

***Fondo di Investimento Alternativo (FIA)
Immobiliare ad Apporto Privato di Tipo Chiuso
denominato***

***“Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di
Tipo Chiuso”***

RELAZIONE DI GESTIONE AL 30/06/2020

- **Relazione degli Amministratori**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Nota integrativa**
- **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari**
- **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**
- **Relazione della Società di Revisione**

**Relazione degli Amministratori
alla Relazione di gestione al 30 giugno 2020**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	2
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	17
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	23
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	23
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	25
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	28
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	30
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE	30
7. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	31
8. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	32
9. LA GESTIONE FINANZIARIA	32
A. FINANZIAMENTI	32
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	32
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	32
11. ALTRE INFORMAZIONI	33

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

La pandemia di coronavirus (COVID-19) ha avuto effetti pesantemente negativi sull'economia internazionale nel corso del primo semestre 2020. Le implicazioni delle misure adottate dai governi di tutto il mondo per contenere la diffusione del virus ha comportato una forte contrazione dell'attività economica nel breve periodo. Sull'attività economica, in particolare nelle economie emergenti, hanno inciso negativamente anche il brusco calo dei prezzi delle materie prime, l'inasprimento delle condizioni finanziarie e gli ingenti deflussi di capitali. Nel primo trimestre del 2020 la crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) in termini reali dell'Area Euro è diminuita in una misura senza precedenti e, nonostante l'allentamento delle misure restrittive da parte di alcuni paesi, il forte impatto sull'attività ad aprile e maggio ha causato un ulteriore calo anche nel secondo trimestre del 2020. Da non trascurare anche il netto peggioramento degli indicatori del clima di fiducia a livello mondiale. Il deterioramento del mercato del lavoro, inoltre, spingerà i consumatori ad adottare comportamenti più cauti, improntati a un maggiore risparmio precauzionale e consumi minori.

Nel complesso, le condizioni finanziarie rimangono sensibilmente più rigide rispetto al periodo antecedente la pandemia, sia nelle economie avanzate sia in quelle emergenti. Nonostante l'accomodamento fornito dalla politica monetaria, i rendimenti sui titoli di stato a lungo termine dell'Area Euro sono aumentati nel corso del periodo considerato, a causa dell'incremento dei tassi privi di rischio e dell'ampliamento dei differenziali di rendimento del debito sovrano.

Il grado di incertezza sul futuro andamento dell'economia internazionale rimane senza precedenti. Esso è correlato all'evoluzione della pandemia e al suo impatto sui comportamenti economici, nonché alle misure di contenimento e al successo delle politiche attuate in risposta all'emergenza. Alla maggiore sensibilità dei mercati finanziari alle notizie e alle modifiche strutturali subite dalle reti di approvvigionamento per la produzione, capaci di influenzare le proiezioni sulla ripresa, si aggiungono inoltre rischi al ribasso collegati ai negoziati sulla Brexit e alle tensioni sui rapporti commerciali tra le principali aree economiche. Tuttavia, la loro rilevanza sarà probabilmente correlata al futuro andamento della pandemia di COVID-19 e alle misure di contrasto adottate¹.

Secondo le ultime previsioni formulate dal Fondo Monetario Internazionale contenute nel *World Economic Outlook* aggiornato a giugno, per l'anno in corso si prevede una contrazione del PIL mondiale pari al 4,9% (1,9 punti percentuali in meno rispetto alle previsioni di aprile 2020). La pandemia COVID-19 ha avuto un impatto più negativo di quanto previsto sull'attività della prima metà del 2020 e si prevede che la ripresa sia più graduale di quanto precedentemente stimato. Nel 2021 la crescita globale prevista risulta pari al 5,4%. L'impatto negativo e particolarmente acuto della pandemia sulle famiglie a basso reddito rischia inoltre di mettere a repentaglio i progressi raggiunti nella riduzione della povertà nel mondo.

Ad eccezione della Cina (+1%) è prevista una contrazione del PIL in tutti i paesi del mondo. Per il Regno Unito e gli Stati Uniti si registra una contrazione rispettivamente pari al 10,2% e all'8%, mentre per i

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2020

principali paesi europei le perdite potrebbero essere più consistenti: l'Italia e la Spagna potrebbero registrare una contrazione del 12,8%, seguite da Francia (12,5%) e Germania (7,8%).

	Dati Consuntivi	Stime giugno 2020		Differenza da stime aprile 2020	
		2019	2020	2021	2020
Mondo	2,9	-4,9	5,4	-1,9	-0,4
Paesi avanzati	1,7	-8,0	4,8	-1,9	0,3
Giappone	0,7	-5,8	2,4	-0,6	-0,6
Regno Unito	1,4	-10,2	6,3	-3,7	2,3
Stati Uniti	2,3	-8,0	4,5	-2,1	-0,2
Area Euro	1,3	-10,2	6,0	-2,7	1,3
Italia	0,3	-12,8	6,3	-3,7	1,5
Paesi Emergenti	3,7	-3,0	5,9	-2,0	-0,7
Russia	1,3	-6,6	4,1	-1,1	0,6
Cina	6,1	1,0	8,2	-0,2	-1,0
India	4,2	-4,5	6,0	-6,4	-1,4
Brasile	1,1	-9,1	3,6	-3,8	0,7

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento giugno 2020

Nelle economie con tassi di infezione in calo, il percorso di recupero più lento rispetto a quanto stimato ad aprile 2020 riflette gli impatti derivanti dal blocco maggiore del previsto delle attività produttiva durante il primo e il secondo trimestre dell'anno e i costi legati alle necessarie pratiche di sicurezza e igiene sul posto di lavoro sostenuti dalle imprese.

Per le economie che lottano per controllare i tassi di infezione, un blocco più lungo causerà uno scotto aggiuntivo sull'attività.

Tutti i paesi, compresi quelli che hanno apparentemente superato i picchi di infezione, dovrebbero garantire che i loro sistemi di assistenza sanitaria dispongano di risorse adeguate. La comunità internazionale deve intensificare notevolmente il proprio sostegno alle iniziative nazionali, anche attraverso l'assistenza finanziaria ai paesi con capacità sanitarie limitate e la concessione di finanziamenti per la produzione di vaccini man mano che le sperimentazioni avanzano.

Nei paesi dove siano ancora necessarie restrizioni, la politica economica dovrebbe inoltre continuare ad attenuare le perdite di reddito delle famiglie con misure considerevoli e ben mirate, nonché fornire sostegno alle imprese che subiscono le conseguenze delle limitazioni obbligatorie dell'attività. Laddove le economie stiano riaprendo, le politiche economiche dovrebbero invece fornire uno stimolo per risollevarne la domanda e incentivare la riallocazione delle risorse in quei settori duramente colpiti dalla pandemia².

Nel primo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato una diminuzione pari al 14,4% in termini trimestrali annualizzati. La Germania ha registrato una variazione trimestrale annualizzata negativa pari all'8,9% (0,4% nel trimestre precedente), mentre il PIL della Francia registra una variazione trimestrale annualizzata negativa pari al 21,4% (0,4% nel trimestre precedente)³.

