

IDeA FIMIT SGR S.p.A.**Atlantic 2 - Berenice – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso****RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLE MATERIE POSTE ALL'ORDINE DEL GIORNO
DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DEL 9 GIUGNO 2014**

In data 14 aprile 2014 il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR S.p.A. (di seguito, la “**SGR**”) ha deliberato di convocare l’assemblea dei partecipanti (di seguito, l’“**Assemblea**”) del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Atlantic 2 - Berenice – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, il “**Fondo**”) per il giorno 9 giugno 2014, alle ore 11:00, presso gli uffici della SGR in Milano, Via Brera n. 21, per deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) Modifica dell’art. 2.2. (a) del regolamento di gestione del Fondo, comportante la proroga del termine di durata del Fondo al 31 dicembre 2018. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
- 2) Modifica dell’art. 9.1.1.1, dell’art. 9.1.1.2 e dell’art. 4.9, alinea (e), lettera (E) del regolamento di gestione del Fondo e di ogni altro articolo connesso agli stessi, comportante la modifica della commissione di gestione spettante alla SGR con efficacia retroattiva a far data dal 1 gennaio 2014. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

L’Assemblea è stata convocata, ai sensi dell’art. 4.5.1, lettera (e), del regolamento di gestione del Fondo, su richiesta del quotista Zwinger Opco 6 B.V. (di seguito, il “**Quotista**”), titolare del 94,84% delle quote del Fondo, il quale ha rappresentato nel dettaglio alla SGR le modifiche che intende proporre.

La SGR mette a disposizione del pubblico la presente relazione illustrativa sulle proposte concernenti le suddette materie poste all’ordine del giorno dei lavori dell’Assemblea¹.

1. Proposta di modifica degli articoli 2.2, 4.9, 9.1.1.1, 9.1.1.2 e introduzione dell’articolo 9.1.1.3 del regolamento di gestione del Fondo

L’Assemblea è chiamata a deliberare sulla proposta - formulata dalla SGR a seguito della predetta richiesta ricevuta da parte del Quotista - di modifica degli articoli 2.2, 4.9, 9.1.1.1, 9.1.1.2 e introduzione dell’art. 9.1.1.3 del regolamento di gestione del Fondo (di seguito, il “**Regolamento**”).

Le modifiche proposte dal Quotista e approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della riunione dell’8 maggio 2014 sono volte a: (i) prorogare la durata del Fondo e (ii) nella logica di mantenere quanto più possibile inalterato il rendimento atteso dai quotisti, ridurre la commissione di gestione spettante alla SGR.

¹ La presente relazione illustrativa è disponibile presso la sede della SGR (Ufficio di Roma: Via Mercadante n. 18 - Ufficio di Milano: Via Brera n. 21), nonché sui siti *internet* della SGR (www.ideafimit.it) e del Fondo (www.fondoatlantic2-berenice.it).



La seguente tabella offre il confronto tra il testo vigente del Regolamento e quello modificato come da proposte del Quotista².

