

N. 12988 di repertorio

N. 6264 di raccolta

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2014 duemilaquattordici il giorno 14 quattordici del mese di ottobre alle ore 11 undici.

registrato a Milano 4

In Milano, via Brera n. 21, presso gli uffici della società di gestione **"IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni"** (di seguito **"IDeA FIMIT SGR"** o la **"Società"**).

il 17 ottobre 2014

al n.24789 s.1T

Avanti a me dott. MONICA DE PAOLI, Notaio residente in Milano ed iscritto presso il Collegio notarile di Milano, certa della identità personale del Comparente, personalmente si è costituito il dottor:

con euro 356,00

Jean-Christophe Dubois, nato a Eubonne (Francia) il 24 agosto 1968, domiciliato per la carica presso la sede della Società.

Il quale, dichiarando di agire nella sua qualità di Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti del fondo immobiliare denominato

"Atlantic 1 Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso"

(di seguito il **"Fondo"**) istituito in data 22 settembre 2005 ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 maggio 1999, n. 228 con deliberazione del consiglio di amministrazione di **"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI"** (di seguito **"FARE SGR"**), autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 202 dell'Albo ex art. 35, primo comma, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, Fondo ora gestito da **"IDeA FIMIT SGR"** (già "Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio S.p.A." che ha incorporato FARE SGR modificando la propria denominazione sociale con atto di fusione in data 26 settembre 2011 n. 57962/20783 di repertorio notaio Giovanni Giuliani, registrato a Roma 1 il 4 ottobre 2011 al n. 34937, serie 1T, regolarmente iscritta presso il competente Registro delle Imprese con efficacia in data 3 ottobre 2011), con sede legale in Roma, via Saverio Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 05553101006, REA RM-898431, iscritta nell'albo dei gestori di fondi d'investimento alternativi tenuto dalla Banca d'Italia, ex art. 35, primo comma, del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 al n. 18,

mi chiede di far constare dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo convocata in questo giorno, luogo ed ora in unica convocazione - ai sensi dell'art. 16.1.2 del Regolamento di gestione del Fondo, trasmesso alla Banca d'Italia e da questa approvato con provvedimento in data 7 febbraio 2006 n. 146428 e da ultimo modificato con delibera consiliare del 30 gennaio 2014, sede di Roma (di seguito il **"Regolamento"**) - con avviso di convocazione, che si allega al presente verbale sotto la lettera **"A"** - pubblicato nei termini di Regolamento sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Corriere della Sera" nonché sui siti *internet* di IDeA FIMIT SGR (www.ideafimit.it) e del Fondo (www.fondoatlantic1.it) per deliberare sul seguente

ordine del giorno:

"1. Modifica degli articoli 13.1.1, 13.1.1.1, 13.1.1.2, 13.1.1.2.1, 13.1.1.2.2, 17.4 e 25.4.1 del Regolamento di gestione del Fondo, concernenti (i) la riduzione della Commissione Fissa e (ii) la cancellazione della Commissione Variabile (composta da Commissione Variabile Annuale e Commissione Variabile Finale). Deliberazioni inerenti e conseguenti".

Io aderisco alla richiesta e do atto di quanto segue.

Il Presidente, constatato che sono presenti i Partecipanti indicati nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "B" rappresentanti complessivamente circa il 41,053% delle quote del Fondo in circolazione, e dato atto che (ai sensi dell'articolo 16.3, comma 1, del Regolamento) l'esercizio del diritto di voto relativo alle quote acquistate o sottoscritte dalla SGR, dai suoi soci, amministratori non indipendenti, direttori generali e sindaci, nonché da altre società del gruppo della SGR, soci, amministratori non indipendenti, direttori generali e sindaci di tali soggetti, è sospeso per tutto il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità e che tali quote contribuiscono a determinare i quorum costitutivi ma non quelli deliberativi, dichiara che l'Assemblea, ai sensi dell'art. 16.3 del Regolamento, risulta validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Interviene all'adunanza il dott. Giovanni Denti, anche nella sua qualità di Direttore Fondi della SGR.

Il Presidente illustra alcune modalità operative per lo svolgimento degli odierni lavori assembleari, ricordando che i legittimati all'esercizio del diritto di voto potranno richiedere la parola sugli argomenti posti in discussione, con facoltà di fare osservazioni, proporre domande e formulare proposte, purché pertinenti agli argomenti posti in discussione.

