

Imposta di bollo assolta in modo virtuale giusta autorizzazione n° 24545/86 del 26 luglio 1986 dell'Intendenza di Finanza di Trento.



**Dott.  
Marco Dolzani**

*Notaio in Trento  
via Grazioli n. 79  
tel. 0461/236499  
fax 0461/232282  
e mail:  
mdolzani@  
notariato.it*

**Repertorio n. 76.216**

**Atto n. 23.875**

**VERBALE DI ASSEMBLEA**

**DEI PARTECIPANTI AL FONDO "RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO (FIA) IMMOBILIARE ITALIANO NON RISERVATO DI TIPO CHIUSO"**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno ventisette settembre duemilaventidue in Trento, nel mio Studio, essendo le ore undici

27 settembre 2022

io sottoscritto **dott. MARCO DOLZANI, Notaio in Trento, con Studio in via Grazioli n. 79**, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto, procedo alla redazione del verbale dell'assemblea dei partecipanti al fondo denominato:

**"RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO (FIA) IMMOBILIARE ITALIANO NON RISERVATO DI TIPO CHIUSO"**

gestito dalla Società

**CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. E, IN FORMA ABBREVIATA CASTELLO SGR S.P.A.**

con sede in Milano (MI), via Puccini n. 3, capitale sociale Euro 4.801.506 (quattromilionioctocentounomilacinquecentosei), interamente versato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 13456100158, Numero REA MI - 1653352,

società autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 47 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio di cui all'articolo 35, primo comma, del D.Lgs. 58/98,

**assemblea tenutasi in data**

**27 settembre 2022**

**in Trento, Via Adriano Olivetti n. 36, presso gli uffici dell'Istituto Atesino di Sviluppo s.p.a.**

**Preliminarmente io notaio dò atto:**

- che il dott. **FOPPA ULRICH** nato a Bolzano (BZ) il giorno 4 luglio 1963 con domicilio in Egna (BZ), via Mazzon n. 8, Codice Fiscale FPP LCH 63L04 A952M, cittadino italiano, della cui identità personale io notaio sono certo, nella sua qualità di **rappresentante dei quotisti del fondo "RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO (FIA) IMMOBILIARE ITALIANO, NON RISERVATO DI TIPO CHIUSO"**, ai sensi dell'art. 15.2 comma II del regolamento del fondo "Risparmio Immobiliare Uno Energia - Fondo Comune di Investimento alternativo (FIA) Immobiliare Italiano non riservato di tipo Chiuso" (in seguito più brevemente "*Regolamento del Fondo*"),

**mi ha richiesto di assistere, redigendone il relativo verbale**, all'assemblea dei partecipanti al fondo che si è tenuta, il giorno **27 settembre 2022** ad ore 11,00 nel luogo so-

*Reg.to a TRENTO  
il 5 ottobre 2022  
al n° 25259  
S. 1T  
Euro 245,00*

pra indicato, **in unica convocazione**, per discutere e deliberare sul seguente:

**ORDINE DEL GIORNO**

**1. Proposta di modifica dell'art.12.1.1. "Compenso della SGR", parte B) del Regolamento.**

Avendo io notaio aderito alla richiesta io notaio attesto che, alle ore 11,00 del giorno 27 settembre 2022, nel luogo di cui sopra si è tenuta l'assemblea dei quotisti del Fondo suddetto ed a tal fine dò atto:

- che **il dott. FOPPA ULRICH ha assunto**, ai sensi dell'art. 15.2 del Regolamento del fondo "Risparmio Immobiliare Uno Energia - Fondo Comune di Investimento alternativo (FIA) Immobiliare Italiano non riservato di tipo Chiuso", **la Presidenza dell'assemblea**, stante la sua nomina di data 31 luglio 2017;

- che la società di Gestione "**CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**", era rappresentata dal dott. Francesco Alessio, nato a Padova il giorno 12 agosto 1978 con domicilio per la carica in Milano (MI), via Puccini n. 3, nella sua qualità di delegato.

