

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLA MATERIA POSTA ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DEL 23 DICEMBRE 2020

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito, la “**SGR**”) rappresenta a tutti i Partecipanti al fondo denominato “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, il “**Fondo**”) che in data 23 dicembre 2020, alle ore 12:00, presso Milano Notai - Studio Notarile Associato, Via Manzoni, 12, Milano, si terrà - esclusivamente in audio/videoconferenza - l'Assemblea dei Partecipanti - convocata ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 del D.L. 30 novembre 2020, n. 157 (di seguito, il “**Decreto 157**”), dell'art. 22 comma 5-*sexies* del D.L. 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116 (di seguito, il “**Decreto 91**”) e del paragrafo 16.1.2 del regolamento di gestione del Fondo (di seguito, il “**Regolamento**”) - con il seguente **Ordine del Giorno**:

“1. Proposta di modifica del Regolamento di gestione del fondo “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” afferente alla facoltà di proroga in via straordinaria della durata dei FIA quotati ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 del D.L 30 novembre 2020, n. 157”

L'Assemblea dei Partecipanti è quindi chiamata a esaminare, valutare e, nel caso lo ritenga opportuno, recepire all'interno del Regolamento la facoltà di prorogare in via straordinaria la durata del Fondo, al fine di condurre a termine lo smobilizzo delle relative attività.

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 dei Partecipanti¹.

1. La durata del Fondo

Fatto salvo quando descritto nei paragrafi che seguono circa l'adozione del c.d. Periodo di Grazia (come di seguito definito), si rammenta che la durata del Fondo era inizialmente fissata in 7 (sette) anni dalla data di efficacia dell'apporto (con scadenza il 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno, *i.e.* fino al 31 dicembre 2013). In data 23 ottobre 2013, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di apportare talune modifiche al Regolamento al fine di introdurre nello stesso la possibilità per la SGR di deliberare, nell'interesse dei quotisti, una proroga della durata del Fondo per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni, ferma restando la facoltà di proroga di ulteriori 3 (tre) anni per il completamento del processo di smobilizzo, di cui all'allora vigente art. 14, comma 6, del Decreto Ministeriale n. 228/1999, riflessa nell'art. 2.3 del Regolamento (nella versione allora vigente).

In data 20 dicembre 2013, la SGR ha deliberato di avvalersi della facoltà di prorogare di 3 (tre) anni la durata del Fondo, così come prevista dal paragrafo 2.2 del Regolamento modificato. La decisione fu adottata in considerazione della situazione del mercato immobiliare, che non avrebbe consentito di concludere l'avviata attività volta alla dismissione del patrimonio del Fondo entro la sua naturale scadenza (dicembre 2013) ed a valori di uscita

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), sul sito di stoccaggio www.1info.it, sul sito internet della SGR (www.deacapitalre.com) e del Fondo (www.fondoatlantic1.it).

congrui, nell'interesse dei quotisti. Per effetto di quanto precede, la durata del Fondo venne quindi estesa - per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni - fino al 31 dicembre 2016.

In data 18 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di apportare talune modifiche al Regolamento al fine di estendere la durata del Fondo per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni, ferma restando la facoltà di proroga *ex art.* 11, comma 2, del Decreto Ministeriale n. 30/2015 che aveva, nel frattempo, sostituito il Decreto Ministeriale n. 228/1999 (c.d. "Periodo di Grazia"). In tale occasione, la decisione fu adottata in considerazione, *inter alia*, della persistente situazione critica del mercato immobiliare nonché dell'opportunità di poter rinegoziare con la banca finanziatrice del Fondo il debito all'epoca esistente (rinegoziazione difficilmente compatibile con l'ipotesi di una proroga della durata del Fondo mediante il ricorso al Periodo di Grazia in virtù della posizione di "forced seller" che la SGR avrebbe dovuto assumere in tale circostanza).

