

N. 11054 di rep. N. 5886 di racc.

Verbale di Assemblea dei Partecipanti del FIA "Immobiliare Dinamico" gestito da BNP Paribas REIM SGR p.A.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilaventi)

il giorno 30 (trenta)

del mese di dicembre

in Milano, nella casa in via Agnello n. 18.

Io sottoscritto **Andrea De Costa**, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, su richiesta - a mezzo di Piero Bernardo Cocco-Ordini, quale Consigliere di Amministrazione - della Società di Gestione del Risparmio di cui *infra* e, come tale, nell'interesse del fondo di investimento alternativo immobiliare denominato "Immobiliare Dinamico" (di seguito, anche: il "**Fondo**"), promosso e gestito da "**BNP Paribas REIM SGR p.A.**", con sede legale in Milano, Piazza Lina Bo Bardi n. 3, capitale sociale sottoscritto e versato Euro 10.000.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi: 12605750152, iscritta al R.E.A. di Milano al n. 1570734, iscritta al n. 25 dell'albo delle SGR, sezione gestori di FIA, tenuto da Banca d'Italia ai sensi dell'art 35 del D.Lgs 58/98 (di seguito, anche: la "**SGR**"), procedo alla redazione e sottoscrizione, con il consenso dei presenti, del verbale dell'Assemblea dei partecipanti al Fondo (di seguito, anche: l'"**Assemblea dei Partecipanti**") tenutasi, alla mia costante presenza, in **Milano, via Statuto n. 11**, in data

30 (trenta) dicembre 2020 (duemilaventi)

giusto l'avviso di convocazione di cui *infra*, per discutere e deliberare sull'ordine del giorno pure *infra* riprodotto. Aderendo alla richiesta, do atto che il resoconto dello svolgimento della predetta Assemblea è quello di seguito riportato.

Assume la presidenza ai sensi dell'art. 15 del Regolamento di Gestione del Fondo, il Dott. Piero Bernardo Cocco-Ordini, Consigliere di Amministrazione della SGR, il quale alle ore 15 dichiara aperta l'Assemblea dei Partecipanti convocata per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1) Proposta di modifica del Regolamento di gestione del Fondo volta ad attribuire alla SGR la facoltà di prorogare in via straordinaria il termine di durata del Fondo non oltre il 31 dicembre 2022, ai sensi dell'art. 19 del D.L. 157/2020.

Quindi il Presidente incarica me notaio della redazione del verbale di Assemblea dei Partecipanti e constata e dà atto che:

- la legittimazione all'intervento dei partecipanti alla odierna Assemblea e all'esercizio del voto è stata subordinata alla ricezione da parte della SGR della certificazione rila-

sciata da un intermediario autorizzato ai sensi della normativa vigente, attestante la titolarità del diritto alla data del 17 dicembre 2020 (*record date*); i soggetti interessati hanno, pertanto, dovuto impartire tempestivamente le istruzioni all'intermediario che gestisce i relativi conti, ai fini del rilascio della predetta certificazione; per l'accertamento del diritto dei partecipanti all'intervento in Assemblea e all'esercizio del voto, non sono opponibili alla SGR gli atti di trasferimento delle quote del Fondo perfezionatisi oltre la suddetta *record date* del 17 dicembre 2020;

- alla luce dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 in corso e di quanto previsto dall'art. 19 del D.L. 157/2020, tenuto conto che la presenza dei partecipanti al Fondo e del personale necessario per una corretta esecuzione dei lavori assembleari sarebbe stata incompatibile con le correnti esigenze di tutela della salute pubblica, è stata prevista e consentita unicamente l'espressione del voto in via elettronica, mediante la piattaforma online gestita da *Computershare S.p.A.* (di seguito, anche: "**Piattaforma**") accessibile, a partire dalle ore 18:00 del 18 dicembre 2020, sul sito internet della

SGR

(http://www.reim.bnpparibas.it/reim/it/home-c_5084), ove sono state pubblicate le istruzioni operative per (i) l'accreditamento sulla Piattaforma stessa, (ii) l'esercizio del diritto di voto, entro le ore 18:00 del 29 dicembre 2020, in merito alla proposta di deliberazione ivi riportata, e (iii) entro il medesimo termine del 29 dicembre 2020, ore 18:00, l'eventuale revoca o modifica, sempre attraverso la Piattaforma, del voto precedentemente espresso;

- in conformità alle disposizioni di cui all'art 106, comma 2, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, l'Assemblea dei Partecipanti avrà luogo esclusivamente mediante mezzi di telecomunicazione; i partecipanti accreditati sulla Piattaforma e secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione, per i quali sia pervenuta alla SGR la prescritta certificazione dell'intermediario autorizzato, potranno seguire in streaming (solo ascolto e visione) lo svolgimento dei lavori assembleari, accedendo, attraverso il link indicato sul sito internet della SGR, con le credenziali che saranno appositamente inviate, prima dell'Assemblea, all'indirizzo e-mail comunicato in occasione dell'accreditamento sulla Piattaforma; ai soggetti legittimati che abbiano espresso il voto mediante la Piattaforma, e per i quali sia pervenuta alla SGR la prescritta certificazione dell'intermediario autorizzato, è stata inoltre riconosciuta la possibilità di effettuare una prenotazione al fine di intervenire oralmente in Assemblea, inviando un messaggio di posta elettronica - tassativamente dalla medesima casella e-mail utilizzata in sede di accreditamento sulla Piattaforma - entro le ore 18:00 del 29 dicem-

