubblico nonché del principio di parità informativa nei confronti del pubblico.

3. Qualora, nell'ambito dei predetti incontri, vengano comunicate involontariamente Informazioni Privilegiate, l'Ufficio Legale deve provvedere alla comunicazione tempestiva al pubblico di tali informazioni, secondo le modalità previste dal Regolamento.

Articolo 11. Disposizioni finali

Il Consiglio di Amministrazione apporta alla presente Procedura le modifiche e le integrazioni che si rendessero necessarie in esito a provvedimenti normativi o modifiche organizzative della SGR.

ALLEGATO A

LETTERA DI IMPEGNO ALLA RISERVATEZZA

[carta intestata del consulente o della controparte]

Spett.le

VEGAGEST IMMOBILIARE SGR Spa

Alla c.a. di

Oggetto: Accordo di riservatezza relativo alla ipotesi di:

..... ("Operazione")

Egregi Signori,

facciamo riferimento alle conversazioni intercorse in merito all'Operazione ed alla Vostra richiesta di assunzione, da parte nostra, anche per conto dei Soggetti Rilevanti (come in seguito specificati) di un preciso impegno di riservatezza.

Dichiariamo di essere consapevoli ed informati del fatto che, a seguito del nostro coinvolgimento nell'Operazione, potranno esserci forniti e/o comunicati dati e informazioni, in forma scritta, elettronica e orale, in merito:

(a)

all'Operazione, compresa la sua esistenza,

(b)

a Vegagest Immobiliare SGR spa ("Società")

(c)

ai soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, al capitale della Società (complessivamente, "Informazioni Riservate")

3 Eliminare di volta in volta i paragrafi non applicabili ovvero, se del caso, inserirne di ulteriori.

Con la presente ci impegniamo a considerare le Informazioni Riservate come strettamente private e confidenziali e a non comunicare e/o divulgare le Informazioni Riservate, se non con il preventivo consenso scritto della Società, a persone diverse da:

(i)

amministratori, dirigenti o dipendenti nostri [o di società consociate)

(ii)

avvocati o altri consulenti o collaboratori della nostra società o delle consociate incaricati con il Vostro consenso scritto,

(iii)

partners, associati, consulenti, dipendenti, assistenti o collaboratori operanti presso la scrivente, che siano direttamente coinvolti nell'Operazione e abbiano necessità di venire a conoscenza delle Informazioni Riservate.

Ci impegniamo altresì a utilizzare le Informazioni Riservate solo ai fini dell'Operazione e a non usare tali informazioni in alcun modo che possa arrecare pregiudizio alla Società e ai soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, al capitale della Società.

Ci impegniamo inoltre a fare in modo che ciascuno dei soggetti indicati nei paragrafi da (i) a (iii) di cui sopra (tutti congiuntamente i "Soggetti Rilevanti") venga previamente debitamente informato circa gli obblighi di riservatezza e i doveri derivanti dall'applicazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche nonché della relativa normativa regolamentare di attuazione (di seguito la "Normativa vigente") e a fare altresì in modo che ciascuna delle persone suddette si conformi alle disposizioni del presente accordo, assumendoci la responsabilità, ai sensi dell'art. 1381 cod. civ., per ogni violazione del presente accordo compiuta dai suddetti Soggetti Rilevanti.

Ci impegniamo a trattare le Informazioni Riservate nel rispetto della disciplina applicabile in materia di tutela della privacy.

Ci impegniamo inoltre - anche tenendo conto del fatto che alcune delle Informazioni Riservate sono suscettibili di divenire informazioni privilegiate ai sensi della Normativa vigente - a rispettare puntualmente le relative disposizioni ed, in particolare, dichiariamo di riconoscere i doveri che derivano dall'applicazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e dalla relativa normativa regolamentare di attuazione e di essere a conoscenza delle possibili sanzioni previste anche in caso di abuso di informazioni privilegiate o di manipolazione del mercato.

Dichiariamo inoltre di essere a conoscenza che potrete ritenere necessario procedere alla nostra iscrizione nel registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate da Voi istituito e mantenuto ai sensi del citato decreto legislativo e di conseguenza ci impegniamo a comunicare per iscritto i nominativi dei Soggetti Rilevanti che hanno accesso alle Informazioni Riservate.

Cordiali saluti.

[consulente o controparte]