<p align="center">Regolamento (Versione attualmente vigente)</p>	<p align="center">Regolamento (Modifiche proposte)</p>
<p>2.2 Durata (a) La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo paragrafo 14.2, fino al 31 luglio 2015 (il "Termine di Durata del Fondo"). [... omissis...]</p>	<p>2.2 Durata (a) La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo paragrafo 14.2, fino al 31 luglio 2015 dicembre 2018 (il "Termine di Durata del Fondo"). [... omissis...]</p>
<p>9.1.1.1 Commissione Fissa La Commissione Fissa è pari allo 0,250% su base semestrale (0,50% annuo) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per "Valore Complessivo delle Attività" del Fondo si intende: (a) alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo; (b) successivamente alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato. La Commissione Fissa viene calcolata all'inizio del semestre sulla base del Valore Complessivo delle Attività, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato dal Fondo, e corrisposta alla Società di Gestione mensilmente ed in via posticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese. L'importo della Commissione Fissa di competenza del periodo intercorrente fra la data di efficacia dell'Apporto e l'apertura del primo rendiconto semestrale successivo sarà determinata pro-rata temporis rispetto ad un semestre.</p>	<p>9.1.1.1 Commissione Fissa La Commissione Fissa è pari allo 0,25020% su base semestrale (0,5040% annuo) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per "Valore Complessivo delle Attività" del Fondo si intende: (a) alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo; (b) successivamente alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato. La Commissione Fissa viene calcolata all'inizio del semestre sulla base del Valore Complessivo delle Attività, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato dal Fondo, e corrisposta alla Società di Gestione mensilmente ed in via posticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese. L'importo della Commissione Fissa di competenza del periodo intercorrente fra la data di efficacia dell'Apporto e l'apertura del primo rendiconto semestrale successivo sarà determinata pro-rata temporis rispetto ad un semestre.</p>
<p>9.1.1.2 Commissione Variabile La Commissione Variabile sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito: (a) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il "Risultato Complessivo del Fondo"): (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, e (ii) dei Proventi Distribuibili eventualmente distribuiti successivamente alla Data di Efficacia della Sostituzione ai sensi del paragrafo 3.2 e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati successivamente alla Data di Efficacia della Sostituzione ai sensi del paragrafo 8.3; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo a decorrere dalla Data di Efficacia della Sostituzione, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo; (b) si prende a riferimento il Valore Complessivo Netto del Fondo, come definito al successivo paragrafo 10.1, al 31 dicembre 2007 dedotto dei proventi maturati nel corso dell'esercizio, tale valore viene capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50 %, a decorrere dalla Data di Efficacia della Sostituzione e fino alla data di liquidazione del Fondo;</p>	<p>9.1.1.2 Commissione Variabile La Commissione Variabile è suddivisa in: sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito: a) — si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il "Risultato Complessivo del Fondo"): (i) — dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, e (ii) — dei Proventi Distribuibili eventualmente distribuiti successivamente alla Data di Efficacia della Sostituzione ai sensi del paragrafo 3.2 e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati successivamente alla Data di Efficacia della Sostituzione ai sensi del paragrafo 8.3; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo a decorrere dalla Data di Efficacia della Sostituzione, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo; b) si prende a riferimento il Valore Complessivo Netto del Fondo, come definito al successivo paragrafo 10.1, al 31 dicembre 2007 dedotto dei proventi maturati nel corso dell'esercizio, tale valore viene capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50 %, a decorrere dalla Data di Efficacia della Sostituzione e fino alla data di liquidazione del Fondo;</p>

² Nella colonna di sinistra vengono replicate le formulazioni del Regolamento attualmente vigente, mentre la colonna di destra reca l'evidenza delle modifiche proposte.



(c) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il risultato che si ottiene dalla capitalizzazione di cui al precedente punto sub (b) (di seguito, il **"Rendimento Complessivo in Eccesso"**).

La Società di Gestione percepirà un ammontare uguale al 2% del Rendimento Complessivo in Eccesso. Il rendiconto periodico del Fondo prevederà un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile eventualmente dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tenendo conto, tra l'altro, dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei Proventi Distribuibili e di quelli effettivamente distribuiti e degli eventuali rimborsi effettuati, nonché delle ipotesi ed assunzioni poste a base del business plan del Fondo. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto della gestione del Fondo.

In caso di sostituzione della SGR nel corso della vita del Fondo, la quota parte di Commissione Variabile prelevata – ai sensi dell'art. 4.9, alinea (e), lettera (E), punto (ii) sub b) – dalla SGR sostituita/uscente verrà dedotta dall'ammontare complessivo della Commissione Variabile medesima, come sopra determinato, che verrà percepito dalla SGR subentrante.