Stante la perdurante situazione critica del mercato immobiliare, in data 9 maggio 2019, la SGR, avvalendosi della facoltà riconosciuta dal paragrafo 2.2 del Regolamento (nella versione all'epoca vigente), ha deliberato l'adozione del Periodo di Grazia prorogando, quindi, di 3 (tre) anni la durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio, tuttora in corso. Le riflessioni svolte all'epoca dalla SGR, infatti, indussero a ritenere che non fosse possibile il completamento della dismissione degli *asset* residui del patrimonio del Fondo nei tempi programmati (dicembre 2019) e secondo gli obiettivi di rendimento perseguibili nel miglior interesse dei Partecipanti (fermo restando, comunque, l'obiettivo di contenere quanto più possibile, nell'interesse dei Partecipanti, la durata effettiva del Periodo di Grazia).

Per l'effetto dell'adozione del Periodo di Grazia, attualmente il termine di durata del Fondo è fissato al 31 dicembre 2022.

2. I risultati del Fondo

Nel rammentare che il valore iniziale della quota del Fondo risultava essere pari a 500 euro, si riporta di seguito il dettaglio delle distribuzioni dei proventi lordi/rimborsi parziali *pro-quota* agli investitori, effettuati dalla data di avvio del Fondo ad oggi:

DATA	FLUSSO (euro/quota)	DESCRIZIONE	DATA	FLUSSO (euro/quota)	DESCRIZIONE
15/03/2007	€ 16,25	Distribuzione proventi	13/09/2012	€ 9,25	Distribuzione proventi
23/08/2007	€ 14,25	Distribuzione proventi	13/09/2012	€ 2,04	Rimborso anticipato quote
13/03/2008	€ 14,25	Distribuzione proventi	07/03/2013	€ 12,00	Distribuzione proventi
21/08/2008	€ 14,25	Distribuzione proventi	07/03/2013	€ 3,28	Rimborso anticipato quote
12/03/2009	€ 15,00	Distribuzione proventi	29/08/2013	€ 9,50	Distribuzione proventi
20/08/2009	€ 14,00	Distribuzione proventi	27/02/2014	€ 5,50	Distribuzione proventi
18/03/2010	€ 17,50	Distribuzione proventi	27/02/2014	€ 1,95	Rimborso anticipato quote
18/03/2010	€ 5,17	Rimborso anticipato quote	28/08/2014	€ 22,00	Distribuzione proventi
19/08/2010	€ 15,75	Distribuzione proventi	28/08/2014	€ 8,00	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	€ 3,36	Rimborso anticipato quote	25/02/2015	€ 26,00	Distribuzione proventi
17/03/2011	€ 13,25	Distribuzione proventi	25/02/2015	€ 8,00	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	€ 22,81	Rimborso anticipato quote	26/08/2015	€ 21,00	Distribuzione proventi
25/08/2011	€ 13,25	Distribuzione proventi	02/03/2016	€ 6,00	Distribuzione proventi
23/02/2012	€ 3,75	Distribuzione proventi	27/12/2019	€ 95,87	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	€ 0,95	Rimborso anticipato quote	02/09/2020	€ 10,00	Distribuzione proventi
Sommario	€ 183,79		Sommario	€ 240,39	
			Totale	€ 424,18	

Dalla data di avvio dell'operatività al 30 giugno 2020 sono, dunque, stati effettuati rimborsi e distribuiti proventi per complessivi 424,18 euro *pro-quota*. Il *Net Asset Value* del Fondo alla data del 30 giugno 2020 risulta pari a 433,502 euro.

Il processo di dismissione del patrimonio immobiliare del Fondo, sinora svolto, ha interessato complessivamente 40 cespiti. In maggiori dettagli, il prezzo di vendita delle operazioni di cessione immobiliare: i) ante 2019 è stato pari a 235.556.000 euro con un delta positivo pari a 8.126.000 euro (+ 3,6%) rispetto all'importo di 227.430.000 euro (OMV); e ii) nel 2019 è

stato pari a 175.000.000 euro con un delta positivo pari a 41.200.000 euro (+30,8%) rispetto all'importo di 133.800.000 euro (OMV). Complessivamente (ante 2019 + 2019) si tratta di un totale pari a 410.556.000 euro con un delta positivo pari a 49.326.000 euro (+13,7%) rispetto all'importo di 361.230.000 euro (OMV). La tabella di seguito riportata riassume le informazioni sopra illustrate.