² Fonte: FMI - World Economic Outlook, June 2020 -- A Crisis Like No Other, An Uncertain Recovery

³ Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2020

Ad aprile l'inflazione complessiva al consumo sui dodici mesi nei paesi dell'OCSE è scesa bruscamente, frenata da un repentino calo dei prezzi del petrolio e da una minore inflazione di fondo. In prospettiva, si osserverà un calo dell'inflazione su scala mondiale, in un contesto caratterizzato da una riduzione dei costi petroliferi e un indebolimento della domanda.

Nel corso del primo semestre dell'anno i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale⁴ e sui depositi *overnight* delle banche presso la Banca Centrale Europea (BCE) sono rimasti pressoché invariati e rispettivamente pari allo 0,00% allo 0,25% e al -0,50%.

Il 4 giugno 2020 il Consiglio Direttivo ha adottato un insieme di misure di politica monetaria a sostegno del notevole grado di accomodamento già in atto, necessario affinché l'inflazione continui saldamente a convergere su livelli inferiori ma prossimi al 2% nel medio termine, in linea con il suo mandato. Queste alcune delle misure di politica monetaria: incremento del programma di acquisto per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Purchase Programme*, PEPP) di euro 600 miliardi, per un totale di euro 1.350 miliardi; estensione dell'orizzonte degli acquisti netti nell'ambito del PEPP almeno sino alla fine di giugno 2021; reinvestimento del capitale rimborsato sui titoli in scadenza nel quadro del PEPP almeno sino alla fine del 2022; gli acquisti netti nell'ambito del programma di acquisto di attività (PAA) continueranno a un ritmo mensile di euro 20 miliardi, unitamente agli acquisti nel quadro della dotazione temporanea aggiuntiva da euro 120 miliardi sino alla fine dell'anno⁵.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a dieci anni è risultato, nella media di maggio, pari a 0,67% negli USA (0,65% nel mese precedente), a -0,50% in Germania (-0,43 nel mese precedente) e 1,73% in Italia (1,76% nel mese precedente e 2,5% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di stato italiani e tedeschi si è attestato nella media di maggio a 223 punti base (219 nel mese precedente)⁶.

Nel primo trimestre del 2020 il PIL in Italia, corretto per gli effetti di calendario e stagionalizzato, è diminuito del 5,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,4% nei confronti del primo trimestre del 2019.

Dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una diminuzione del 5,1% dei consumi finali nazionali e dell'8,1% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi e le importazioni sono diminuite rispettivamente dell'8% e del 6,2%⁷.

A giugno 2020 l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale negativa dell'8,8% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una variazione negativa del 34,6%, in particolare il clima di fiducia è diminuito nel settore

⁴ Strumento utilizzato dalla Banca Centrale Europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli Istituti di Credito in cambio di garanzie

⁵ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2020

⁶ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2020

⁷ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2020

manifatturiero del 19,0%, nel settore dei servizi di mercato del 49,3%, nel commercio al dettaglio del 28,4% e dell'11,5% nel settore delle costruzioni⁸.

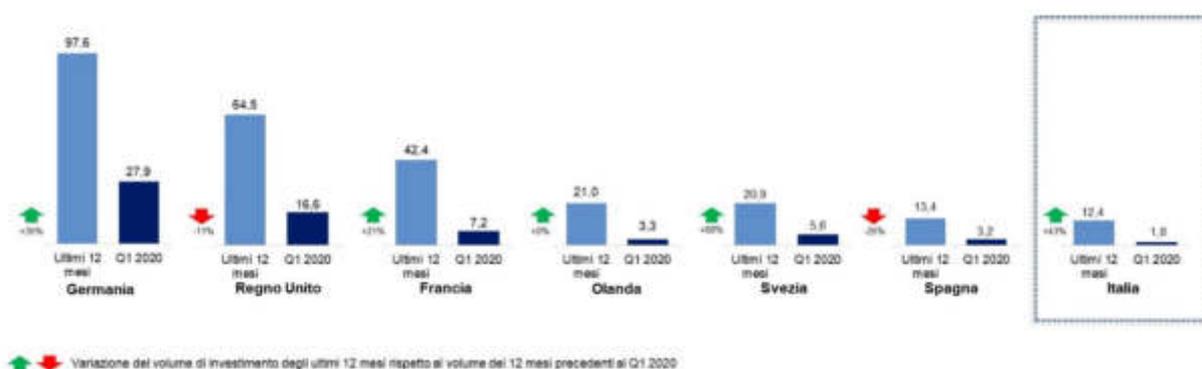
Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2020 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 84,8 miliardi, in aumento del 13% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Si segnala che la forte *performance* del primo trimestre risulta in parte legata alla chiusura di molte operazioni avviate nell'ultimo trimestre dello scorso anno e al fatto che gli impatti del COVID-19 sul mercato immobiliare europeo non saranno visibili almeno fino al secondo trimestre del 2020. Ciononostante, i livelli di investimento raggiunti risultano indicativi della quantità di capitale disponibile per investire nel settore immobiliare europeo prospettando una crescita degli stessi una volta che l'incertezza legata alla pandemia sarà svanita.

Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il secondo trimestre del 2019 e il primo trimestre del 2020 la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 97,6 miliardi ed euro 64,5 miliardi, si confermano i principali mercati europei. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 42,4 miliardi e l'Olanda che ha raggiunto circa euro 21 miliardi di investimenti. I volumi transati in Svezia e Spagna, con un incremento del 68% per la prima e una riduzione per la seconda del 25%, hanno raggiunto rispettivamente euro 20,9 miliardi e euro 13,4 miliardi. L'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 12,4 miliardi di cui euro 1,8 miliardi nel primo trimestre del 2020, segna un aumento del 43% rispetto ai dodici mesi precedenti al periodo di riferimento (Figura 1).

Figura 1: Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni dei principali paesi europei (miliardi di euro)



Fonte: CBRE

⁸ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel primo trimestre del 2020 sono stati investiti circa euro 25,3 miliardi nel settore uffici, pari al 30% del totale transato nel trimestre.

Nello stesso periodo il settore *retail* ha registrato circa euro 12,5 miliardi di transazioni, ossia il 15% delle transazioni complessive.

Risultati simili sono stati raggiunti nel settore industriale-logistico con circa euro 9,5 miliardi rappresentanti l'11% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo, con circa euro 4,6 miliardi transati, ha rappresentato il 5% del totale trimestrale⁹.

Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo trimestre del 2020 sono stati investiti circa euro 1,8 miliardi nel mercato immobiliare italiano, in crescita circa del 7% rispetto a quanto investito nello stesso periodo dello scorso anno pari a circa euro 1,7 miliardi (Figura 2)¹⁰.

Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi Dea Capital su dati CBRE

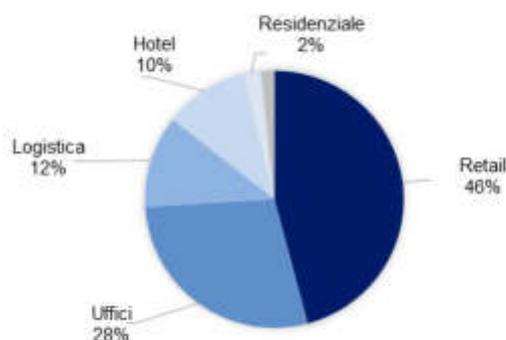
Per quanto riguarda gli investimenti il primo trimestre del 2020 è stato molto positivo per il settore *retail*: con circa euro 830 milioni (il 46% del totale transato) il settore risulta in crescita rispetto ai volumi registrati nello stesso periodo dell'anno precedente (pari a euro 180 milioni). Il settore uffici, con un volume di investimenti di euro 510 milioni, il 28% del totale in Italia, è diminuito significativamente rispetto al primo trimestre 2019 in cui erano stati registrati investimenti pari a euro 1.050 milioni e, nonostante una buona disponibilità di prodotto sul mercato, l'impatto delle misure di contenimento del COVID-19 ha provocato un progressivo slittamento delle operazioni in corso. La logistica ha registrato investimenti pari a euro 210 milioni in questo primo trimestre, in deciso aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (pari a euro 70 milioni) confermando l'aumento dell'interesse degli investitori per questa *asset*

⁹ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q1 2020

¹⁰ Fonte: Comunicato Stampa CBRE aprile 2020

class. Nonostante un inizio d'anno promettente, i risultati per il settore hotel per il primo trimestre del 2020 ammontano a euro 190 milioni, in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno in cui erano stati registrati euro 326 milioni (ed euro 3.300 milioni investiti durante il 2019), risultato sicuramente influenzato dalla cancellazione di numerosi eventi e dai divieti di spostamento che hanno ridotto notevolmente il turismo internazionale e nazionale. Si segnala che il totale investito nel trimestre e in particolare il transato del settore *retail* è stato decisamente influenzato dal *deal* Esselunga/Unicredit che con la cessione alla banca del 32,5% di La Villata S.p.A., per un valore pari a euro 435 milioni, rappresenta da solo il 24% del totale investito (Figura 3)¹¹.

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo trimestre del 2020 (%)



Fonte: CBRE

La diffusione del COVID-19 ha avuto un inevitabile impatto sulla crescita economica a livello globale e, con grande probabilità, le ripercussioni dell'emergenza sul mercato immobiliare saranno più evidenti nel secondo trimestre dell'anno. È pertanto plausibile aspettarsi una contrazione delle attività di investimento e cambi di strategia da parte di investitori e sviluppatori.

Con riferimento al settore *retail*, ad eccezione dei reparti *food* e *health* che hanno segnato un incremento nelle vendite, si registra una perdita di fatturato potenziale (e di canone) soprattutto a causa del *lockdown* e della contrazione dei turisti stranieri.

L'incertezza legata alla ripartenza del mercato del turismo influisce negativamente anche sul settore turistico-ricettivo, già poco competitivo a livello globale, facendo registrare un'importante perdita della redditività degli hotel e una maggiore difficoltà nella corresponsione dei canoni.

Per il settore uffici invece, dove un ruolo importante lo giocano la durata della crisi e la solidità dei conduttori, si prospetta un aumento della richiesta di immobili *smart* in grado di garantire la massima fruibilità degli spazi e agevolare le interazioni sociali tenendo conto dell'effetto dell'esperienza di *smart-working* sull'organizzazione delle società e l'effettiva necessità degli spazi.

¹¹ Fonte: Comunicato Stampa CBRE aprile 2020

Tale esperienza potrebbe influire anche sul mercato residenziale condizionando il dimensionamento delle prime case con un aumento di metri quadrati e spazi dedicati a *wellness* e *smart-working*.

Per il settore logistico invece si prospetta una ripresa del mercato su posizioni ante crisi con la nascita di nuovi *format*, lo sviluppo dei centri di distribuzione urbana a supporto dell'*e-commerce* e la crescita in investimenti su infrastrutture e della logistica di prossimità (*last mile*).

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che i primi tre mesi dell'anno mostrano segnali di indebolimento registrando una diminuzione generalizzata in tutti i settori, con un numero di transazioni normalizzate pari a 150.001.

Il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è pari a 117.047, in diminuzione del 15,5% rispetto al primo trimestre del 2019.

Per quanto concerne il settore non residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2019, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* negativa del 16,9% con 32.954 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici e studi privati sono risultate negative del 17,2%, come anche quelle relative a negozi e laboratori che sono diminuite del 17,5%, così come quelle relative a depositi commerciali e autorimesse diminuite del 15,8% e infine quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio, assicurazione e fabbricati costruiti o adattati a un'attività commerciale hanno registrato una diminuzione del 14,9%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra una diminuzione degli scambi del 22,8% rispetto al primo trimestre del 2019 con un volume di compravendite pari a 1.951 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate ammontano a 11.726 in diminuzione del 16,6% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹².

Uffici

Nei primi tre mesi del 2020 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 28% del volume totale transato, pari a circa euro 510 milioni, in diminuzione rispetto al primo trimestre dell'anno precedente (che ammontava a euro 1.050 milioni).

A Milano, il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a circa euro 343 milioni che rappresenta circa il 70% del totale investito negli uffici in Italia, segnando un calo rispetto al primo trimestre del periodo precedente (circa euro 757 milioni).

Gli investimenti domestici sono stati predominanti, rappresentando il 64% del totale.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano nel primo trimestre dell'anno è stato pari a 99.324 mq, in diminuzione del 18% rispetto al valore registrato nello stesso periodo del 2019 pari a 121.443 mq. Le protagoniste del trimestre sono state le medio-piccole transazioni (ossia le transazioni comprese tra i 500

¹² Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche I trimestre 2020 mercato residenziale e non residenziale

– 1.000 mq) che in volume hanno rappresentato il 40% dell'assorbimento totale, e si sono per lo più concentrate in periferia e nel *Central Business District* (CBD).

Il *vacancy rate* si attesta al 9,9%, in leggera diminuzione rispetto all'11,1% registrato nello stesso periodo del 2019.

Nel primo trimestre del 2020 sono stati consegnati 27.703 mq di nuovi uffici, di grado A, tutti oggetto di ristrutturazione, di cui il 70% assorbito in fase di *pre-let*.

I canoni *prime* sono leggermente aumentati a 600 euro/mq/anno, mentre sono rimasti stabili negli altri sotto mercati.

I rendimenti netti *prime* e *secondary* nel primo trimestre del 2020 rimangono in linea con la media dello scorso anno e rispettivamente pari a 3,30% e 4,80%, riflettendo l'atteggiamento di attesa di molti conduttori e investitori¹³.