~~e) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il risultato che si ottiene dalla capitalizzazione di cui al precedente punto sub (b) (di seguito, il **"Rendimento Complessivo in Eccesso"**).~~

~~La Società di Gestione percepirà un ammontare uguale al 2% del Rendimento Complessivo in Eccesso. Il rendiconto periodico del Fondo prevederà un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile eventualmente dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tenendo conto, tra l'altro, dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei Proventi Distribuibili e di quelli effettivamente distribuiti e degli eventuali rimborsi effettuati, nonché delle ipotesi ed assunzioni poste a base del business plan del Fondo. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto della gestione del Fondo.~~

~~In caso di sostituzione della SGR nel corso della vita del Fondo, la quota parte di Commissione Variabile prelevata – ai sensi dell'art. 4.9, alinea (e), lettera (E), punto (ii) sub b) – dalla SGR sostituita/uscente verrà dedotta dall'ammontare complessivo della Commissione Variabile medesima, come sopra determinato, che verrà percepito dalla SGR subentrante.~~

a) una **"Commissione Variabile di Vendita Immobile"**: calcolata, ed eventualmente corrisposta qualora maturata, al momento della vendita (intendendosi per tale il perfezionamento del relativo atto notarile di compravendita) di ogni singolo immobile di proprietà del Fondo, di importo pari all'1,50% da applicarsi alla differenza (il cui risultato è di seguito definito il **"Singolo Valore in Eccesso"**) tra (i) il valore di vendita di ogni singolo immobile di proprietà del Fondo, così come risultante da atto notarile, e (ii) il rispettivo valore di mercato, scontato del 10%, come indicato dall'Esperto Indipendente alla data del 31 dicembre 2013. Qualora il Singolo Valore in Eccesso risultasse negativo o pari a zero, la Commissione Variabile di Vendita Immobile sarà da ritenersi non maturata e quindi non corrisposta alla SGR;

b) una **"Commissione Variabile Finale"**: calcolata, ed eventualmente corrisposta qualora maturata, alla vendita (intendendosi per tale il perfezionamento del relativo atto notarile di compravendita) dell'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo, da applicarsi alla differenza (il cui risultato è di seguito definito il **"Valore Complessivo in Eccesso"**) tra (i) la somma dei singoli valori di vendita degli immobili di proprietà del Fondo, così come risultanti dai relativi atti notarili, e (ii) il rispettivo valore di mercato complessivo, scontato del 10%, come indicato dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 31 dicembre 2013. Qualora il Valore Complessivo in Eccesso risultasse negativo o pari a zero, la Commissione Variabile Finale sarà da ritenersi non maturata, e quindi non corrisposta; al contrario, qualora il Valore Complessivo in Eccesso risultasse positivo, la SGR maturerà una Commissione Variabile Finale, pari al:

- (i) 12,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2016 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo; ovvero
- (ii) 8,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2017 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo; ovvero
- (iii) 5,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2018 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo,

restando inteso che l'ammontare complessivo della Commissione Variabile Finale dovrà essere diminuito di un importo pari alla somma di ciascuna singola Commissione Variabile di Vendita Immobile già corrisposta alla medesima SGR, ai sensi della precedente lettera a). In caso di Commissione Variabile Finale negativa o pari a zero, questa sarà da ritenersi non maturata e quindi non corrisposta alla SGR.