ANNO DI VENDITA	OMV	PREZZO DI VENDITA	DELTA PREZZO DI VENDITA vs OMV 30.06.2019	
Ante 2019	€ 227.430.000	€ 235.556.000	€ 8.126.000	3,6%
2019	€ 133.800.000	€ 175.000.000	€ 41.200.000	30,8%
	€ 361.230.000	€ 410.556.000	€ 49.326.000	13,7%

3. La c.d. proroga "straordinaria", profili legali

Mediante l'art. 22 commi 5-*bis* e ss. del D.L. 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116 (di seguito, il "**Decreto 91**") il Legislatore ha introdotto disposizioni finalizzate a consentire la proroga "straordinaria" della durata dei fondi immobiliari quotati (cfr. art. 22, commi da 5-*bis* a 5-*novies*).

La possibilità di esercitare i diritti derivanti dalle disposizioni di cui al Decreto 91 risulta ad oggi scaduta.

Similmente a quanto già avvenuto nel 2014, il Decreto 157 contiene ora ulteriori disposizioni finalizzate a consentire una nuova proroga "straordinaria" della durata dei fondi immobiliari quotati (cfr. art. 19) (di seguito, la "**Proroga Straordinaria**") che riprendono, sostanzialmente ed in gran parte, le caratteristiche della precedente proroga straordinaria di cui al Decreto 91. Come indicato nella relazione al Decreto 157, tale scelta è stata assunta in un'ottica di semplificazione normativa.

Le nuove disposizioni operano in linea di continuità con quelle già adottate nel 2014 con riguardo al medesimo tema della proroga straordinaria. L'art. 19 del Decreto 157 incorpora infatti - mediante rinvio - le regole di cui al Decreto 91 (cfr. art. 22, commi da 5-*quater* a 5-*novies*). In maggior dettaglio, si prevede che tali precedenti regole del 2014 si applichino anche alla Proroga Straordinaria in quanto compatibili. Ferme restando le considerazioni che precedono, i due testi normativi (cfr. art. 19 del Decreto 157 e art. 22, commi da 5-*quater* a 5-*novies*, del Decreto 91) operano dunque come un unico provvedimento.

Segnatamente, tramite le regole sulla Proroga Straordinaria, il Legislatore ha previsto che le SGR che gestiscono fondi immobiliari possano, in generale, modificare il regolamento di gestione del fondo, per stabilire la possibilità di prorogarne in via straordinaria il termine di durata non oltre il 31 dicembre 2022, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti (art. 19, comma 5-*bis*). Tale modifica è possibile per i fondi immobiliari che precedono anche nel caso in cui essi si trovino nel Periodo di Grazia. L'attività di gestione nel corso della proroga "straordinaria" è finalizzata al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti e comprende anche la valorizzazione e la riqualificazione degli attivi, 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, come prorogato (art. 22, comma 5-*septies*, lett. b, del Decreto 91 così come richiamato dall'articolo 19, comma 3, del Decreto 157).

Nel corso del periodo di Proroga Straordinaria la SGR ha l'obbligo di distribuire ai Partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti (non garantiti) eventualmente e se del caso realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal fondo (art. 22, comma 5-*septies*, lett. d, del Decreto 91 così come richiamato dall'articolo 19, comma 3, del Decreto 157).

Dal punto di vista procedurale, in deroga alle norme di cui al D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. Testo Unico della Finanza) e relative disposizioni di attuazione, si prevede che (art. 22, comma 5-*quater*):

- la modifica del Regolamento al fine di prevedere la possibilità (facoltà) di avvalersi della Proroga Straordinaria sia soggetta all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti;
- l'Assemblea dei Partecipanti deliberi con il voto favorevole della maggioranza assoluta delle quote dei votanti (non v'è, quindi, alcun *quorum* costitutivo).

Ai fini dell'esercizio del diritto di voto nell'Assemblea dei Partecipanti, in base alle previsioni del Regolamento e coerentemente con il Decreto 157 (art. 19, comma 2), è possibile anche votare per delega. Al riguardo, la SGR ha messo a disposizione dei Partecipanti apposita modulistica sul sito internet del Fondo (www.fondoatlantic1.it) e presso la sede sociale della SGR.

A seguito dell'eventuale approvazione della facoltà di Proroga Straordinaria (mediante modifica del Regolamento nei termini sopra descritti) da parte dell'Assemblea dei Partecipanti, il Consiglio di Amministrazione della SGR (successivamente all'Assemblea dei Partecipanti) potrà valutare se avvalersi o meno della facoltà.