bre 2020 all'indirizzo Assem-
blea.FID.2020@realestate.bnpparibas; nell'occasione agli
stessi è stato richiesto di indicare, a pena di inammissibi-
lità della richiesta, l'utenza telefonica presso la quale il
Presidente potrà contattare il soggetto interessato nel corso
dell'Assemblea; la telefonata avverrà in modalità "vivavoce"
(e, quindi, sarà udibile anche da tutti i partecipanti
all'Assemblea e dal Notaio quale soggetto verbalizzante), non
potrà avere una durata superiore a 2 minuti e verrà registra-
ta in presenza del Notaio; nel caso di mancata risposta, il
Presidente proverà nuovamente a contattare il soggetto inte-
ressato, presso la medesima utenza telefonica, nel corso del-
la riunione assembleare; nel verbale dell'Assemblea si darà
atto dell'esecuzione delle telefonate, oltre che - in modo
sommario - del contenuto delle stesse;

- ai soggetti legittimati all'intervento in Assemblea e ac-
creditati sulla Piattaforma, per i quali sia pervenuta alla
SGR la prescritta certificazione dell'intermediario autoriz-
zato, è stata riconosciuta la possibilità di formulare doman-
de esclusivamente sulla materia all'ordine del giorno, prima
dell'Assemblea, utilizzando la medesima casella e-mail fornita
in sede di registrazione alla Piattaforma, a condizione
che facessero pervenire a loro domanda entro le ore 18:00 del
22 dicembre 2020, all'indirizzo Assem-
blea.FID.2020@realestate.bnpparibas; alle domande pervenute
oltre tale data non verrà data risposta; non sono pervenute
alla SGR domande entro il termine previsto; non sono, del pari,
pervenute alla stessa domande tardive;
- ai sensi dell'art. 22, comma 5-quater, del D.L. 24 giugno
2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 a-
gosto 2014, n. 116 (richiamato dall'art. 19, comma 3, del
D.L. 157/2020), l'Assemblea dei partecipanti delibera con il
voto favorevole della maggioranza assoluta delle quote dei
votanti ed è costituita qualunque sia il numero dei votanti;
- i risultati relativi alla votazione sull'unico punto
all'ordine del giorno verranno resi noti all'esito degli in-
terventi, prima del termine dei lavori assembleari;
- partecipano alla riunione in collegamento da remoto au-
dio-video,
- per il Consiglio di Amministrazione della SGR, la Dott.ssa
Dominique Jones, Amministratore Delegato e Direttore Generale
della SGR;
- partecipano in collegamento da remoto, anche il Dott. En-
rico Pace, Responsabile dell'Area Fund Management della SGR,
il Dott. Gianluca Balsamo, Responsabile della Funzione di
Risk Management della SGR, e l'Avv. Marina Montotti, General
Counsel della SGR;
- sono altresì presenti di persona il Dott. Vincenzo Noceri-
no, Chief Investment Officer della SGR, la Dott.ssa Elisa
Serra, *fund manager* del Fondo, e l'Avv. Ciro Romano della

Funzione Legale Regolamentare della SGR;

-- con il consenso della presidenza, possono assistere all'Assemblea, con le modalità di partecipazione da remoto già richiamate, al fine di supportare lo svolgimento dei lavori, il Dott. Claudio Cattaneo di *Computershare S.p.A.* e l'Avv. Giovanni Bevilacqua dello studio legale Bird&Bird;

- l'avviso di convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti è stato pubblicato in data 16 dicembre 2020 sul sito internet della SGR e sui quotidiani "Il Sole24 Ore" e "Il Corriere della Sera" del 17 dicembre 2020;

- i dati personali dei presenti vengono raccolti e trattati esclusivamente ai fini della verifica della regolare costituzione dell'Assemblea, dell'accertamento dell'identità e legittimazione dei presenti, nonché dell'esecuzione degli ulteriori adempimenti e formalità assembleari e societari obbligatori, sempre in conformità con le modalità ed ai fini previsti dalla vigente normativa sulla *privacy* applicabile;

- presso il sito internet della SGR è stata messa a disposizione del pubblico e depositata nei termini previsti la documentazione prescritta dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti;

- i lavori assembleari sono oggetto di registrazione audio ai soli fini di agevolare la successiva verbalizzazione della riunione;

- il n. di quote totali del Fondo in circolazione è pari a 1.454.927.

Su invito del Presidente, il Dott. Cattaneo, è invitato a fornire all'Assemblea il report dei risultati della procedura di accreditamento e voto tramite Piattaforma.

Il Dott. Cattaneo dichiara che risultano regolarmente accreditati e hanno espresso il voto nei termini e nelle modalità convenute sulla Piattaforma, i seguenti soggetti, entrambi presenti a mezzo l'Avv. Dario Trevisan dello studio legale Trevisan & Associati di Milano, in collegamento da remoto audio-video, per delega in atti:

-- ELLIOTT ASSOC L P (1209 Orange Street Corporation Trus USA), titolare di n. quote 21.179;

-- ELLIOTT INTERNATIONAL CORPORATION (712 Fifth Avenue New York, USA), titolare di n. quote 49.417.

Il n. di quote presenti è pari a 70.596, corrispondenti al 4,85% del n. di quote totali del Fondo in circolazione (n. 1.454.927).