Il Presidente dott. FOPPA ULRICH dichiarando aperta la riunione assembleare ha dato atto in particolare:

- che, ai sensi dell'art. 15.1 del Regolamento del Fondo, l'assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso dd. 5 agosto 2022 pubblicato con comunicato stampa trasmesso al pubblico mediante piattaforma SDIR e pubblicazione sul sito [www.emarkestorage.com](http://www.emarkestorage.com), nonché sul sito internet della SGR "CASTELLO SGR S.P.A.": <http://www.castellosgr.com/castello-sgr-fondo-riue.html>;

- che il Consiglio di Amministrazione della società di gestione del fondo "CASTELLO SGR S.P.A." ha richiesto il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Tecnico Consultivo, di cui all'art. 14.3 lett. v. del Regolamento del Fondo in merito alle proposte di modifica del regolamento stesso di cui all'ordine del giorno;

- che il Comitato Tecnico Consultivo ha espresso in data 14 luglio 2022 il proprio parere favorevole in merito alla modifica dell'art. dell'art.12.1.1. "Compenso della SGR", parte B) del Regolamento;

- che riguardo ai partecipanti al Fondo erano presenti in proprio o mediante delega, numero 2 (due) Partecipanti, titolari di numero 2.071 (duemilasettantuno) Quote di Classe A, ammesse alle negoziazioni sul mercato telematico di Borsa Italiana degli Investment Vehicles - MIV, pari circa il 43,1% (quarantatré virgola uno per cento) di tutte le quote di classe "A" del Fondo sottoscritte, e numero 190 (centonovanta) Quote di classe B riservate agli investitori qualificati, pari circa il 59,4% (cinquantanove virgola quattro per cento) di tutte le quote di classe "B" del Fondo sottoscritte, come risulta dall'elenco che firmato a norma di

legge si allega al presente verbale sub "A";

- che complessivamente risultano presenti o rappresentate n. 2.261 (duemiladuecentosessantuno) quote su 5.120 (cinquemilacentoventi) quote, pari circa il 44,2% (quarantaquattro virgola due per cento);

- che è stato pertanto rispettato il quorum costitutivo dell'Assemblea di cui all'art. 15.3 del regolamento del Fondo, pari ad almeno il 30% (trenta per cento) del patrimonio sottoscritto del Fondo che ammonta ad Euro 80.000.000 (ottantamilioni).

Dopo aver effettuato le verifiche necessarie, sulla base delle informazioni disponibili, per l'ammissione al voto, il Presidente ha chiesto agli intervenuti:

a) se vi sono conflitti di interesse tali da impedire la partecipazione all'assemblea oppure l'espressione del diritto di voto su uno o più punti all'ordine del giorno; a tal proposito il Presidente ricorda ai presenti che l'art. 15.3 del Regolamento prevede che *"ogni Quota attribuisce un voto, ma il voto non potrà essere legittimamente espresso dal Partecipante nelle deliberazioni in cui abbia, direttamente o per conto terzi, un interesse in conflitto con quelli del Fondo"*;

b) se vi sono titolari di quote sottoposte a pegno, il cui diritto di voto spetta a terzi;

e dopo averne ricevuto risposta negativa dai presenti in ordine a tutti i punti all'ordine del giorno, il Presidente **ha dichiarato quindi l'Assemblea dei Partecipanti validamente costituita ed idonea a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.**

A questo punto il Presidente ha chiesto ai presenti se vi siano posizioni di sospensione del voto in base a quanto previsto nell'art. 15.3, I comma del Regolamento del Fondo. Prende la parola il rappresentante di Castello SGR che ha dichiarato che ai sensi dell'art. 15.3, comma 1, è sospeso per le n. 96 (novantasei) quote A di proprietà di Castello SGR.

Prima di passare alla trattazione del punto all'ordine del giorno il Presidente ha premesso preliminarmente che con verbale di data 14 settembre 2021 l'Assemblea dei partecipanti aveva deliberato di approvare la proposta di estensione della durata del fondo e per l'effetto di modificare l'art. 2 prima parte del Regolamento del Fondo con il seguente testo:

*"2. Durata del Fondo*

*La durata del Fondo è fissata in 18 (diciotto) anni, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte di Banca d'Italia (la "Data di Approvazione"), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del quindicesimo anno, salvo le ipotesi di liquidazione anticipata previste nel paragrafo 23 del presente Regolamento."*

*Omissis*

Che per mero errore materiale è rimasto nel suddetto testo un refuso, in particolare la parola "quindicesimo" al posto di "diciottesimo".