	<p>9.1.1.3 Limitazione alla Commissione Fissa e alla Commissione Variabile</p> <p><i>Resta inoltre inteso che la somma della Commissione Fissa di cui al precedente paragrafo 9.1.1.1 e della Commissione Variabile di cui al precedente paragrafo 9.1.1.2 eventualmente maturata dal 1° gennaio 2014 fino alla liquidazione del Fondo non potrà in ogni caso eccedere l'importo che sarebbe stato riconosciuto alla SGR applicando la commissione fissa in vigore sino alla data del 31 dicembre 2013 e pari allo 0,250% su base semestrale (0,50% annuo) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo.</i></p> <p><i>Resta altresì inteso che in caso di sostituzione delle SGR deliberata ai sensi del paragrafo 4.9 (d)(ii) la somma della Commissione Fissa e della Commissione Variabile di Indennità eventualmente maturata dal 1° gennaio 2014 fino alla data di sostituzione della SGR non potrà in ogni caso eccedere quanto sarebbe stato riconosciuto alla SGR applicando la commissione fissa in vigore sino alla data del 31 dicembre 2013 e pari allo 0,250% su base semestrale (0,50% annuo) del Valore Complessivo delle Attività del Fondo.</i></p>
<p>4.9 Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione</p> <p><i>La sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo può avvenire, previa approvazione della modifica regolamentare da parte di Banca d'Italia:</i></p> <p>(a) solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di efficacia dell'Apporto e con un preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi (o il più breve termine concesso dall'Assemblea dei Partecipanti con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote), per volontà della Società di Gestione;</p> <p>[... omissis...]</p> <p>(c) in caso di scioglimento della Società di Gestione; e</p> <p>(d) con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti approvata con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote:</p> <p>(i) in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo, ove la sostituzione sia deliberata come conseguenza di atti gravemente colposi della Società di Gestione o per comprovato giustificato motivo oggettivo; ovvero</p> <p>(ii) solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di efficacia dell'Apporto, a condizione che i Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi, l'intenzione di adottare la delibera di sostituzione.</p> <p>(e) Nei casi previsti alle precedenti lettere (a) e (c), ovvero qualora l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione, nelle ipotesi ed ai sensi della precedente lettera (d), troveranno applicazione le seguenti disposizioni.</p> <p>[... omissis...]</p> <p>(E) In aggiunta alle commissioni già maturate sino alla data dell'effettiva sostituzione, all'atto della ricezione da parte della Società di Gestione della comunicazione dell'approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione con la Nuova Società di Gestione deliberata ai sensi del precedente punto (d)(ii), la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo una indennità determinata, in funzione del rendimento realizzato dal Fondo alla data della delibera, con le seguenti modalità:</p> <p>(i) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR (come di seguito definito) – calcolato assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo</p>	<p>4.9 Prosecuzione della gestione del Fondo a cura di altra Società di Gestione</p> <p><i>La sostituzione della Società di Gestione nella gestione del Fondo può avvenire, previa approvazione della modifica regolamentare da parte di Banca d'Italia:</i></p> <p>(a) solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di efficacia dell'Apporto e con un preavviso scritto di almeno 12 (dodici) mesi (o il più breve termine concesso dall'Assemblea dei Partecipanti con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote), per volontà della Società di Gestione;</p> <p>[... omissis...]</p> <p>(c) in caso di scioglimento della Società di Gestione; e</p> <p>(d) con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Partecipanti approvata con il voto favorevole dei Partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote:</p> <p>(i) in un qualsiasi momento durante il Termine di Durata del Fondo, ove la sostituzione sia deliberata come conseguenza di atti gravemente colposi della Società di Gestione o per comprovato giustificato motivo oggettivo; ovvero</p> <p>(ii) solo a decorrere dal 36° (trentaseiesimo) mese dalla data di efficacia dell'Apporto, a condizione che i Partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi, l'intenzione di adottare la delibera di sostituzione.</p> <p>(e) Nei casi previsti alle precedenti lettere (a) e (c), ovvero qualora l'Assemblea dei Partecipanti deliberi a favore della sostituzione della Società di Gestione, nelle ipotesi ed ai sensi della precedente lettera (d), troveranno applicazione le seguenti disposizioni.</p> <p>[... omissis...]</p> <p>(E) In aggiunta alle commissioni già maturate sino alla data dell'effettiva sostituzione, all'atto della ricezione da parte della Società di Gestione della comunicazione dell'approvazione da parte della Banca d'Italia della modifica regolamentare conseguente alla sostituzione con la Nuova Società di Gestione deliberata ai sensi del precedente punto (d)(ii), la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo una indennità, ove effettivamente maturata, pari al 3,5% (la "Commissione Variabile di Indennità") da applicarsi alla differenza (il cui risultato è di seguito definito il "Valore Complessivo di Indennità in Eccesso") tra (i) la somma dei singoli valori di vendita degli immobili di proprietà del Fondo, così come risultanti dai relativi atti notarili e (ii) il rispettivo valore di mercato complessivo, scontato del 10%, come definito dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 31 dicembre 2013, solo ed esclusivamente con riferimento agli immobili di proprietà del Fondo venduti (intendendosi per vendita il perfezionamento dei relativi atti notarili di</p>