Il Presidente dichiara quindi anzitutto l'Assemblea regolarmente costituita ed atta a discutere e deliberare sull'unico argomento di cui al relativo ordine del giorno.

Passando alla trattazione dello stesso, il Presidente, allacciandosi alla Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione sulla materia posta all'ordine del giorno, come *infra* allegata, illustra la proposta di modifica del Regolamen-

to di gestione del Fondo volta ad attribuire alla SGR la facoltà di prorogare in via straordinaria il termine di durata del Fondo non oltre il 31 dicembre 2022, secondo quanto previsto dall'art. 19 del D.L. 157/2020.

E quindi io Notaio, su invito del Presidente, do lettura alla proposta di delibera sulla materia posta all'ordine del giorno di cui alla Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione come *infra* allegata, di seguito trascritta.

Il Presidente, nessuno intervenendo e invariati i presenti, pone quindi in votazione (alle ore 15,09), mediante comunicazione, da parte del dott. Cattaneo, dei voti dallo stesso espressi sulla base delle istruzioni di voto ricevute, la proposta di cui è stata data lettura e di seguito trascritta:

"L'Assemblea dei partecipanti al fondo di investimento alternativo denominato "Immobiliare Dinamico", esaminata la relazione illustrativa messa a disposizione dal Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas REIM SGR p.A.,

delibera

di approvare le seguenti modifiche al regolamento di gestione del predetto fondo, volte ad attribuire alla SGR la facoltà di prorogare in via straordinaria il relativo termine di durata non oltre il 31 dicembre 2022, ai sensi dell'art. 19 del D.L. 30 novembre 2020, n. 157:

- all'art. 2 del regolamento di gestione sono introdotti i seguenti commi 4, 5, 6, 7 e 8:

"4. Come stabilito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 16 dicembre 2020 e successiva delibera dell'Assemblea dei Partecipanti del 30 dicembre 2020, la SGR può, con delibera motivata dell'Organo amministrativo e con parere conforme dell'Organo di controllo, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, prorogare, in via straordinaria, il termine di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2022 (la "Proroga Straordinaria").

5. L'eventuale ricorso alla Proroga Straordinaria vale quale revoca del periodo di grazia deliberato dalla SGR ai sensi di cui al precedente comma 2. La revoca decorre a partire dalla data di effettivo ricorso alla Proroga Straordinaria da parte della SGR.

6. Allo scadere della Proroga Straordinaria eventualmente adottata, la SGR avrà la facoltà di fare nuovamente ricorso al periodo di grazia, per una durata non superiore alla durata residua dello stesso alla data di effettiva adozione della Proroga Straordinaria.

7. Durante la Proroga Straordinaria, così come durante il successivo periodo di grazia eventualmente deliberato ai sensi di cui al precedente comma 6:

(i) l'attività di gestione è finalizzata, esclusivamente, al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali-

li, ove necessari a 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;

(ii) la misura della commissione di gestione fissa di cui all'articolo 32, comma 1, lett. a), num. 1, del presente Regolamento, è ridotta di due terzi rispetto alla commissione originariamente prevista dal Regolamento al momento dell'istituzione del Fondo;

(iii) è fatto divieto di prelevare dal Fondo la commissione aggiuntiva annua di cui all'articolo 32, comma 1, lett. a), num. 2, del presente Regolamento, nonché la commissione variabile finale di cui all'articolo 32, comma 1, lett. a), num. 3, del presente Regolamento;

(iv) è fatto obbligo di distribuire ai partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.

8. Le determinazioni assunte con riguardo alla Proroga Straordinaria devono essere comunicate, tempestivamente, alla Banca d'Italia e alla Consob, nonché ai partecipanti al Fondo con le medesime modalità previste per la pubblicazione del valore della quota e mediante pubblicazione sul sito internet della SGR, sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento e su almeno un ulteriore quotidiano a diffusione nazionale. Le determinazioni sono trasmesse, senza indugio, alla società di gestione del mercato e ad almeno due agenzie di stampa";

- l'art. 13, comma 1, del regolamento di gestione è sostituito con il seguente testo:

"1. Fermo quanto previsto dall'articolo 2, comma 7, num. (iv), del presente Regolamento, il Fondo prevede la distribuzione ai partecipanti, con frequenza annuale, di tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito, "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I Proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da distribuire negli esercizi successivi";

- l'art. 40, comma 6, del regolamento di gestione è sostituito con il seguente testo:

"6. La liquidazione del Fondo si conclude in ogni caso entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, così come eventualmente prorogato ai sensi dell'articolo 2, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR".

Con il voto contrario di tutte le n. 70.596 quote presenti (di cui n. quote 21.179 di titolarità di ELLIOTT ASSOC L P e n. quote 49.417 di titolarità di ELLIOTT INTERNATIONAL CORPO-

RATION), l'Assemblea non approva la proposta di deliberazione sopra trascritta.

Il Presidente proclama il risultato e, alle ore 15,10, essendo esaurita la trattazione dell'ordine del giorno, ringrazia gli intervenuti e dichiara sciolta l'Assemblea.

Si allega al presente verbale la Relazione avente ad oggetto la *"Proposta di modifica del regolamento di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare denominato "Immobiliare Dinamico", ai sensi dell'art. 19 del Decreto Legge 30 novembre 2020, n. 157, recante "Ulteriori misure urgenti connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19"*, sotto **"A"**.