Per quanto riguarda il mercato direzionale di Roma, il volume degli investimenti nel primo trimestre del 2020 è stato pari a euro 73,4 milioni, in netta diminuzione rispetto al primo trimestre del 2019 (che aveva registrato investimenti per circa euro 308,5 milioni, una variazione negativa del 76,2%).

Gli investimenti domestici hanno pesato per il 100% del totale.

Il livello di assorbimento, nel primo trimestre 2020, è stato guidato da tre transazioni per complessivi 8.650 mq, pari al 32% dell'assorbimento totale trimestrale pari a 26.992 mq (zone Semicentro, East Inner GRA Centro e Centro). Il Centro e l'EUR si confermano le aree più dinamiche, con un peso relativo pari al 62% circa sul totale delle transazioni del trimestre.

Il *vacancy rate* è pari all'8,6%, appena superiore rispetto all'intero anno precedente ma inferiore rispetto al primo trimestre dell'anno precedente.

Per quanto concerne gli sviluppi, si hanno in *pipeline* circa 130.000 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2020 ed il 2021, ma nessun completamento nel trimestre.

I canoni *prime* nel CBD restano stabili a 450 euro/mq/anno mentre sono in aumento all'EUR e pari a 350 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel primo trimestre del 2020, la destinazione d'uso uffici rimane stabile al 3,70% a Roma.¹⁴

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2019 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,7% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Anche qui le stime per il prossimo triennio sono diverse per i tre diversi scenari ipotizzati da Nomisma. Per l'anno in corso i valori oscillano tra il -1,7% e il -5,0%, per il 2021 tra il -1,6% e il -6,3% mentre per il 2022 i valori miglioreranno leggermente oscillando tra il -0,8% e il -6,0%¹⁵.

¹³ Fonte: CBRE - Milano Uffici *MarketView*, Q1 2020

¹⁴ Fonte: CBRE - Roma Uffici *MarketView*, Q1 2020

¹⁵ Fonte: Nomisma- Le valutazioni semestrali al tempo del Covid19 – 5 maggio 2020

Per quanto riguarda le transazioni del settore direzionale tra le più importanti nella prima metà del 2020 troviamo: l'acquisto da parte di Vittoria Assicurazioni S.p.A. di due immobili siti a Roma e Monza e del 51% del Fondo Pegasus gestito da Kryalos SGR S.p.A. ceduti dal fondo d'investimento York Capital Management e dalla società di gestione Stonewerg, che a loro volta hanno acquisito da Vittoria Assicurazioni S.p.A. 4 iniziative immobiliari di sviluppo residenziale e *trading* che riguardano sessanta unità immobiliari a Parma, due complessi a Roma (quartiere GRA) e duecento unità già realizzate a Peschiera Borromeo, per un valore complessivo dell'operazione di oltre euro 400 milioni. Segue l'acquisto da parte di Dekam Immobilien dell'immobile a uso misto direzionale/commerciale e *retail* sito a Milano in via Orefici 13, ceduto da Hines Italy per circa euro 210 milioni. L'acquisto da parte di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. da Kryalos SGR S.p.A. di un portafoglio immobiliare che comprende due complessi immobiliari di importante valore storico e architettonico siti a Milano in corso di Porta Romana 13/15 (Palazzo Mellerio) e in piazza Velasca 7/9 (entrambi per circa euro 86 milioni) e di un ulteriore immobile sito a Roma in via Veneto 54 (per circa euro 36 milioni) per un valore complessivo dell'operazione pari a oltre euro 122 milioni. Segue la cessione, da parte del Politecnico di Milano al Comune di Milano, di tre edifici situati nelle periferie milanesi in via Sile 8 (uno spazio di 34.000 metri quadri per sette piani), via Durando 38 (edificio di 22.000 metri quadri su sette piani) e via Principe Eugenio 33 (in precedenza di proprietà di Città Metropolitana) rispettivamente collocati in zona Corvetto, Bovisa e Cenisio dove verranno dislocate le sedi di diversi assessorati liberando le sedi centrali che potranno essere vendute; l'ammontare complessivo dell'operazione è pari a circa euro 102 milioni. L'acquisto da parte di un fondo riservato a investitori professionali gestito da BNP Paribas REIM SGR S.p.A. di due immobili a uso direzionale siti a Milano in via Camperio e corso Italia, entrambi recentemente ristrutturati, per un valore complessivo pari a euro 100 milioni. Da segnalare anche la cessione a Bain Capital di cinque immobili a uso direzionale di proprietà del Fondo Amundi RE Italia (di cui tre immobili in comproprietà con il Fondo Amundi RE Europa) siti in via Isonzo a Casalecchio di Reno (BO), in via Cristoforo Colombo a Roma, in via Amoretti e in viale Monza a Milano e in via Galilei a Cinisello Balsamo (MI) per un valore complessivo pari a circa euro 94 milioni¹⁶.

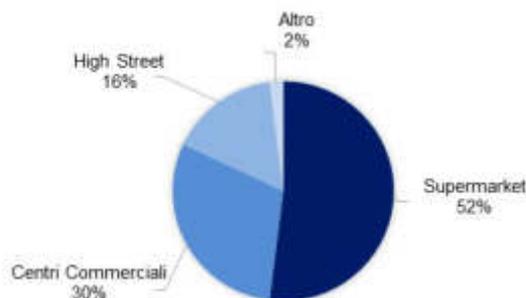
Commerciale

Nei primi tre mesi del 2020, con circa euro 830 milioni investiti, l'attività di investimento nel settore *retail* ha segnato volumi in forte crescita proseguendo *trend* già osservati nel 2019, spinti da transazioni di eccezionale portata nella Grande Distribuzione Organizzata (GDO) e da *joint ventures pan-europee* nel segmento *out-of-town*. Il rallentamento della *pipeline* degli sviluppi osservato nell'ultimo anno aveva già messo in luce uno slittamento delle *completion* a partire dal 2021. Il forte rallentamento delle attività edilizie imposto dalle misure atte al contenimento del COVID-19 avrà quindi un effetto relativamente contenuto sulla creazione di nuova offerta *retail out-of-town*. Le iniziative *out of town* saranno concentrate nell'area milanese con i centri commerciali Minanord2 e Westfield. Si prospetta invece più marcato l'impatto sulle operazioni *value-add* del segmento *high street* con riferimento alla riconversione e

¹⁶ Fonte: Quotidiano Immobiliare - *Deals*

riqualificazione nel centro di Milano, dove sono in corso le iniziative: Garage Traversi, The Medelan, Corti di Bayres e la riqualificazione degli spazi commerciali del palazzo Generali di piazza Cordusio. Registra buone *performance* il segmento *high street* grazie all'appetito degli investitori verso i *trophy asset* (Figura 4).