Per consentire la regolarità dello svolgimento dei lavori dell'Assemblea, prega gli intervenuti di non assentarsi fino a votazioni avvenute, chiedendo a chi avesse necessità di allontanarsi di darne indicazione agli incaricati.

Il Presidente passa quindi alla trattazione dell'ordine del giorno e preliminarmente dichiara che, in conformità al Regolamento, è stata messa a disposizione presso la sede della SGR (Ufficio di Roma: via Saverio Mercadante n. 18 - Ufficio di Milano: via Brera n. 21), nonché sul sito di stoccaggio www.linfo.it e sul sito internet del Fondo (www.fondoatlantic1.it), la relazione illustrativa sulle proposte concernenti le materie poste all'ordine del giorno, documento che si allega al presente verbale sotto la lettera "C" (di seguito "Relazione Illustrativa").

Copia dello stesso documento è stata posta a disposizione degli intervenuti all'odierna Assemblea.

Tenuto conto dei depositi e pubblicazioni effettuati, il Presidente propone di omettere la lettura della Relazione Illustrativa. L'Assemblea, all'unanimità dei presenti approva.

Il Presidente passa alla trattazione del **primo punto all'ordine del giorno** e rammenta che in data 30 gennaio 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR aveva già deliberato la riduzione della commissione fissa di gestione dallo 0,9% su base annua del Valore Complessivo dei Beni del Fondo (come definito dal stesso Regolamento), allo 0,75% su base annua del Valore Complessivo dei Beni del Fondo, con efficacia dal 1° gennaio 2014, in coincidenza con la decorrenza della proroga triennale della durata del Fondo.

In data 24 luglio 2014, la SGR ha ricevuto dal partecipante Oceano Immobiliare S.à r.l. (di seguito, "Oceano"), la proposta di:

- valutare la possibilità di avvalersi di Kryalos Asset Management S.r.l. (di seguito, "Kryalos") per la fornitura di assistenza e consulenza in merito alla valorizzazione e dismissione dei beni immobili che compongono le attività del Fondo;
- ottimizzare i costi di gestione del Fondo mediante (i) riduzione della

Commissione Fissa dallo 0,375% su base semestrale (0,75% su base annua) del valore complessivo dei beni del Fondo allo 0,225% su base semestrale (0,45% su base annua), a partire dal 1° luglio 2014 fino al 31 dicembre 2016 e allo 0,175% su base semestrale (0,35% su base annua), a partire dal 1° gennaio 2017, (ii) cancellazione di tutte le commissioni variabili previste dal Regolamento.

Alla proposta pervenuta da Oceano ha fatto seguito, in data 28 luglio 2014, la comunicazione di Kryalos, che si è proposta quale advisor immobiliare a supporto del processo di valorizzazione e dismissione del portafoglio immobiliare del Fondo, identificando il proprio compenso in 14.5 basis points (0,145%) su base annua del totale delle attività del Fondo.

In data 8 settembre 2014, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di approvare il conferimento dell'incarico a Kryalos a supporto della valorizzazione e dismissione degli asset immobiliari del Fondo e l'ottimizzazione dei costi di gestione come proposta da Oceano con le relative modifiche del regolamento di gestione del Fondo.

Con riferimento a quanto sopra, sempre in data 8 settembre 2014, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deciso anche di convocare il Comitato Consultivo del Fondo per esprimersi in ordine al conferimento del suddetto incarico a Kryalos, nonché l'Assemblea dei Partecipanti per esprimersi sulle suddette proposte di modifica del regolamento.

In data 1° ottobre 2014, il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso il proprio parere favorevole in merito al conferimento a Kryalos dell'incarico di assistere la SGR nel processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare in essere. Le parti stanno procedendo alla finalizzazione del relativo incarico.

Ciò premesso, facendo seguito alla proposta ricevuta da Oceano in data 24 luglio 2014, si intenderebbe ora procedere ad una ulteriore revisione della struttura commissionale del Fondo nel senso proposto dal Partecipante.

Il dottor Denti mette in rilievo come l'effetto di tale revisione sarebbe chiaramente positivo per il Fondo. In pratica il Fondo, pur a fronte del conferimento del suddetto incarico a Kryalos, otterrebbe un risparmio pari allo 0,155% annuo fino al 31 dicembre 2016, che a partire dal 2017 arriverebbe allo 0,255%.