Il presente atto viene da me notaio sottoscritto alle ore 16.

Consta

di quattro fogli scritti con mezzi meccanici da persona di mia fiducia e di mio pugno completati per tredici pagine e della quattordicesima sin qui.

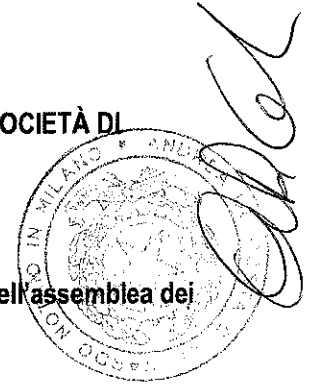
F.to Andrea De Costa notaio



**BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY SOCIETÀ DI
GESTIONE DEL RISPARMIO P.A.**

Fondo "Immobiliare Dinamico"

**Relazione illustrativa sulla materia posta all'ordine del giorno dell'assemblea dei
partecipanti del 30 dicembre 2020**



Proposta di modifica del regolamento di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare denominato "Immobiliare Dinamico", ai sensi dell'art. 19 del Decreto Legge 30 novembre 2020, n. 157, recante "Ulteriori misure urgenti connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19".

In data 16 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.A. (di seguito, la "SGR"), ha deliberato – ai sensi dell'art. 19 del Decreto Legge 30 novembre 2020, n. 157 (di seguito, il "Decreto 157/2020") – di:

- (i) introdurre nel regolamento di gestione (di seguito, il "Regolamento") del fondo di investimento alternativo immobiliare denominato "Immobiliare Dinamico" (di seguito, il "Fondo"), nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo, la facoltà di prorogare il relativo termine di durata non oltre il 31 dicembre 2022, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti (di seguito, la "Proroga Straordinaria") e di avviare, pertanto, l'iter allo scopo necessario;
- (ii) convocare l'assemblea dei partecipanti al Fondo (di seguito, l'"Assemblea"), al fine di sottoporre alla medesima l'adozione delle modifiche regolamentari concernenti la Proroga Straordinaria, per il giorno 30 dicembre 2020, ore 15:00, in Milano, via Statuto n. 11, nel rispetto delle disposizioni di cui al Decreto 157/2020, con il seguente ordine del giorno: "1) Proposta di modifica del Regolamento di gestione del Fondo volta ad attribuire alla SGR la facoltà di prorogare in via straordinaria il termine di durata del Fondo non oltre il 31 dicembre 2022, ai sensi dell'art. 19 del D.L. 157/2020".

In vista della suddetta adunanza, la SGR mette a disposizione del pubblico la presente relazione che illustra la materia posta all'ordine del giorno dei lavori dell'Assemblea.

Proroga straordinaria – Aspetti legali

In data 30 novembre 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (GU Serie Generale n. 297 del 30-11-2020) il Decreto 157/2020, che ha introdotto – all'art. 19 – la facoltà di estensione del termine di durata dei fondi immobiliari quotati.

Tale disposizione prevede la facoltà per i gestori di fondi immobiliari quotati di modificare, entro il 31 dicembre 2020, il regolamento di gestione introducendo la possibilità di prorogare, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, in via straordinaria, il relativo termine di durata non oltre il 31 dicembre 2022, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti.



Alla luce dell'art. 19 del Decreto 157/2020, è dunque possibile apportare tale modifica al Regolamento del Fondo in quanto esso (i) era esistente alla data di entrata in vigore del Decreto 157/2020 (30 novembre 2020) ed (ii) è ammesso alle negoziazioni in un mercato regolamentato; inoltre il Fondo rientra in uno dei casi espressamente indicati dalla disposizione in esame, posto che ne è già stata *deliberata la proroga della durata ai sensi dell'articolo 11, comma 2, del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 marzo 2015, n. 30 («Periodo di Grazia»)*.

A tal proposito si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 26 febbraio 2020, ha già deliberato il ricorso al periodo di grazia del Fondo (di seguito, il **"Periodo di Grazia"**), a far data dal 1 gennaio 2021 e sino al 31 dicembre 2023.

In conformità a quanto previsto dal Decreto 157/2020, l'eventuale adozione della Proroga Straordinaria *"vale come revoca del Periodo di Grazia, a partire dalla data di effettiva adozione della Proroga Straordinaria, fermo restando che una volta scaduto il termine della Proroga Straordinaria i gestori possono eventualmente avvalersi nuovamente del Periodo di Grazia solo ed esclusivamente per un termine pari alla durata residua del Periodo di Grazia alla data di effettiva adozione della Proroga Straordinaria"*.

Durante il periodo di Proroga Straordinaria e, ove la SGR vi facesse ricorso, anche nel successivo Periodo di Grazia, la misura della commissione di gestione su base annuale andrebbe ridotta di due terzi rispetto alla commissione di gestione originariamente indicata nel Regolamento al momento dell'istituzione del Fondo, e sarebbe inoltre fatto divieto di prelevare dal Fondo provvigioni di incentivo. Inoltre, nel corso del periodo di Proroga Straordinaria, la SGR avrebbe l'obbligo di distribuire ai partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo, come previsto dall'art. 22, comma 5-septies, lett. d), del Decreto Legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito con modificazioni dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116 (di seguito, il **"Decreto 91/2014"**), richiamato espressamente dall'art. 19, comma 3, del Decreto 157/2020.