Il Presidente ha proposto di procedere a correggere tale errore materiale.

Si è quindi passati a trattare il punto posto all'ordine del giorno.

*1. Proposta di modifica dell'art.12.1.1. "Compenso della SGR", parte B) del Regolamento.*

Riguardo allo stesso il Presidente ha chiesto al dott. Francese di esporre ai presenti le motivazioni che stanno alla base della suddetta proposta di modifica.

Il dott. Francese, riprendendo quanto già riportato nel comunicato stampa dd. 5 agosto 2022 pubblicato sul sito di Castello SGR, ha ricordato che in sede di analisi del piano 2021-2024 sottoposto al Comitato Tecnico Consultivo, i membri hanno richiesto a Castello SGR di valutare una ipotesi di rimodulazione delle commissioni di gestione, fermo l'interesse degli investitori al raggiungimento dell'obiettivo di una maggiore valorizzazione finale del Fondo.

Il dott. Francese ha chiarito che l'ipotesi di revisione riguarderebbe sia la commissione variabile di gestione che la commissione di vendita (Disposal Fee), al fine di definire un meccanismo più incentivante rispetto a quello vigente, che contemperi una riduzione del costo di gestione continuativo.

In particolare, la proposta di modifica al regime commissionale sarebbe così delineata:

a) riduzione della commissione di gestione ad un livello fisso pari ad euro 220.000 (duecentoventimila) annui; in caso di attivazione del periodo di grazia (dopo il 31 dicembre 2024) si prevede una ulteriore riduzione a Euro 110.000 (centodiecimila) annui;

b) incremento della soglia di applicazione della c.d. "Disposal Fee"; tale commissione sarà prelevabile qualora, alla liquidazione finale del Fondo, i rimborsi e le distribuzioni di proventi per le quote di classe A supereranno la soglia di Euro 30.000.000 (trentamiloni);

c) a fronte della riduzione di cui al punto a) e dell'incremento della soglia di cui al punto b), si propone un incremento dell'ammontare percentuale della Disposal Fee (da 1,5% a 3%), da applicare al valore delle vendite degli immobili residui. Il dott. Francese ha messo in evidenza, infine, che tale nuovo regime commissionale, da approvarsi in blocco, verrebbe applicato retroattivamente alle operazioni di gestione e dismissione del Fondo con decorrenza dall'1 gennaio 2022, restando immutate invece le commissioni maturate fino al 31 dicembre 2021.

Il dott. Francese ha fornito tutti i dettagli e chiarimenti

richiesti.

Al termine dell'esposizione si è aperta la discussione su tale punto.

Al termine della discussione, nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente, rilevando che i votanti sono i medesimi indicati nell'elenco apparente nell'allegato "A", mette in votazione la proposta di estensione della durata del Fondo.

L'assemblea dei Partecipanti al Fondo,

**all'unanimità dei voti presenti**, escluso il voto per le Quote detenute da Castello SGR (numero 96 (novantasei) quote) in quanto astenuto,

#### **HA DELIBERATO**

- di approvare la proposta di correzione dell'errore materiale contenuto nell'art. 2 prima parte del Regolamento del Fondo con il seguente testo:

*"2. Durata del Fondo*

*La durata del Fondo è fissata in 18 (diciotto) anni, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento da parte di Banca d'Italia (la "Data di Approvazione"), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del diciottesimo anno, salvo le ipotesi di liquidazione anticipata previste nel paragrafo 23 del presente Regolamento." Omis-*  
*sis;*

- di approvare la proposta di cui all'odierno ordine del giorno nei termini esposti dal Presidente e per l'effetto di modificare l'art. 12.1.1. del Regolamento del Fondo con il seguente testo:

**"12.1.1 - Compenso della SGR**

***Il compenso annuo spettante alla Società di Gestione è pari allo 0,70% (zero virgola settanta per cento) del valore totale delle Attività del Fondo quale risulta dalla relazione annuale, computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione (da intendersi quale costo storico di detti beni).***

***L'importo del compenso spettante alla Società di Gestione, come sopra determinato, è comprensivo anche del costo sostenuto dalla Società di Gestione stessa per il calcolo del valore della quota, individuato nella misura dello 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) del totale delle Attività del Fondo, come sopra determinato.***

***In sede di prima applicazione e fino alla redazione della prima relazione annuale, il compenso spettante alla Società di Gestione verrà calcolato sul Patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.***

***A partire dal 1° gennaio 2019 e fino al 31 dicembre 2021, il compenso annuo spettante alla Società di Gestione sarà calcolato in base al valore complessivo delle attività del Fondo (il "GAV"), quale risulta dalla relazione annuale,***

computato senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione (da intendersi quale costo storico di detti beni), secondo quanto di seguito indicato e, in ogni caso, non inferiore ad Euro 300.000 (trecentomila) (la "Commissione Variabile di Gestione").