<p>rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data – inferiore al 4,5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo un'indennità pari a 6 (sei) mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;</p> <p>(ii) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR – calcolato come indicato al precedente punto (i) – pari o superiore al 4,5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo le seguenti indennità:</p> <p>a) una somma pari a 18 (diciotto) mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;</p> <p>b) l'eventuale commissione variabile maturata calcolata come indicato al successivo paragrafo 9.1.1.2, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data.</p> <p>Per "IRR" si intende il tasso di sconto annualizzato che, applicato ai flussi di cassa relativi al Fondo, determina l'equivalenza tra i valori attuali dei Flussi di cassa dai Partecipanti al Fondo (assunti con valore negativo) e dei Flussi di cassa dal Fondo ai Partecipanti (assunti con valore positivo), ove:</p> <p>a) per "Flussi di cassa dai Partecipanti al Fondo" si intendono le somme corrisposte dai Partecipanti per l'acquisto delle Quote nell'ambito del Collocamento;</p> <p>b) per "Flussi di cassa dal Fondo ai Partecipanti" si intende qualsiasi distribuzione di denaro effettuata dal Fondo ai Partecipanti a titolo di distribuzione di proventi, rimborso anticipato delle Quote o distribuzione in sede di liquidazione.</p> <p>Le indennità previste dalla presente lettera (E) non saranno dovute alla Società di Gestione qualora la sostituzione sia dovuta a colpa grave della stessa o comprovato giustificato motivo oggettivo ai sensi della precedente lettera (d)(i) di cui al presente paragrafo 4.9.</p>	<p>compravendita) dalla medesima SGR prima della sua sostituzione deliberata ai sensi del paragrafo 4.9(d)(ii). Qualora il Valore Complessivo di Indennità in Eccesso risultasse negativo o pari a zero, la Commissione Variabile di Indennità sarà da ritenersi non maturata e quindi non corrisposta. determinata, in funzione del rendimento realizzato dal Fondo alla data della delibera, con le seguenti modalità:</p> <p>(iii) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR (come di seguito definito) – calcolato assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data – inferiore al 4,5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo un'indennità pari a 6 (sei) mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;</p> <p>(iv) nel caso in cui risulti che, alla data della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR – calcolato come indicato al precedente punto (i) – pari o superiore al 4,5%, la Società di Gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo le seguenti indennità:</p> <p>a) una somma pari a 18 (diciotto) mensilità della Commissione Fissa di cui al successivo paragrafo 9.1.1.1 nella misura pari a quella maturata dalla Società di Gestione nel mese precedente alla delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti;</p> <p>b) l'eventuale commissione variabile maturata calcolata come indicato al successivo paragrafo 9.1.1.2, assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga (x) alla data dell'adozione della delibera di sostituzione dell'Assemblea dei Partecipanti e (y) ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale del Fondo approvato rispetto alla medesima data.</p> <p>Per "IRR" si intende il tasso di sconto annualizzato che, applicato ai flussi di cassa relativi al Fondo, determina l'equivalenza tra i valori attuali dei Flussi di cassa dai Partecipanti al Fondo (assunti con valore negativo) e dei Flussi di cassa dal Fondo ai Partecipanti (assunti con valore positivo), ove:</p> <p>e) per "Flussi di cassa dai Partecipanti al Fondo" si intendono le somme corrisposte dai Partecipanti per l'acquisto delle Quote nell'ambito del Collocamento;</p> <p>d) per "Flussi di cassa dal Fondo ai Partecipanti" si intende qualsiasi distribuzione di denaro effettuata dal Fondo ai Partecipanti a titolo di distribuzione di proventi, rimborso anticipato delle Quote o distribuzione in sede di liquidazione.</p> <p>Le indennità previste dalla presente lettera (E) non saranno dovute alla Società di Gestione qualora la</p>
--	---