La modifica del Regolamento con l'introduzione della facoltà di ricorso alla Proroga Straordinaria richiede la preventiva approvazione dell'Assemblea dei partecipanti al Fondo.

Qualora l'Assemblea esprimesse voto favorevole in merito a tale modifica regolamentare, l'eventuale ricorso alla Proroga Straordinaria da parte della SGR potrebbe avere luogo anche in un momento successivo rispetto al 31 dicembre 2020, fermo restando che la stessa produrrebbe i propri effetti non oltre il 31 dicembre 2022. L'eventuale Proroga Straordinaria determinerebbe la revoca del Periodo di Grazia, a partire dalla data di effettiva adozione della Proroga Straordinaria; una volta scaduto il termine del periodo di Proroga Straordinaria, la SGR potrebbe avvalersi nuovamente del Periodo di Grazia limitatamente alla relativa durata residua, ferma l'applicazione della riduzione della commissione di gestione (come detto, riduzione di due terzi rispetto alla commissione originariamente indicata nel Regolamento al momento dell'istituzione del Fondo) sia durante il periodo di Proroga Straordinaria, sia nell'eventuale successivo Periodo di Grazia residuo.

Proroga straordinaria – Aspetti procedurali

Si descrive nel prosieguo l'iter procedurale previsto dal Decreto 157/2020 ai fini dell'introduzione nel Regolamento della facoltà di ricorso alla Proroga Straordinaria.

Le modifiche al Regolamento devono essere sottoposte all'Assemblea, per la quale, come chiarisce la norma, non sono previsti *quorum* costitutivi, potendo essa deliberare con il voto favorevole della



maggioranza assoluta delle quote dei votanti (comma 5-*quater* dell'art. 22 del Decreto 91/2014, richiamato dal Decreto 157/2020).

Per quanto attiene alla definizione delle predette modifiche regolamentari, l'art. 19 del Decreto 157/2020 richiama, tra le altre, le prescrizioni di cui al comma 5-*septies* dell'art. 22 del Decreto 91/2014, a mente delle quali l'eventuale ricorso alla Proroga Straordinaria comporta:

- (i) che l'attività di gestione, durante la Proroga Straordinaria, sia esclusivamente finalizzata allo smobilizzo degli investimenti del Fondo (in tale attività sono peraltro ricomprese, per espressa previsione normativa, anche la valorizzazione e la riqualificazione degli attivi patrimoniali ove necessarie a incrementarne il presumibile valore di realizzo e a condizione che il relativo orizzonte temporale non sia superiore al termine finale di durata del Fondo);
- (ii) che la provvigione di gestione annuale, durante l'eventuale Proroga Straordinaria e, ove la SGR vi facesse ricorso, nel successivo Periodo di Grazia, venga ridotta di due terzi rispetto all'importo originariamente fissato nel Regolamento al momento dell'istituzione del Fondo (1,6% annuo del valore complessivo netto del Fondo) nonché il divieto di prelevare da esso provvigioni di incentivo;
- (iii) l'obbligo di distribuire ai partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati.

Con riferimento alle modalità di tenuta dell'Assemblea, il Decreto 157/2020 prevede lo svolgimento ed il connesso esercizio del diritto di voto anche esclusivamente mediante utilizzo di mezzi di telecomunicazione, nel rispetto dell'art. 106 del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, come previsto dall'art. 19 del Decreto 157/2020, è stato pubblicato con un preavviso di almeno sette giorni di calendario.

Il Fondo

Il Fondo, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 marzo 2004 è stato collocato in sede di prima emissione dal 16 novembre 2004 al 31 marzo 2005 raggiungendo una raccolta totale pari a Euro 130,7 milioni; in tale fase vennero sottoscritte 522.800 quote del Fondo, ciascuna del valore nominale di Euro 250, da parte di 9.139 sottoscrittori.

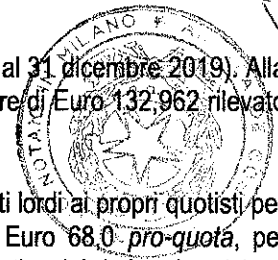
In base a quanto previsto dal Regolamento, a decorrere dal 2006 e fino alla scadenza dell'undicesimo anno (2016), il Fondo ha riaperto le sottoscrizioni nei periodi 1° maggio – 30 giugno e 1° ottobre – 31 dicembre di ciascun anno. Pertanto, a seguito dell'apertura dell'ultima finestra ottobre – dicembre 2016, il Fondo risulta "chiuso".

Il totale complessivo delle quote sottoscritte, al netto delle quote tempo per tempo rimborsate, è pari a n. 1.454.927 di eguale valore.

In data 3 maggio 2011 il Fondo è stato ammesso alla quotazione presso il MIV, Mercato degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi, di Borsa Italiana S.p.A..



Al 30 giugno 2020 le attività ammontano a Euro 186.953.598 (Euro 201.740.491 al 31 dicembre 2019). Alla stessa data il valore della quota si è attestato a Euro 124,944 rispetto ad un valore di Euro 132,962 rilevato al 31 dicembre 2019.



Handwritten signature or initials.