A tal fine si rendono necessarie le conseguenti modifiche regolamentari di cui agli artt. 13 (Regime delle spese), 17 (Sostituzione della SGR nella gestione del Fondo) e 25 (Liquidazione del Fondo), dettagliate nella relazione illustrativa messa a disposizione dalla SGR in vista dell'Assemblea dei Partecipanti.

Il Presidente, infine, ricorda che quando l'Assemblea dei Partecipanti è chiamata a deliberare sulle proposte di modifica del Regolamento ai sensi dell'art. 24.2 del Regolamento stesso *“le modifiche [...] relative [...] al regime delle spese e delle commissioni, sono disposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nell'interesse dei Partecipanti, e sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti [...]”. Qualora con riferimento alle riunioni assembleari non siano raggiunti i quorum costitutivi e/o deliberativi applicabili, la modifica in discorso potrà essere apportata dal Consiglio di Amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti, previo parere preventivo del Comitato Consultivo. Il Consiglio di Amministrazione della SGR (ovvero i competenti organi della stessa a ciò delegati), in caso di deliberazione favorevole da parte dell'Assemblea dei Partecipanti ovvero, qualora l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca o non deliberi validamente, previo parere del Comitato Consultivo, sottoporrà le relative modifiche all'approvazione della*

Banca d'Italia".

Peraltro, nel caso di specie, le modifiche regolamentari proposte, comportanti la riduzione della Commissione Fissa e la cancellazione della Commissione Variabile riconosciuta alla SGR a titolo di compenso per l'attività di gestione del Fondo, non richiederanno l'approvazione da parte della Banca d'Italia, rientrando tra quelle che si intendono approvate in via generale ai sensi del Titolo V, Capitolo II, Sezione III, del Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza dell'8 maggio 2012 e successive modifiche.

Ove approvate come sopra, le modifiche del Regolamento diverrebbero efficaci dal 1° luglio 2014.

Il Presidente, ringraziato il dott. Denti per l'esposizione resa, apre quindi la discussione.

Prende la parola il partecipante Mario Croce, il quale chiede chiarimenti sulle spese della SGR coperte dalla commissione fissa. Dai dati pubblicati nel Rendiconto al 30 giugno 2014, infatti, si evince che l'attività della SGR relativa alla gestione dei fondi è principalmente diretta al coordinamento di società e professionisti esterni, che svolgono le attività di property e project management e di agency. Chiede quindi chiarimenti sull'attività svolta da questi soggetti e su quella di coordinamento della SGR e sui relativi costi. Prosegue chiedendo delucidazioni sulla proposta di Oceano di eliminazione della commissione variabile; teme infatti che, essendo questa una *fee* che viene corrisposta solo al raggiungimento di determinati obiettivi, la sua eliminazione possa portare ad una diminuzione dell'impegno profuso dal *team* di lavoro. Con riferimento infine al conferimento dell'incarico a Kryalos, chiede di avere informazioni sulla società e quali saranno le modalità operative del lavoro che è chiamata a svolgere in sinergia con la SGR.

Risponde il dott. Denti alla prima domanda facendo presente che gli importi dei costi dei professionisti e delle società di cui si avvale la SGR sono riportati nel Rendiconto al 30 giugno 2014. Prosegue spiegando che per la gestione del Fondo esiste un *team* dedicato, che fa capo all'ing. Carlo Bianchi, Fund manager del Fondo.

Con il Fund manager collaborano due persone (che seguono anche altri fondi) per le attività di asset management, e un analista, per le analisi finanziarie. Lo stesso dott. Denti coordina il team, con il dott. Meloni, ed entrambi fanno capo al Responsabile dell'Area Asset Management e Business Development, dott. Rodolfo Petrosino e all'Amministratore Delegato. Del Fondo si occupano, inoltre, i colleghi delle funzioni amministrazione fondi, pianificazione fondi e legale fondi.

Il dott. Denti conferma poi che anche a seguito della riduzione delle commissioni il tipo di lavoro e l'organizzazione del team del Fondo non cambia. La diminuzione delle commissioni rientra in un più ampio discorso relativo all'attuale situazione del mercato e di concorrenza, in considerazione del quale la SGR ha accolto la richiesta del quotista Oceano. Rassicura il quotista Croce che non è la diminuzione della commissione a modificare l'approccio all'attività.