Ai sensi dell'art. 19 del Decreto 157, infine, le modifiche ai regolamenti di gestione dei fondi, apportate in conformità con quanto previsto dall'articolo stesso, si intendono approvate in via generale dalla Banca d'Italia (ai sensi e per gli effetti del Provvedimento di detta Autorità del 19 gennaio 2015).

4. Situazione di mercato

In conseguenza dell'evolversi in negativo della situazione pandemica in tutto il mondo, il mercato italiano nel 2020 ha mostrato un calo negli investimenti rispetto ai numeri registrati nello stesso periodo del 2019.

Nel primo semestre del 2020 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel mercato immobiliare italiano, di cui circa 2 miliardi di euro nel secondo trimestre dell'anno. Milano e Roma, con investimenti nel primo semestre dell'anno rispettivamente pari a 1,7 miliardi di euro e 380 milioni di euro, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi.

Si ipotizza che il totale degli investimenti a fine anno tornerà ai livelli del 2018.

5. Situazione immobiliare del Fondo

Attualmente, il patrimonio del Fondo si compone di n. 6 immobili, aventi una superficie lorda complessiva di 139 mila metri quadri circa, un monte canoni ed indennità di occupazione al 30 giugno 2020 pari a 19,3 milioni di euro circa su base annua ed un valore di mercato di 217 milioni di euro circa.

Proseguono le attività finalizzate alla dismissione degli ulteriori *assets* del Fondo.

6. Proposta di proroga “straordinaria” della durata del Fondo e modifiche del Regolamento

In considerazione di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha quindi deliberato di proporre all'Assemblea dei Partecipanti del Fondo l'adozione delle modifiche regolamentari necessarie ai fini della previsione della possibilità (*rectius* della facoltà) di fare ricorso alla Proroga Straordinaria.

La tabella seguente offre il confronto tra il testo vigente del Regolamento di gestione e quello modificato, con evidenza delle aggiunte in “grassetto” e delle eliminazioni in “barrato”.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p><i>2. Durata</i></p> <p>1. La durata del Fondo è fissata al 31 dicembre 2019.</p> <p>2. Previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo (come di seguito definito), la SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il “Periodo di Grazia”). Dalla delibera deve risultare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli <i>assets</i> nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo. <p>La delibera contiene altresì il piano di</p>	<p><i>2. Durata</i></p> <p>1. La durata del Fondo è fissata al 31 dicembre 2019.</p> <p>2. Previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo (come di seguito definito), la SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il “Periodo di Grazia”). Dalla delibera deve risultare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli <i>assets</i> nei tempi previsti senza incorrere in

smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

Si applica il paragrafo 26 del presente Regolamento.

gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

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.

Si applica il paragrafo 26 del presente Regolamento.

3. La SGR, nell'esclusivo interesse dei Partecipanti, ha facoltà di prorogare a proprio insindacabile ed esclusivo giudizio (senza assunzione di alcun obbligo al riguardo nei confronti di ciascun Partecipante) in via straordinaria il termine di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2022 (il "Periodo di Proroga Straordinaria") ai sensi delle applicabili previsioni di legge e di regolamento (così come di volta in volta eventualmente modificate ovvero sostituite) che consentono di estendere la durata dei fondi immobiliari italiani quotati come il Fondo (rispettivamente, le "Misure Speciali" e la "Proroga Straordinaria").

4. L'eventuale esercizio - nell'esclusivo interesse dei Partecipanti - da parte della SGR della predetta facoltà di Proroga Straordinaria vale come revoca e sospensione del Periodo di Grazia eventualmente deliberato dalla SGR nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al