Figura 4 – Investimenti trimestrali *retail* per tipologia di immobili (%)



Fonte: CBRE

Nei primi tre mesi del 2020 non si sono registrate nuove aperture. Il principale *deal* nel settore *retail* è costituito dall'operazione Esselunga/Unicredit, che ha determinato la cessione alla banca del 32,5% di La Villata S.p.A., società immobiliare proprietaria della maggior parte dei punti vendita della catena operante nella grande distribuzione organizzata, per un valore pari a euro 435 milioni. I volumi delle *completion* del primo trimestre dell'anno si limitano a porzioni di iniziative ancora parzialmente da concludere, mentre la *pipeline* per tutto il 2020 supera di poco i 90.000 mq, al netto di ulteriori rallentamenti nel corso dei prossimi mesi, a cui si aggiungeranno i 100.000 mq attesi per il 2021.

I canoni per unità *prime* nei centri commerciali mantengono gli stessi valori a Milano, attestandosi a 940 euro/mq/anno. Prosegue la crescita nel settore *high street*, con Milano che raggiunge i 10.600 euro/mq/anno.¹⁷

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2019 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,6% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il prossimo triennio sono diverse per i tre diversi scenari (*SOFT*, *BASE*, *HARD*) ipotizzati da Nomisma. Per l'anno in corso i valori oscillano tra il -1,3% e il -4,8%, per il 2021 tra il -1,2% e il -6,5% mentre per il 2022 i valori miglioreranno leggermente oscillando tra il -0,6% e il -6,3%¹⁸.

Nel primo trimestre del 2020 i rendimenti netti *prime* sono rimasti stabili e rispettivamente pari al 3,00% per il settore *high street prime*, al 5,60% per il settore dei centri commerciali *prime* e al 6,40% per quello

¹⁷ Fonte: CBRE - Italia Retail *MarketView*, Q1 2020

¹⁸ Fonte: Nomisma- Le valutazioni semestrali al tempo del Covid19 – 5 maggio 2020

dei *retail park prime*. In aumento il rendimento per i centri commerciali *secondary* attestatosi al 7,00% mentre è stabile il rendimento dei *retail park secondary* al 7,25% rispetto all'ultimo trimestre del 2019¹⁹.

Fondi Immobiliari

Il mercato immobiliare italiano ha continuato la tendenza di ripresa e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto.

Nel corso del 2019 il *Net Asset Value* (NAV) dei fondi italiani è aumentato del 10% rispetto all'anno precedente, raggiungendo euro 81,4 miliardi e le stime previste per l'anno in corso fanno prospettare un incremento del NAV e patrimonio di circa il 4%.

Prosegue in Italia la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati che è sceso complessivamente dal 56% del 2010 al 37,6% del 2019, arrivando a euro 34,4 miliardi. A fine 2019 il *Loan To Value* (LTV) dei fondi riservati e *retail* si è attestato in media rispettivamente pari al 24% e all'8%²⁰.

L'Italia continua ad avere veicoli più piccoli, con un NAV medio di poco superiore a euro 160 milioni, mentre negli altri Paesi europei il NAV varia da euro 155 milioni della Spagna a euro 270 milioni del Lussemburgo fino a euro 2,7 miliardi della Germania.

Figura 5 – Andamento del *Net Asset Value* dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: Scenari Immobiliari

¹⁹ Fonte: CBRE - Italia Retail MarketView, Q1 2020

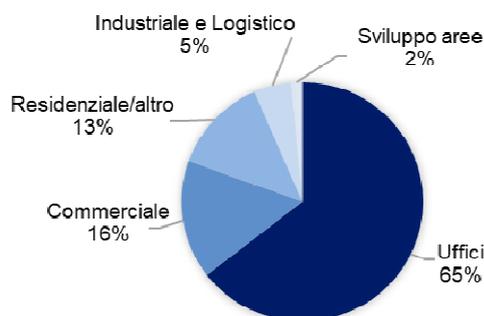
²⁰ *Loan to Value* (LTV) a dicembre 2019. Il LTV è calcolato come rapporto tra debito e patrimoni. Per quanto concerne i fondi riservati è stato considerato un campione di fondi e per i fondi *retail* sono stati analizzati i nove fondi attivi sul mercato nel corso del 2019.

La *performance* dei fondi europei, pari a circa il 4,1%²¹, in crescita di oltre 15 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Il rendimento dei fondi è influenzato da molteplici fattori tra cui l'andamento economico immobiliare locale, la politica degli investimenti e dismissioni delle singole società, la fase di vita dei fondi, l'ingresso sul mercato di nuovi strumenti e soprattutto l'incidenza fiscale e il livello di indebitamento.

Il recupero della Francia e la diminuzione dei veicoli con rendimenti negativi sono stati i *driver* della crescita della *performance* dei fondi europei. Ad eccezione della situazione Svizzera, che innalza la media europea, si nota una correlazione tra rendimento e dimensioni delle strutture o destinazione d'uso del patrimonio, dimostrato dal fatto che il rendimento dei primi dieci fondi varia di circa due punti percentuali e mezzo fra il più basso e il più alto. I fondi italiani si caratterizzano per performance contenute, pari all'1,5%²², stabili rispetto all'anno precedente.

L'*asset allocation* globale in Italia è sostanzialmente stabile, vede un lieve incremento del segmento residenziale, industriale e logistico e degli sviluppi immobiliari rispetto al 2018 e una limitata contrazione nel segmento commerciale e uffici, frutto delle attività di investimento realizzate nei precedenti dodici mesi²³.

Figura 6 – *Asset Allocation* dei Fondi Immobiliari in Italia (*retail* e riservati), valori % al 31 dicembre 2019



Fonte: Scenari Immobiliari

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi

Il fondo denominato "Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", (di seguito il "Fondo") è un Fondo di Investimento Alternativo (di seguito "FIA") immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso.

²¹ *Return On Equity* (ROE) medio del settore, dicembre 2019. Il ROE è calcolato come rapporto tra utile conseguito e valore netto del fondo all'inizio dell'esercizio

²² In Italia la *performance* rappresenta la media dei fondi *retail* e di un campione di fondi riservati

²³ Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto giugno 2020

Il consiglio di amministrazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. ora DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito “DeA Capital RE” o la “SGR”) ha istituito il Fondo e approvato il relativo Regolamento di gestione (di seguito il “Regolamento”) con delibera del 22 settembre 2005. Il Regolamento è stato approvato da Banca d’Italia con provvedimento n. 146428 del 7 febbraio 2006.

La durata del Fondo, fissata inizialmente in sette anni a partire dalla data di efficacia dell’Apporto (1° giugno 2006), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno (2013), salvo le ipotesi di liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste, rispettivamente, nei §§ 25.3 e 26 del Regolamento, è stata prorogata sino al 31 dicembre 2016, con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR rilasciata in data 20 dicembre 2013.

La suddetta proroga triennale è stata autorizzata con delibera n. 609/2013 del 17 dicembre 2013 dalla Banca d’Italia, mediante provvedimento che ha approvato le modifiche agli artt. 2 e 26 del Regolamento di gestione del Fondo, così come meglio descritto nel § 4 della presente Relazione di gestione.