Il dott. Denti prosegue ricordando che Kryalos è stata fondata dal dott. Bottelli, che ha un *track record* relativo alle precedenti attività svolte in Prelios e per altre società che il consiglio di amministrazione della SGR ha valutato positivamente. Kryalos avrà un team dedicato all'attività per il Fondo; l'accordo in corso di finalizzazione prevederà anche un impegno dedicato del dott. Bottelli.

Per quanto riguarda infine l'attività di agency, il dott. Denti conferma che viene svolta principalmente da IRE Advisory s.r.l.

Riprende la parola il quotista Croce per chiedere chiarimenti sul termine finale previsto per la conclusione delle operazioni di dismissione degli asset. Il dott. Denti conferma che la scadenza del Fondo è prevista per il 2016, salvo periodo di grazia. Inoltre, nel 2016 scade il finanziamento in essere sul Fondo.

Nessun'altro domandando la parola il Presidente dichiara chiusa la discussione.

Il Presidente invita quindi gli aventi diritto al voto a votare le seguenti proposte di modifica del Regolamento dettagliate nella Relazione Illustrativa:

1. modificare l'art. 13 del Regolamento nei seguenti sotto articoli come segue:

- art. **13.1.1 - Compenso della SGR** come segue:

«Il compenso spettante alla SGR è costituito dalla commissione fissa (di seguito, la “Commissione Fissa”) calcolata come di seguito descritto. In caso di sostituzione della SGR, alla stessa saranno dovuti i compensi indicati nel successivo paragrafo 17.4.»;

- art. **13.1.1.1 - Commissione Fissa** come segue:

«La Commissione Fissa è pari allo 0,225% (zero-virgola-duecentoventicinque per cento) su base semestrale (0,45% (zero virgola quarantacinque per cento) su base annua) del Valore Complessivo dei Beni del Fondo fino al 31 dicembre 2016 e allo 0,175% (zero-virgola-centosettantacinque per cento) su base semestrale (0,35% (zero-virgola-trentacinque per cento) su base annua), a partire dal 1° gennaio 2017.»;

- sopprimere gli artt. **13.1.1.2 - Commissione Variabile, 13.1.1.2.1 - Commissione Variabile Annuale, 13.1.1.2.2 - Commissione Variabile Finale**,

rimanendo invariato il resto dell'articolo 13;

2. modificare l'art. 17.4 - Effetti della sostituzione comma 1, del Regolamento

- al **punto (ii)** come segue:

«(ii) qualora la rimozione e successiva sostituzione siano stati deliberati dall'Assemblea dei Partecipanti ai sensi del precedente paragrafo 17.1.1 (b),(c),(d),(f), avrà diritto di ricevere il compenso maturato e non corrisposto alla data di efficacia della sostituzione.»;

- al **punto (iii), lett. B)** come segue:

«B) qualora, alla data di efficacia della sostituzione della SGR, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR, calcolato come indicato alla precedente lettera A), pari o superiore al 5,5% (cinque virgola cinque per cento), la SGR avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo, oltre al compenso maturato e non corrisposto alla data di rimozione, un'indennità pari a 18 (diciotto) mensilità della Commissione Fissa, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente la data di efficacia della sostituzione della SGR.»; rimanendo invariato il resto dell'articolo 17.4;

3. modificare il punto (i) della lettera (d) l'art. 25.4.1 - Procedimento di liquidazione e pubblicità del Regolamento come segue:

«(i) l'attivo netto del Fondo liquidato, al netto delle spese di liquidazione; e»; rimanendo invariato il resto dell'articolo 25.4.1.

Udita l'esposizione del Presidente,

all'unanimità

degli aventi diritto al voto l'Assemblea delibera di approvare le proposte di modifica.

Si allega al presente verbale sotto la lettera “D” il testo completo del

Regolamento, che recepisce le deliberazioni assunte.

Null'altro essendovi da deliberare, il Presidente scioglie l'Assemblea alle ore 11,54 undici e cinquantaquattro, il quale mi dispensa dalla lettura degli allegati.

Ho letto il presente verbale al comparente che lo approva e con me lo sottoscrive con gli allegati alle ore 12.00 dodici.

Consta di tre fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e completati da me e da persona di mia fiducia per cinque intere facciate e fin qui della presente.

F.to: Jean-Christophe Dubois

Monica De Paoli