	<p>presente Regolamento. Fermo restando quanto precede, la revoca e la sospensione decorrono a partire dalla data di effettivo esercizio della facoltà di Proroga Straordinaria da parte della SGR.</p> <p>5. Nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui alle Misure Speciali, l'attività di gestione durante il periodo di Proroga Straordinaria è finalizzata al completamento dello smobilizzo degli investimenti del Fondo. In tale attività sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali del Fondo, 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, come eventualmente prorogato nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento.</p> <p>6. Allo scadere del Periodo di Proroga Straordinaria - così come eventualmente adottato ai sensi dei paragrafi del presente punto 2 che precedono - la SGR ha la facoltà di attivare nuovamente il Periodo di Grazia solo ed esclusivamente per un termine pari alla durata residua del Periodo di Grazia alla data di effettivo esercizio della facoltà di Proroga Straordinaria. Ferme restando le considerazioni che precedono, la SGR aziona il Periodo di Grazia residuo a</p>
--	--

	<p>proprio insindacabile ed esclusivo giudizio (senza assunzione di alcun obbligo al riguardo nei confronti di ciascun Partecipante).</p>
<p>12. Proventi della gestione del Fondo e modalità di ripartizione [Omissis]</p> <p><i>12.2 - Distribuzione dei proventi</i></p> <p>1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 2, i proventi derivanti dalla gestione del Fondo, fino al momento della scadenza dello stesso o della sua eventuale liquidazione anticipata ai sensi del paragrafo 25.3 del presente Regolamento, sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale, a partire dal primo documento contabile del Fondo redatto successivamente alla data di efficacia dell'Atto di Apporto.</p> <p>2. Senza pregiudizio di quanto previsto dal paragrafo 10.2 che precede, la SGR, nei limiti e secondo le modalità previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari emanate dalla Borsa Italiana, provvederà a distribuire ai Partecipanti, su base almeno semestrale, i proventi della gestione del Fondo (così come determinati in conformità con le disposizioni del presente paragrafo 12) in misura non inferiore al 90% (novanta per cento) degli stessi, salvo diversa e motivata decisione del Consiglio di Amministrazione della SGR che dovrà essere assunta previo parere non vincolante del Comitato Consultivo. I proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla</p>	<p>12. Proventi della gestione del Fondo e modalità di ripartizione [Omissis]</p> <p><i>12.2 - Distribuzione dei proventi</i></p> <p>1. Fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 2, i proventi derivanti dalla gestione del Fondo, fino al momento della scadenza dello stesso (così come eventualmente prorogata nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento) o della sua eventuale liquidazione anticipata ai sensi del paragrafo 25.3 del presente Regolamento, sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale, a partire dal primo documento contabile del Fondo redatto successivamente alla data di efficacia dell'Atto di Apporto.</p> <p>2. Senza pregiudizio di quanto previsto dal paragrafo 10.2 che precede, la SGR, nei limiti e secondo le modalità previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari emanate dalla Borsa Italiana, provvederà a distribuire ai Partecipanti, su base almeno semestrale, i proventi della gestione del Fondo (così come determinati in conformità con le disposizioni del presente paragrafo 12) in misura non inferiore al 90%</p>

<p>formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi.</p>	<p>(novanta per cento) degli stessi, salvo diversa e motivata decisione del Consiglio di Amministrazione della SGR che dovrà essere assunta previo parere non vincolante del Comitato Consultivo. I proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi.</p> <p>3. Nel corso dell'eventuale Periodo di Proroga Straordinaria, la SGR provvederà a distribuire - sempre con cadenza almeno semestrale - la totalità dei proventi calcolati e determinati secondo i termini di cui al presente paragrafo 12, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.</p>
<p>24. Modifiche al Regolamento [Omissis]</p> <p><i>24.1 - Adeguamenti regolamentari</i></p> <p>Al Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR è conferita delega per modificare il testo del presente Regolamento e adeguarlo alle previsioni di cui alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Il testo modificato del Regolamento sarà successivamente comunicato dal Presidente al Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della prima riunione seguente l'approvazione della relativa modifica da parte della Banca d'Italia.</p>	<p>24. Modifiche al Regolamento [Omissis]</p> <p><i>24.1 - Adeguamenti regolamentari</i></p> <p>Al Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR è conferita delega per modificare il testo del presente Regolamento e adeguarlo alle previsioni di cui alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, incluse quelle di cui alle Misure Speciali (ovvero alla perdita della loro eventuale efficacia). Il testo modificato del Regolamento sarà successivamente comunicato dal Presidente al Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della prima riunione seguente l'approvazione della relativa modifica da parte della Banca d'Italia.</p>
<p>25. Liquidazione del Fondo</p>	<p>25. Liquidazione del Fondo</p>