Dall'inizio dell'attività di gestione al 30 giugno 2020 il Fondo ha distribuito proventi lordi ai propri quotisti per complessivi Euro 10,2 *pro-quota*, oltre a rimborsi parziali di capitale pari ad Euro 68,0 *pro-quota*, per complessive distribuzioni pari ad Euro 78,2 *pro-quota*. Tenendo conto dei proventi e dei rimborsi anticipati erogati ai sottoscrittori, al 30 giugno 2020 il valore della quota si è decrementato, rispetto al valore nominale (pari a Euro 250 corrisposto in occasione del primo collocamento), del 18,7%.

Come sopra ricordato, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 26 febbraio 2020, ha deliberato:

- (i) di avvalersi, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento del Fondo, del Periodo di Grazia della durata di 3 (tre) anni, con scadenza al 31 dicembre 2023, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio;
- (ii) la riduzione della commissione annua di gestione spettante alla SGR, dall'1,60% all'1,35% annuo del valore complessivo netto del Fondo, con efficacia a far data dal 1° gennaio 2021.

A seguire un riepilogo degli immobili in portafoglio alla data della presente relazione:

N.	Città	Indirizzo	Localizzazione (lat/lon)	Destinazione d'uso	Tipologia possesso	Conduttore	Data di acquisto	Valore di mercato 30.06.2020 (€)
1	Milano (MI)	Via Caltanissetta 134	Nord Ovest	Ufficio	ciclo/terzo	Multitenant	12/04/2007	9.600.000
2	Milano (MI)	Via Castellanza 11	Nord Ovest	Ufficio	ciclo/terzo	Multitenant	14/11/2007	11.500.000
3	Milano (MI)	Largo Tasso Novati	Nord Ovest	Ufficio	ciclo/terzo	Multitenant	29/05/2008	23.400.000
4	Milano (MI)	Via Grosse 188	Nord Ovest	Ufficio	ciclo/terzo	Multitenant	27/04/2008	8.000.000
5	Roma (RM)	Via del Babuino 31/37	Centro	Ufficio	ciclo/terzo	Multitenant	12/04/2007	7.000.000
6	Milano (MI)	Via Stephenson 54	Nord Ovest	Ufficio	ciclo/terzo	Multitenant	08/06/2007	9.100.000
7	Milano (MI)	Via Palocco 2	Nord Ovest	Ufficio	ciclo/terzo	Multitenant	12/04/2007	3.900.000
8	Milano (MI)	Via Remedio 1	Nord Ovest	Ufficio	ciclo/terzo	Vacant	12/04/2007	3.300.000
9	San Giuliano Milanese (MI)	Via Po, 13/15	Nord Ovest	Commerciale	ciclo/terzo	Multitenant	21/12/2008	14.000.000
10	Marcon (VE)	Via Enrico Mattei 5	Nord Est	Commerciale	ciclo/terzo	Multitenant	10/07/2008	5.500.000
11	Marcon (VE)	Via Enrico Mattei 5	Nord Est	Commerciale	ciclo/terzo	Multitenant	31/07/2008	5.400.000
12	Milano (MI)	Via Pilleri 84	Nord Ovest	Commerciale	ciclo/terzo	Medaworld	12/12/2007	8.800.000
13	Cinisello Balsamo (MI)	Viale Fulvio Testi 216	Nord Ovest	Commerciale	ciclo/terzo	Medaworld	12/12/2007	12.800.000
14	Brescia (BS)	Via Calmaza 5MD	Nord Ovest	Commerciale	ciclo/terzo	Medaworld	12/12/2007	4.100.000
15	Erbusco (BS)	Via Novati 44	Nord Ovest	Commerciale	ciclo/terzo	Medaworld	12/12/2007	3.300.000
16	Parma (PR)	Piazza Arturo Dalesi 181	Nord Ovest	Commerciale	ciclo/terzo	Medaworld	12/12/2007	5.200.000
17	Ferrara (FE)	Via M. Rossi 6	Nord Est	Commerciale	ciclo/terzo	Medaworld	17/12/2009	3.700.000
18	Milano (MI)	Viale Certosa, 29	Nord Ovest	Commerciale	ciclo/terzo	Medaworld	22/12/2010	22.500.000
19	Livorno (LI)	Via Cristof. 90	Centro	Residenziale	porzione	Vacant	24/04/2006	157.000
20	Venezia (VE)	Via della Droma 49	Nord Est	Residenziale	porzione	Vacant	29/05/2008	273.000
Totale								169.330.000

Lo scenario macroeconomico ed immobiliare

Secondo Banca d'Italia (Bollettino Economico numero 4/2020 ottobre) l'economia, dopo una forte caduta in concomitanza con la crisi sanitaria dovuta alla diffusione della pandemia da Covid-19, ha segnato in estate una ripresa, evitando finora il materializzarsi degli scenari più avversi; la crescita è tuttavia ancora largamente dipendente dalle eccezionali misure di stimolo introdotte in tutte le principali economie. Le prospettive restano condizionate dall'incertezza circa l'evoluzione della pandemia in corso.



I primi nove mesi del 2020 si chiudono in Italia con una riduzione del 20% circa degli investimenti in immobili commerciali rispetto allo stesso periodo del 2019 (circa 5,8 miliardi di euro rispetto ai circa 7,2 miliardi del 2019). Grazie al risultato del terzo trimestre si riduce quindi il gap registrato nei primi sei mesi del 2020 rispetto al 2019 quando il declino dei volumi era pari al 25% circa.