Successivamente, la durata del Fondo è stata ulteriormente prorogata al 31 dicembre 2019, con modifica del regolamento di gestione deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 e successivamente approvata dall’assemblea dei partecipanti al Fondo in data 21 gennaio 2016, nonché dalla Banca d’Italia con delibera n. 367/2016, comunicata in data 20 luglio 2016.

In ultimo, si rammenta che, ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento, in data 09 maggio 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la proroga del termine di durata del Fondo per un massimo di ulteriori tre anni (c.d. “Periodo di Grazia”), fissando la nuova scadenza del Fondo entro il 31 dicembre 2022.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 dicembre 2022
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Depositario	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
Esperto Indipendente	AxiA.RE S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote alla data del 30 giugno 2020	181.786.226 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2020	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2020	226.079.978 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2020	433,502 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2020	217.050.000 euro

Atlantic 1 è un Fondo Immobiliare il cui patrimonio è stato raccolto a fronte dell'apporto di quarantasei beni immobili aventi una destinazione prevalentemente direzionale e commerciale.

I Partecipanti beneficiano dei ritorni e rendimenti generati dal Fondo per il tramite dall'attività gestionale della SGR; tale attività consiste nella gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ivi compresi i diritti reali immobiliari ovvero nell'investimento in altri strumenti finanziari, nei limiti previsti dal Regolamento e dalla normativa vigente, mediante l'utilizzo delle risorse derivanti dall'attività tipica del Fondo.

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2020.

	Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	euro min.	290,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9	256,7	248,6	226,1	
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	
Valore unitario delle quote	euro	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154	509,923	477,851	511,748	492,308	476,648	433,502	
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	euro	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,90	318,50	325,10	248,00	280,50	206,90	293,00	
Valore degli immobili	euro min.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	596,1	563,5	511,2	493,4	373,6	220,6	
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	euro min.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4	536,7	401,7	298,9	
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6	
Mq. Complessivi lordi	mq	359,470	359,470	359,470	357,292	353,902	326,906	324,768	315,330	312,534	303,522	275,612	239,342	239,342	158,198	139,314	
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	6,1	4,8	6,5	
Debiti bancari	euro min.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6	344,7	341,6	258,9	247,8	138,5	-	
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6	50,2	37,1	-	
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	48,3	46,2	34,5	-	
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Emilia Romagna	76% Lombardia, 17% Lazio, 7% Piemonte e Emilia Romagna	79% Lombardia, 20% Lazio, 1% Piemonte	72% Lombardia, 27% Lazio, 1% Piemonte	72% Lombardia, 27% Lazio, 1% Piemonte			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	euro min.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	25,03	14,08	-	-	-	5,22	
Distribuzione proventi per quota	euro	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00	48,00	27,00	-	-	-	10,00	
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	euro min.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-	-	50,00	
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	-	95,87	
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	euro	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44	444,44	348,57	
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%	0,00%	0,00%	0,00%	2,87%	

(1) Valore contabile riportato nella Relazione di gestione alla data di riferimento

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili

(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento

(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota

B. La Corporate Governance

La SGR adotta un sistema di governo societario improntato alla trasparenza delle attività gestionali poste in essere in relazione ai FIA immobiliari e mobiliari chiusi dalla stessa gestiti e alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi, anche mediante l'adozione di appositi presidi organizzativi e procedurali.

Ai sensi dello Statuto della SGR, come da ultimo modificato dall'Assemblea degli Azionisti dell'8 aprile 2020, anche alla luce dell'esigenza di adeguare al Provvedimento Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 ("Provvedimento") la regolamentazione della *governance* interna della SGR, il Consiglio di Amministrazione della stessa è composto da cinque a tredici membri, almeno un quarto dei quali in possesso dei requisiti per essere qualificati Amministratori Indipendenti. Nell'adunanza dell'8 aprile 2020, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato (confermando le medesime composizioni del precedente mandato) i membri del Consiglio di Amministrazione, stabilendo in sette il numero dei relativi componenti, e del Collegio Sindacale.

Con delibera consiliare assunta in data 8 aprile 2020, il Dott. Emanuele Caniggia è stato nominato Amministratore Delegato della SGR e, contestualmente, sono stati conferiti allo stesso i relativi poteri.

Nella medesima riunione consiliare, il Consiglio di Amministrazione ha constatato il possesso dei requisiti di indipendenza richiesti in capo ai Consiglieri Caldarola, Grea e Salvemini e, pertanto, l'idoneità degli stessi a ricoprire la carica di Amministratori Indipendenti della Società.

A seguito delle delibere assunte in sede assembleare e consiliare in data 8 aprile 2020, si riporta la composizione a oggi del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Consiglio di Amministrazione

Gianluca Grea (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Lidia Caldarola (Amministratore Indipendente)

Gianandrea Perco

Severino Salvemini (Amministratore Indipendente)

Manolo Santilli

Collegio Sindacale

Gian Piero Balducci (Presidente)

Barbara Castelli (Sindaco Effettivo)

Annamaria Esposito Abate (Sindaco Effettivo)

Ai sensi e per gli effetti del Provvedimento, che stabilisce che la composizione degli Organi Sociali deve riflettere “*un adeguato grado di diversificazione in termini, tra l’altro, di competenze, esperienze, età, genere*”, la SGR ha adottato, con delibera assembleare dell’8 aprile 2020 - previa approvazione, per quanto di stretta competenza, del Consiglio di Amministrazione nell’ambito della riunione del 26 marzo 2020 - il documento relativo alla composizione degli organi con funzioni di supervisione strategica, di gestione e di controllo della SGR (il “Documento sugli Organi Sociali”). Scopo del Documento sugli Organi Sociali è identificare i principi ai quali improntare le scelte dell’Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione nell’ambito, rispettivamente, dell’elezione degli Amministratori e dei Sindaci e della cooptazione di uno o più Amministratori ex art. 2386 del codice civile e/o della nomina dell’Amministratore Delegato o della designazione dei comitati endo-consiliari, per un’ottimale composizione quali-quantitativa degli Organi, anche in termini di diversità, funzionale a un efficace assolvimento delle rispettive attività di amministrazione e controllo.

Ai sensi dello Statuto, del Documento sugli Organi Sociali e del Regolamento interno del Consiglio di Amministrazione (come da ultimo aggiornato, in linea con il Provvedimento, nella riunione consiliare dell’8 aprile 2020), tutti gli Amministratori, ivi inclusi quelli Indipendenti, devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Documento sugli Organi Sociali.

La verifica della sussistenza in capo agli Amministratori dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza nonché l’assenza di cause di incompatibilità e decadenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dello Statuto, del Documento sugli Organi Sociali e del Regolamento interno del Consiglio di Amministrazione è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente l’eventuale venir meno.