[Omissis]	[Omissis]
<p><i>25.1 - Cause di liquidazione del Fondo</i></p> <p>Salvo i casi eventualmente previsti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, la liquidazione del Fondo ha luogo:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) per scadenza del termine di durata del Fondo (come indicato nella Parte A); ovvero (b) prima di tale data, ad iniziativa della SGR nell'interesse dei Partecipanti, secondo quanto previsto nel successivo paragrafo 25.3; ovvero (c) qualora, a seguito del verificarsi di un evento che determini la sostituzione della SGR ai sensi del precedente paragrafo 17.1 del presente Regolamento: <ul style="list-style-type: none"> (i) l'Assemblea dei Partecipanti prima, e il Comitato Consultivo poi, non procedano all'individuazione e successiva nomina della nuova società di gestione nei termini indicati nel precedente paragrafo 17.2 del presente Regolamento; oppure (ii) la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare relativa alla sostituzione della SGR; oppure (iii) la nuova società di gestione non procede all'acquisto delle Quote di titolarità della SGR alle condizioni e ai termini indicati nel paragrafo 17.3 del presente Regolamento. 	<p><i>25.1 - Cause di liquidazione del Fondo</i></p> <p>Salvo i casi eventualmente previsti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, la liquidazione del Fondo ha luogo:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) per scadenza del termine di durata del Fondo (come indicato nella Parte A), così come eventualmente prorogato nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento; ovvero (b) prima di tale data, ad iniziativa della SGR nell'interesse dei Partecipanti, secondo quanto previsto nel successivo paragrafo 25.3; ovvero (c) qualora, a seguito del verificarsi di un evento che determini la sostituzione della SGR ai sensi del precedente paragrafo 17.1 del presente Regolamento: <ul style="list-style-type: none"> (i) l'Assemblea dei Partecipanti prima, e il Comitato Consultivo poi, non procedano all'individuazione e successiva nomina della nuova società di gestione nei termini indicati nel precedente paragrafo 17.2 del presente Regolamento; oppure (ii) la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare relativa alla sostituzione della SGR; oppure (iii) la nuova società di gestione non procede all'acquisto delle Quote di titolarità

	<p>della SGR alle condizioni e ai termini indicati nel paragrafo 17.3 del presente Regolamento.</p>
<p><i>25.2 - Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata</i></p> <p>La liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata ha luogo con le modalità indicate al successivo paragrafo 25.3.</p>	<p><i>25.2 - Liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata</i></p> <p>La liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata, così come eventualmente prorogato nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento, ha luogo con le modalità indicate al successivo paragrafo 25.3.</p>
<p><i>25.4 - Modalità di liquidazione</i></p> <p>Alla scadenza del termine di durata del Fondo, o a partire dalla data della delibera di liquidazione anticipata del Fondo, ha termine ogni ulteriore attività di investimento del Fondo e ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale dell'attivo netto tra i Partecipanti, nel rispetto delle applicabili disposizioni di leggi e regolamentari, secondo le modalità di seguito indicate. La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto degli utili nonché dell'ammontare delle eventuali Quote di Liquidazione (come di seguito definite) non riscosse dagli aventi diritto.</p>	<p><i>25.4 - Modalità di liquidazione</i></p> <p>Alla scadenza del termine di durata del Fondo (così come eventualmente prorogato nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento), o a partire dalla data della delibera di liquidazione anticipata del Fondo, ha termine ogni ulteriore attività di investimento del Fondo e ha luogo la liquidazione del Fondo, con conseguente ripartizione integrale dell'attivo netto tra i Partecipanti, nel rispetto delle applicabili disposizioni di leggi e regolamentari, secondo le modalità di seguito indicate. La procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto degli utili nonché dell'ammontare delle eventuali Quote di Liquidazione (come di seguito definite) non riscosse dagli aventi diritto.</p>
<p><i>25.4.2 - Rimborso delle Quote in sede di liquidazione</i></p> <p>1. Il rimborso delle Quote è effettuato, nella misura prevista per ciascuna di esse nel rendiconto finale di liquidazione e con valuta in data non</p>	<p><i>25.4.2 - Rimborso delle Quote in sede di liquidazione</i></p> <p>1. Il rimborso delle Quote è effettuato, nella misura prevista per ciascuna di esse nel rendiconto finale di liquidazione e</p>