Da un'analisi per asset class emerge come la citata riduzione riscontrata nei primi nove mesi dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2019 sia da attribuirsi al calo degli investimenti nel settore Alberghiero (-70% circa) e nel settore Retail (-45% circa). Al contrario, l'allocazione al prodotto Uffici è risultata superiore del 13% circa rispetto ai primi nove mesi del 2019 e quella al prodotto Logistico superiore del 55% circa.

Le ragioni della proposta di modifica del Regolamento

La SGR ha adottato, in sede di approvazione del Periodo di Grazia, un piano di dismissione degli immobili residui tramite la suddivisione del portafoglio in categorie aventi caratteristiche omogenee tra cui: durata residua dei contratti di locazione vigenti e stato manutentivo degli stessi.

Le attività di dismissione hanno tuttavia subito un rallentamento considerata anche l'emergenza sanitaria Covid-19. Nel corso del 2020 la SGR ha focalizzato la propria gestione sulle seguenti attività:

- l'attività locativa è stata caratterizzata (i) dalla finalizzazione di importanti rinnovi contrattuali volti a garantire la solidità reddituale a parte del portafoglio nell'ottica della vendita, (ii) dalla locazione di nuovi spazi *vacant* (via Dei Berio e via Grosio) e (iii) dalla gestione delle richieste di revisione dei termini e condizioni dei contratti da parte di alcuni conduttori, a causa dell'impossibilità di svolgere le normali attività per effetto delle misure normative adottate nel contesto della lotta contro la diffusione del virus Covid-19;
- l'attività di manutenzione straordinaria nel corso del 2020 è stata oggetto di parziali rallentamenti e differimenti, in ragione delle restrizioni imposte dall'emergenza sanitaria in corso;
- non sono state effettuate dismissioni immobiliari, in ragione della situazione congiunturale creatasi a seguito della crisi sanitaria da Covid-19 e dell'estrema instabilità dei mercati che ha determinato un rallentamento delle attività di commercializzazione e richiesto necessari approfondimenti. In parallelo la SGR ha comunque avviato (i) una gara per la selezione degli *advisor* commerciali e finanziari, (ii) attivato un incarico di *vendor due diligence* per la verifica del *set* documentale degli immobili e per il supporto alla vendita del portafoglio e (iii) portato avanti le trattative relativamente ad alcuni immobili localizzati in Milano.

Fermo che l'attività di dismissione del portafoglio, come illustrata nel piano di smobilizzo, è e sarà oggetto di monitoraggio ed aggiornamenti costanti, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 16 dicembre 2020, ha deliberato di modificare il Regolamento, secondo quanto precisato nel seguito della presente relazione illustrativa, al fine di inserire nell'articolato regolamentare, in via prudenziale, la facoltà per la SGR di avvalersi, nel prosieguo dell'attività di dismissione, della Proroga Straordinaria, qualora ciò fosse giudicato necessario allo scopo di ridurre, nell'interesse dei partecipanti, gli effetti negativi connessi al protrarsi della pandemia da Covid-19.

La SGR, pur a fronte di un orizzonte temporale fissato al 31 dicembre 2023 ai fini della dismissione degli immobili del Fondo in virtù della già deliberata attivazione del Periodo di Grazia, ritiene opportuno introdurre nel Regolamento le menzionate modifiche in merito alla Proroga Straordinaria di cui all'art. 19 del Decreto



157/2020, onde potersi avvalere – se del caso – di tale facoltà, nell'esclusivo interesse dei Partecipanti al Fondo, in funzione dell'effettivo andamento del processo di dismissione.



La proposta di modifica del Regolamento del Fondo

La tabella seguente offre il confronto tra il testo vigente del Regolamento e quello modificato, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 dicembre 2020, con evidenza dell'aggiunta in grassetto.

TESTO PRIMA DELLE MODIFICHE

TESTO DOPO LE MODIFICHE

<p>Articolo 2 Durata del Fondo.</p>	<p>1. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito della prima emissione.</p> <p>2. 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 (il "periodo di grazia"). Dalla delibera deve risultare che:</p> <p>a. l'attività di liquidazione del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;</p> <p>b. oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.</p> <p>La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.</p> <p>3. Dell'avvenuta deliberazione del periodo di proroga da parte della SGR è data notizia ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento, nonché alla Banca d'Italia e alla Consob.</p>	<p>1. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito della prima emissione.</p> <p>2. 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 (il "periodo di grazia"). Dalla delibera deve risultare che:</p> <p>a. l'attività di liquidazione del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;</p> <p>b. oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.</p> <p>La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.</p> <p>3. Dell'avvenuta deliberazione del periodo di proroga da parte della SGR è data notizia ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento, nonché alla Banca d'Italia e alla Consob.</p> <p>4. Come stabilito con delibera del Consiglio</p>
---	---	--



di Amministrazione della SGR del 16 dicembre 2020 e successiva delibera dell'Assemblea dei Partecipanti del 30 dicembre 2020, la SGR può, con delibera motivata dell'Organo amministrativo e con parere conforme dell'Organo di controllo, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, prorogare, in via straordinaria, il termine di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2022 (la "Proroga Straordinaria").

5. L'eventuale ricorso alla Proroga Straordinaria vale quale revoca del periodo di grazia deliberato dalla SGR ai sensi di cui al precedente comma 2. La revoca decorre a partire dalla data di effettivo ricorso alla Proroga Straordinaria da parte della SGR.