La Commissione Variabile di Gestione è pari al:

- 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) della porzione di GAV inferiore a Euro 50.000.000 (cinquanta milioni);
- 0,40% (zero virgola quaranta per cento) della porzione di GAV compresa tra Euro 50.000.000 (cinquanta milioni) ed Euro 100.000.000 (cento milioni);
- 0,30% (zero virgola trenta per cento) della porzione di GAV superiore a Euro 100.000.000 (centomilioni).

A partire dal 1° gennaio 2022, il compenso annuo spettante alla Società di Gestione sarà applicato in misura fissa (la "Commissione Fissa di Gestione") come segue:

- dal 1 gennaio 2022 e fino al termine di durata del Fondo, un importo annuo pari ad Euro 220.000,00 (duecentoventimila);
- in caso di attivazione del Periodo di Grazia, un importo annuo pari ad Euro 110.000,00 (centodiecimila).

Il compenso come sopra definito viene riconosciuto alla Società di Gestione trimestralmente e anticipatamente nella misura di 1/4 dell'importo annuo spettante con valuta primo giorno lavorativo di ciascun trimestre. Entro 15 giorni dalla chiusura del periodo di richiamo degli impegni si riconosce alla Società di Gestione il compenso dovuto pro-rata temporis fino alla fine del primo trimestre.

Sarà inoltre prevista una disposal fee, pari all'1,50% (uno virgola cinquanta per cento) del prezzo di vendita dei beni immobili rientranti nella titolarità del Fondo alla data del 30 giugno 2018 e dismessi entro il 31 dicembre 2021, da liquidarsi per effetto del perfezionamento di ciascuna vendita (la "Disposal Fee").

A partire dal 1° gennaio 2022, la Disposal Fee, sarà calcolata in ragione del 3,00% (tre per cento) del prezzo di vendita dei beni immobili rientranti nella titolarità del Fondo alla data del 1 gennaio 2022. L'importo della Disposal Fee sarà accantonato e corrisposto qualora, alla liquidazione finale del Fondo, l'ammontare complessivo dei rimborsi e delle distribuzioni di proventi per le quote di classe A sia pari ad almeno Euro 30.000.000,00. Nel caso in cui, alla liquidazione finale del Fondo, l'ammontare complessivo dei rimborsi e delle distribuzioni di proventi effettuati dal 1° gennaio 2019 risultasse inferiore a Euro 30.000.000,00, l'importo maturato dal 1 gennaio 2022 non sarà corrisposto."

Invariato il resto dell'articolo.

\* \* \* \* \*

Il Presidente dell'Assemblea mi ha quindi consegnato il te-

sto del Regolamento del Fondo coordinato con le modifiche come sopra approvate dall'assemblea, testo che da me firmato viene allegato al presente verbale sotto la lettera "B" Il Presidente ha infine ricordato ai presenti che le modifiche al regolamento di cui sopra devono essere sottoposte anche all'approvazione della Banca d'Italia e che una volta approvate dalla Banca d'Italia, saranno pubblicate sul sito internet della Società di Gestione.

In Presidente ha precisato che le spese di questo atto e dipendenti sono a carico Fondo in conformità all'art. 12.1.7 del Regolamento.

Al termine della riunione il Presidente dell'assemblea la ha dichiarata chiusa alle ore undici e minuti trentacinque.

\* \* \* \* \*

Ai fini fiscali il presente verbale è soggetto ad imposta fissa di registro.

Il presente verbale, parte scritto da persona di mia fiducia e parte da me Notaio, su circa sette facciate di due fogli è stato da me redatto e sottoscritto unitamente agli allegati.

F.to: Marco Dolzani (L.S.)