	sostituzione sia dovuta a colpa grave della stessa o comprovato giustificato motivo oggettivo ai sensi della precedente lettera (d)(i) di cui al presente paragrafo 4.9.
--	--

2. Ratio delle proposte di modifica

Il Quotista, nel chiedere la convocazione dell'Assemblea perché deliberi sulle suddette proposte di modifica del Regolamento, ha affermato che sulla base di quanto riportato nel rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2013 emerge come *"il Fondo versi in una situazione di esigua liquidità tale da rendere difficile l'adempimento degli obblighi di rimborso previsti"* dai contratti di finanziamento in essere. E ha ritenuto che *"... alla luce delle informazioni in proprio possesso, che sia interesse del Fondo (e di tutti i suoi quotisti) che la SGR si attivi senza indugio al fine di fare quanto possibile per rinegoziare il piano di ammortamento in essere con le banche finanziatrici, nell'auspicato obiettivo di concordare un nuovo piano di rimborso sostenibile, anche e soprattutto alla luce di un piano di dismissione degli assets in grado di preservare altresì l'investimento effettuato dai quotisti; pertanto, funzionalmente a quanto precede, appare inevitabile prorogare il termine di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2018 e, conseguentemente, nella logica di mantenere quanto più possibile inalterato il rendimento atteso dai quotisti, modificare la commissione di gestione spettante alla SGR"*.

Con riferimento alle modifiche proposte dal Quotista, la SGR ritiene che la proroga della durata del Fondo sino al 31 dicembre 2018 le consentirebbe di poter meglio gestire – nell'interesse di tutti i Partecipanti – la difficile situazione del mercato immobiliare e del credito anche in considerazione della situazione di indebitamento del Fondo nonché di perseguire l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del patrimonio del Fondo entro un nuovo e più congruo termine rispetto a quello del 31 luglio 2015 previsto dal Regolamento vigente.

La proroga della durata del Fondo consentirebbe, infatti, alla SGR di continuare la gestione del patrimonio del Fondo con pieni poteri così come previsti dalla normativa di settore e dal Regolamento, tenendosi presente che invece nell'ambito del Periodo di Grazia (ove fosse disposto ai sensi della pertinente previsione regolamentare) la SGR dovrebbe indirizzare la gestione del Fondo esclusivamente allo smobilizzo degli investimenti.

Come sottolineato dal Quotista, la modifica del regime commissionale e l'introduzione del nuovo art. 9.1.1.3 è, inoltre, finalizzata a, e dovrebbe consentire di, mantenere quanto più possibile inalterato il rendimento atteso dai quotisti.

3. Ulteriori informazioni

Per completezza si rammenta che, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento, *"[...] le modifiche [...] relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative [...] alla sostituzione della Società di Gestione, nonché al regime delle commissioni e delle spese, sono disposte dalla Società di Gestione - nell'interesse dei Partecipanti - previa approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti a tal fine convocata dal consiglio di amministrazione. Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti così convocata non si costituisca validamente, la modifica stessa potrà essere apportata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, previo parere del Comitato Consultivo, nell'interesse dei Partecipanti e previa approvazione della Banca d'Italia"*.