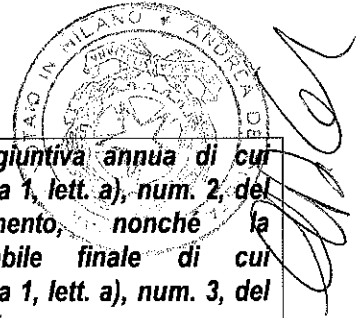
6. Allo scadere della Proroga Straordinaria eventualmente adottata, la SGR avrà la facoltà di fare nuovamente ricorso al periodo di grazia, per una durata non superiore alla durata residua dello stesso alla data di effettiva adozione della Proroga Straordinaria.

7. Durante la Proroga Straordinaria, così come durante il successivo periodo di grazia eventualmente deliberato ai sensi di cui al precedente comma 6:

(i) l'attività di gestione è finalizzata, esclusivamente, al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali, ove necessari a 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;

(ii) la misura della commissione di gestione fissa di cui all'articolo 32, comma 1, lett. a), num. 1, del presente Regolamento, è ridotta di due terzi rispetto alla commissione originariamente prevista dal Regolamento al momento dell'istituzione del Fondo;

(iii) è fatto divieto di prelevare dal Fondo



		<p>la commissione aggiuntiva annua di cui all'articolo 32, comma 1, lett. a), num. 2, del presente Regolamento, nonché la commissione variabile finale di cui all'articolo 32, comma 1, lett. a), num. 3, del presente Regolamento;</p> <p>(iv) è fatto obbligo di distribuire ai partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.</p> <p>8. Le determinazioni assunte con riguardo alla Proroga Straordinaria devono essere comunicate, tempestivamente, alla Banca d'Italia e alla Consob, nonché ai partecipanti al Fondo con le medesime modalità previste per la pubblicazione del valore della quota e mediante pubblicazione sul sito internet della SGR, sul quotidiano di cui all'articolo 37 del presente Regolamento e su almeno un ulteriore quotidiano a diffusione nazionale. Le determinazioni sono trasmesse, senza indugio, alla società di gestione del mercato e ad almeno due agenzie di stampa.</p>
--	--	--

<p>Articolo 13 Proventi risultanti dalla gestione del Fondo.</p>	<p>1. Il Fondo prevede la distribuzione ai partecipanti, con frequenza annuale, di tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito, "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I Proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da distribuire negli esercizi successivi.</p> <p>(...)</p>	<p>1. Fermo quanto previsto dall'articolo 2, comma 7, num. (iv), del presente Regolamento, il Fondo prevede la distribuzione ai partecipanti, con frequenza annuale, di tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito, "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I Proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da distribuire negli esercizi successivi.</p> <p>(...)</p>
--	---	--

<p>Articolo 40 Liquidazione dell'attivo del Fondo.</p>	<p>(...)</p> <p>6. La liquidazione del Fondo si conclude in ogni caso entro 180 (centottanta) giorni</p>	<p>(...)</p> <p>6. La liquidazione del Fondo si conclude in ogni caso entro 180 (centottanta) giorni dalla</p>
--	--	--



<i>dalla scadenza del termine di durata del Fondo, del termine del periodo di grazia eventualmente deliberato ai sensi dell'articolo 2, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.</i> <i>(...)</i>	<i>scadenza del termine di durata del Fondo, del termine del periodo di grazia così come eventualmente deliberato prorogato ai sensi dell'articolo 2, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.</i> <i>(...)</i>
---	--

L'eventuale adozione della Proroga Straordinaria

In caso di voto favorevole dell'Assemblea in ordine alle proposte di modifica del Regolamento, la SGR avrà la facoltà di ricorrere eventualmente alla Proroga Straordinaria entro il 31 dicembre 2022. Ciò, come già precisato, anche in funzione dell'effettivo andamento del processo di dismissione degli immobili del Fondo, considerando i possibili effetti negativi connessi al protrarsi della pandemia da Covid-19.

Qualora la SGR si avvallesse di tale facoltà, estendendo in via straordinaria il termine di durata del Fondo sino al 31 dicembre 2022, la relativa deliberazione determinerebbe la revoca del Periodo di Grazia, a partire dalla data di effettiva adozione della Proroga Straordinaria; una volta scaduto il termine del periodo di Proroga Straordinaria (31 dicembre 2022), la SGR potrebbe avvalersi nuovamente del Periodo di Grazia limitatamente alla relativa durata residua. La commissione di gestione annua, ridotta di due terzi rispetto alla commissione originariamente indicata nel Regolamento al momento dell'istituzione del Fondo, sarebbe pari al 0,53% del valore complessivo netto del Fondo. Tale commissione di gestione ridotta si applicherebbe sia durante il periodo di Proroga Straordinaria, sia nell'eventuale successivo Periodo di Grazia residuo. Troverebbero, inoltre, applicazione le previsioni introdotte nel Regolamento in conformità al Decreto 157/2020 e, in particolare, le nuove disposizioni di cui all'art. 2, commi 4, 5, 6, 7 e 8.

In caso di mancata approvazione delle modifiche al Regolamento da parte dell'Assemblea, la SGR proseguirà l'attività di dismissione del patrimonio del Fondo nell'ambito del Periodo di Grazia, il cui termine è fissato al 31 dicembre 2023.

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, a sensi dell'art. 22, D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82., in termine utile di registrazione

F.to Andrea De Costa

Milano, 30 dicembre 2020