<p>successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, dal Depositario su istruzioni della SGR, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 23. Sono previsti rimborsi parziali, in misura proporzionale, delle Quote durante il periodo di liquidazione.</p> <p>2. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo o dell'eventuale Periodo di Grazia (come di seguito definito).</p> <p>3. Le somme non riscosse dagli aventi diritto entro 10 (dieci) giorni dalla data di distribuzione rimarranno depositate presso il Depositario, su un conto intestato alla SGR e rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. I diritti di riscossione si prescrivono in favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al precedente paragrafo 25.4.1.</p>	<p>con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, dal Depositario su istruzioni della SGR, attraverso il sistema di gestione accentrata di cui al precedente paragrafo 23. Sono previsti rimborsi parziali, in misura proporzionale, delle Quote durante il periodo di liquidazione.</p> <p>2. La chiusura delle operazioni contabili sarà comunque completata entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo (così come eventualmente prorogato nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento) o dell'eventuale Periodo di Grazia residuo (come di seguito definito).</p> <p>3. Le somme non riscosse dagli aventi diritto entro 10 (dieci) giorni dalla data di distribuzione rimarranno depositate presso il Depositario, su un conto intestato alla SGR e rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi di averi della liquidazione del Fondo e, salvo il caso in cui sia tecnicamente impossibile, con sottorubriche nominative degli aventi diritto. I diritti di riscossione si prescrivono in favore della SGR nei termini di legge, a partire dal giorno di chiusura delle operazioni contabili di liquidazione indicato al precedente paragrafo 25.4.1.</p>
<p><i>25.4.3 - Pubblicità</i></p> <p>Fermi restando gli obblighi di pubblicità altrimenti previsti nel presente</p>	<p><i>25.4.3 - Pubblicità</i></p> <p>Fermi restando gli obblighi di pubblicità altrimenti previsti nel presente</p>

<p>Regolamento, con riferimento alle operazioni di liquidazione la SGR, previa comunicazione alla Banca d'Italia, comunica ai Partecipanti, mediante avviso da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e "Il Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, le seguenti informazioni:</p> <p>(a) l'intervenuta approvazione della delibera di liquidazione e l'inizio della procedura di liquidazione;</p> <p>(b) l'eventuale delibera del Periodo di Grazia (come di seguito definito) da parte della SGR;</p> <p>(c) l'approvazione del rendiconto finale di liquidazione e della relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso;</p> <p>(d) i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso finale.</p> <p>Il rendiconto finale della liquidazione e la relativa relazione sono depositati e affissi nella sede della SGR e del Depositario, nonché presso tutte le filiali di questa site nei capoluoghi di regione.</p>	<p>Regolamento, con riferimento alle operazioni di liquidazione la SGR, previa comunicazione alla Banca d'Italia, comunica ai Partecipanti, mediante avviso da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e "Il Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, le seguenti informazioni:</p> <p>(a) l'intervenuta approvazione della delibera di liquidazione e l'inizio della procedura di liquidazione;</p> <p>(b) l'eventuale delibera del Periodo di Grazia (come di seguito definito) da parte della SGR;</p> <p>(c) l'approvazione del rendiconto finale di liquidazione e della relativa relazione, unitamente all'indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso;</p> <p>(d) i tempi e le modalità di esecuzione del rimborso finale.</p> <p>Il rendiconto finale della liquidazione e la relativa relazione sono depositati e affissi nella sede della SGR e del Depositario, nonché presso tutte le filiali di questa site nei capoluoghi di regione.</p> <p>In aggiunta a quanto precede la SGR comunica ai Partecipanti, mediante avviso da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e "Il Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e – ove istituito – del Fondo, l'eventuale adozione, nell'esclusivo interesse dei Partecipanti:</p> <p>(i) della Proroga Straordinaria, nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento;</p> <p>(ii) del Periodo di Grazia residuo,</p>
---	---