Il Documento sugli Organi Sociali individua altresì i seguenti criteri di diversificazione:

- a) in relazione alla diversità di genere, è previsto che, in mancanza di specifiche norme di legge, almeno uno degli Amministratori e almeno un Sindaco - anche in caso di sostituzione ai sensi dell’art. 2401 del codice civile - debba appartenere al genere meno rappresentato;
- b) riguardo alla diversità di competenze ed esperienze professionali, è stabilito che i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale debbano garantire l’apporto complessivo in misura diversificata e bilanciata, all’interno del rispettivo organo, di comprovate competenze ed esperienze pluriennali maturate - mediante l’esercizio di attività: i) professionali; ii) di amministrazione, controllo o direzione presso imprese, enti pubblici o soggetti vigilati; iii) di insegnamento universitario - in specifici ambiti ivi espressamente individuati sia per gli Amministratori che per i Sindaci. In relazione agli Amministratori Indipendenti sono previsti dei criteri più specifici, al fine di assicurare che, anche sulla base delle competenze e delle esperienze professionali acquisite, gli stessi possano favorire un elevato livello di dialettica all’interno del

Consiglio di Amministrazione e apportare un contributo di rilievo alla formazione delle decisioni di tale organo;

- c) con riferimento alla diversità in termini di età, è raccomandata la presenza di Amministratori e Sindaci appartenenti a diverse fasce di età anagrafica e anzianità.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, nell'ambito del processo di autovalutazione relativo al funzionamento, alla dimensione e alla composizione del rispettivo organo - svolto con cadenza almeno annuale - valutano, *inter alia*, l'applicazione dei criteri di diversità formulati nel Documento sugli Organi Sociali.

Come detto, ai sensi del novellato Statuto della SGR e in linea con il Provvedimento, almeno un quarto del totale degli Amministratori deve essere costituito da Amministratori Indipendenti.

Sebbene la SGR non aderisca più ad Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito, ai sensi dello Statuto e del Documento sugli Organi Sociali, si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni").

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni, come anche richiamato dal Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio.

Il Documento sugli Organi Sociali prevede che la SGR per almeno due anni dalla cessazione della carica degli Amministratori Indipendenti non possa intrattenere con costoro significativi rapporti di lavoro, professionali o di affari.

La presenza nella struttura di governo societario di Amministratori Indipendenti e le relative attribuzioni contribuiscono ad accentuare i profili di trasparenza insiti nella conduzione della SGR e a incrementare l'oggettività dei processi decisionali.

Come sopra riportato, il Consiglio di Amministrazione è attualmente composto da 3 Amministratori Indipendenti. Si ritiene che un simile numero di Amministratori Indipendenti consenta un adeguato bilanciamento delle competenze richieste dall'attività della Società, un'adeguata ripartizione tra Amministratori esecutivi, non esecutivi e indipendenti e un adeguato bilanciamento di competenze, anche all'interno dei comitati endo-consiliari.

Secondo quanto previsto dal combinato disposto tra gli artt. 37 e 14 del Provvedimento, il Consiglio di Amministrazione è tenuto a istituire tre comitati endo-consiliari aventi funzioni consultive, propositive o di controllo e specializzati, rispettivamente, in tema di nomine, rischi e remunerazioni, tenuto conto della configurazione della SGR quale "intermediario di maggiori dimensioni" ai sensi del Provvedimento.

Al riguardo, il Documento sugli Organi Sociali richiama i criteri contenuti nel Provvedimento in materia di composizione, funzioni e compiti dei predetti comitati. Ciascun comitato è composto da almeno tre

membri, tutti non esecutivi e in maggioranza indipendenti; i suddetti comitati devono distinguersi tra loro per almeno un componente. I lavori di ciascun comitato sono coordinati da un presidente scelto tra i componenti indipendenti; i membri del comitato competente in materia di rischi e sistema di controlli interni devono possedere conoscenze, competenze ed esperienze tali da poter comprendere appieno e monitorare le strategie e gli orientamenti al rischio della SGR. I comitati possono avvalersi di esperti esterni e - ove necessario - interloquire direttamente con le Funzioni aziendali di controllo della SGR.

Ciascuno dei suddetti comitati endo-consiliari adotta il proprio regolamento di funzionamento e definisce i flussi informativi che allo stesso devono essere indirizzati, sottoposto alla valutazione e approvazione del Consiglio di Amministrazione.

In linea con il Provvedimento, il Consiglio di Amministrazione dell'8 aprile 2020 ha istituito tre comitati endo-consiliari, e in particolare:

- (i) un comitato con funzioni di supporto al Consiglio di Amministrazione nella nomina e cooptazione dei consiglieri, nell'autovalutazione del medesimo Organo e nella verifica dell'idoneità dei componenti dello stesso ("Comitato Nomine");
- (ii) un comitato con funzioni di supporto al Consiglio di Amministrazione in materia di rischi e sistema di controlli interni ("Comitato Rischi e Controlli" o "CRC");
- (iii) un comitato con funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione in materia di politiche e prassi di remunerazione e incentivazione della SGR ("Comitato Remunerazioni").

Il Comitato Nomine è attualmente composto dall'Amministratore Indipendente Dott. Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dal Consigliere Dott.ssa Stefania Boroli e dall'Amministratore Indipendente Prof. Severino Salvemini. Nello svolgimento dei propri compiti, il Comitato Nomine tiene conto delle indicazioni di cui al Documento sugli Organi Sociali in relazione all'esigenza di (i) assicurare un adeguato grado di diversificazione nella composizione collettiva del Consiglio di Amministrazione, anche fissando, se del caso, obiettivi (*target*) diversi e maggiormente stringenti, nonché di (ii) evitare che i processi decisionali del medesimo Organo siano dominati da un unico soggetto o da gruppi di soggetti che possono recare pregiudizio per la SGR.

In data 30 aprile 2020, il Comitato Nomine ha adottato il proprio Regolamento Interno di Funzionamento, che, in pari data, è stato poi approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Il CRC è attualmente composto dall'Amministratore Indipendente Dott. Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dall'Amministratore Indipendente Avv. Lidia Caldarola e dal Consigliere Dott. Gianandrea Perco. A tale Comitato, sono attribuiti i seguenti compiti:

- individuare e proporre i responsabili delle Funzioni aziendali di controllo da nominare;
- esaminare preventivamente i programmi di attività (compreso il piano di *audit*) e le relazioni annuali delle Funzioni di controllo indirizzate all'Organo amministrativo;
- esprimere valutazioni e formulare pareri al Consiglio di Amministrazione sul rispetto dei principi cui devono essere uniformati il sistema dei controlli interni e l'organizzazione aziendale e dei requisiti

che devono essere rispettati dalle Funzioni di controllo, portando all'attenzione del Consiglio di Amministrazione gli eventuali punti di debolezza e le conseguenti azioni correttive da promuovere; a tal fine valuta le proposte dell'Organo con funzione di gestione;

- contribuire, per mezzo di valutazioni e pareri, alla definizione della politica aziendale di esternalizzazione di Funzioni di controllo;
- verificare che le Funzioni di controllo si conformino correttamente alle indicazioni e alle linee dell'organo e coadiuvare quest'ultimo nella redazione del documento di coordinamento tra le Funzioni;
- valutare il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci d'esercizio, a tal fine coordinandosi con il Collegio Sindacale.