	<p>nel rispetto dei termini e delle condizioni di cui al presente Regolamento.</p> <p>Restano comunque fermi gli ulteriori obblighi di legge in relazione agli eventi di cui ai punti (i) e (ii) del presente articolo 25.</p>
<p>26. Estensione del periodo di liquidazione</p> <p>La SGR si riserva la facoltà di deliberare, previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo, una proroga del termine di durata del Fondo per un periodo non superiore al Periodo di Grazia per il completamento al meglio dello smobilizzo degli investimenti e le operazioni di rimborso. La Società di Gestione comunica alla Banca d'Italia ed alla Consob l'effettuazione della suddetta proroga con contestuale invio alle predette Autorità della delibera assunta ai sensi del precedente paragrafo 2.3 e specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione.</p>	<p>26. Estensione del periodo di liquidazione</p> <p>La SGR si riserva la facoltà di deliberare, previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo, una proroga del termine di durata del Fondo - ai sensi e per gli effetti del paragrafo 2.2 del Regolamento - per un periodo non superiore al Periodo di Grazia per il completamento al meglio dello smobilizzo degli investimenti e le operazioni di rimborso. La Società di Gestione comunica alla Banca d'Italia ed alla Consob l'effettuazione della suddetta proroga con contestuale invio alle predette Autorità della delibera assunta ai sensi del precedente paragrafo 2.23 e specificando le motivazioni poste a supporto della relativa decisione.</p>

7. Delibera dell'Assemblea dei Partecipanti

L'Assemblea dei Partecipanti è chiamata a deliberare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 2, del Decreto 157, sulle proposte di modifica sopra riportate.

Ove approvate come sopra, le modifiche del Regolamento diverranno immediatamente efficaci.

Qualora, invece, l'Assemblea dei Partecipanti dovesse respingere la proposta di modifica del Regolamento afferente alla Proroga Straordinaria, la SGR procederà con la prospettiva di concludere il processo di smobilizzo degli investimenti del Fondo entro l'attuale scadenza dello stesso, cercando di dismettere al meglio gli *assets* di pertinenza del Fondo nonostante la situazione epidemiologica pandemica. Ad ogni modo, si consideri che per l'effetto dell'eventuale esercizio della facoltà di Proroga Straordinaria la durata del Fondo resterebbe sostanzialmente immutata rispetto a quella odierna (così come estesa a seguito dell'adozione del Periodo di Grazia) realizzandosi, dunque, solamente una modifica formale del suo stato ma riservandosi invece la SGR la possibilità un domani di avvalersi del Periodo di Grazia nell'esclusivo interesse dei Partecipanti e considerato anche il *trend* di mercato per una durata residua di tale periodo al momento del possibile esercizio della Proroga Straordinaria.

8. L'eventuale adozione della Proroga Straordinaria

Le modifiche al Regolamento che vengono sottoposte all'Assemblea dei Partecipanti del Fondo non comportano, di per sé, la scelta (né tantomeno l'obbligo) della SGR di avvalersi della Proroga Straordinaria. In tal senso, a fronte dell'approvazione di tali modifiche, la SGR non sarà in alcun modo vincolata a fare ricorso a tale ulteriore proroga riservandosi l'effettivo esercizio di detta eventuale facoltà in un momento successivo.

Nell'ipotesi in cui la SGR riuscisse a concludere profittevolmente lo smobilizzo delle attività del Fondo prima della scadenza del Periodo di Grazia, le nuove previsioni regolamentari non osterebbero, infatti, alla liquidazione del Fondo.

Le modifiche regolamentari presentate all'Assemblea dei Partecipanti sono esclusivamente volte a consentire alla SGR di potersi avvalere della Proroga Straordinaria qualora ne venga rilevata l'opportunità prima della scadenza del Periodo di Grazia. Ogni decisione in ordine al concreto ricorso alla Proroga Straordinaria sarà, in tal senso, assunta dal Consiglio di Amministrazione della SGR solamente prima di tale termine.

Tale delibera sarà adottata tenendo in considerazione la situazione del Fondo, i risultati ottenuti dall'attività di dismissione posta in essere durante il Periodo di Grazia e lo stato del mercato immobiliare. La delibera dovrà essere in ogni caso assunta nell'esclusivo interesse dei Partecipanti e con la finalità esclusiva di completare lo smobilizzo degli *assets* del Fondo.

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.