Con particolare riferimento ai compiti in materia di gestione e controllo dei rischi, il Comitato svolge le funzioni previste dalle disposizioni normative e regolamentari tempo per tempo vigenti.

In data 27 maggio 2020, il CRC ha adottato il proprio Regolamento Interno di Funzionamento, poi approvato dal Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 28 maggio 2020.

Il Comitato Remunerazioni è attualmente composto dall'Amministratore Indipendente Dott. Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dall'Amministratore Indipendente Avv. Lidia Caldarola e dal Consigliere Dott. Manolo Santilli.

In data 13 maggio 2020, il Comitato Remunerazioni ha adottato il proprio Regolamento Interno di Funzionamento, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi in data 14 maggio 2020.

Tutti i sopra menzionati organi della SGR scadono alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2022.

La SGR ha adottato un Codice Etico e un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 - recante la "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della Legge 29 settembre 2000, n. 300" - volto a prevenire la commissione dei reati contemplati dal Decreto stesso nonché a esimere la SGR dalla responsabilità derivante dalla eventuale commissione, nel suo interesse o a suo vantaggio, di reati da parte di soggetti che fanno parte dell'organizzazione aziendale.

Il Codice Etico accoglie i principi etici - quali correttezza, lealtà, integrità e trasparenza - che ispirano i quotidiani comportamenti di tutti gli appartenenti alla SGR nella conduzione degli affari e in generale nello svolgimento dell'attività aziendale in ogni sua estrinsecazione, per il buon funzionamento, l'affidabilità e l'immagine positiva dell'azienda. Il Codice Etico è rivolto a tutti i dipendenti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale, nonché ai collaboratori esterni, ai consulenti e fornitori di beni e di servizi e a tutti i soggetti c.d. "terzi" che ricevono incarichi dalla SGR o che abbiano con essa rapporti di natura contrattuale, anche se temporanea.

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia e indipendenza, professionalità e continuità di azione - composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR - cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del

Modello nonché di curarne l'aggiornamento. In particolare, l'Organismo di Vigilanza, nominato da ultimo dal Consiglio di Amministrazione dell'8 aprile 2020, confermandone la medesima composizione del precedente incarico, è attualmente composto dall'Avv. Maurizio Bortolotto, in qualità di Presidente, e dai Dottori Davide Bossi e Luca Voglino.

La SGR si è dotata di procedure interne volte a disciplinare le modalità di gestione interna e di comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate, in conformità, in particolare, al Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 596 del 16 aprile 2014 in materia di *market abuse* (c.d. "MAR") e ai relativi regolamenti di attuazione.

La SGR ha, altresì, adottato una procedura aziendale interna in materia di compimento di operazioni personali, in conformità all'art. 114 del Regolamento recante norme di attuazione del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, il quale rinvia espressamente al Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013 del 19 dicembre 2012. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti soggetti rilevanti della SGR (intendendosi per tali i soci, i componenti degli organi sociali - Consiglieri di Amministrazione e Sindaci Effettivi - i dirigenti, i dipendenti della SGR, ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della SGR e che partecipino all'attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla SGR, le persone fisiche o giuridiche che partecipino direttamente alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio sulla base di un accordo di delega o di esternalizzazione, nonché i dipendenti della SGR e ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della SGR e che partecipino alle attività delle funzioni di controllo della stessa): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali e di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali nonché (iii) i controlli circa la corretta applicazione della procedura e le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni ivi contenute. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Infine, la SGR, anche allo scopo di minimizzare i rischi connessi al compimento di operazioni in conflitto di interessi, sottopone le opportunità di investimento che giungono alla SGR o individuate sul mercato alla valutazione dell'organo amministrativo che determina l'allocazione degli investimenti tra i vari fondi gestiti nel rispetto delle relative previsioni regolamentari e applicando specifici criteri di attribuzione. In tale ambito, la SGR ha altresì adottato una *policy* e una procedura volte a individuare e gestire le situazioni di conflitto di interesse, anche potenziali, che possano insorgere nella prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Al fine di favorire il coinvolgimento dei partecipanti con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi di investimento alternativi (FIA) e alla società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF e a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che i regolamenti di gestione di ciascun fondo gestito contemplano l'istituzione di un Comitato avente funzione consultiva competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in relazione alle materie indicate nel regolamento di gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo.

La SGR comunica ai partecipanti del Fondo ogni informazione prevista dal regolamento di gestione e dalla vigente normativa di settore con le modalità ivi previste.

3. Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione di gestione, risulta composto da sei beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso del primo semestre dell'esercizio non sono stati ceduti immobili, pertanto, al 30 giugno 2020, il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta il 99,2% circa del valore complessivo, mentre il restante 0,8% circa del portafoglio immobiliare ha destinazione commerciale.

Si rammenta che nel mese di dicembre 2019, al termine di una procedura di vendita ad evidenza pubblica, è pervenuta al Fondo una proposta di acquisto vincolante per l'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, proposta successivamente accettata dal Consiglio di amministrazione della SGR previo rilascio del parere positivo non vincolante del Comitato Consultivo del Fondo.

La vendita di tale immobile, originariamente prevista entro il primo semestre 2020, a seguito di esplicita richiesta formalizzata in merito dalla controparte, a causa dell'emergenza socio-sanitaria emersa nel corso del semestre, è stata posticipata al 30 settembre 2020, anche al fine di consentire il completamento di tutte le attività tecniche preliminari necessarie all'acquisizione.

Alla data del 30 giugno 2020 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari al 62% circa. Sulle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare incide in particolare il citato immobile sito in Roma via Cristoforo Colombo 142, rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016, la cui cessione definitiva, nello stato di fatto, è come anzidetto prevista entro il 30 settembre 2020.

Le superfici locabili effettive del portafoglio residuo al 30 giugno 2020, considerando anche l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, per il quale valgono le considerazioni sopra riportate, risultano essere pari a mq. 139.314 circa, di cui mq. 31.244 relative al succitato immobile in Roma e mq. 2.043 sfitte riconducibili all'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (Cn), attualmente commercializzato per la vendita nello stato di fatto, pertanto libero da persone e cose.

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 nel corso del semestre è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 30 giugno 2020 risultano attivi quattro contratti di locazione, totalmente riferiti a conduttori privati (Saipem S.p.A. e altre società del gruppo ENI).

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 30 giugno 2020, risulta essere pari a euro 19.268.357, ammontare che comporta un rendimento del 6,45% sul costo storico e dell'8,88% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione.

In data 19 dicembre 2019, il conduttore Saipem S.p.A. ha inoltrato al Fondo una disdetta, nei termini consentiti dal contratto di locazione, per l'immobile in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16 denominato "3° Palazzo Uffici", con obbligo di rilascio entro il 31 dicembre 2020. Successivamente, ad esito di alcune interlocuzioni con la SGR, in data 18 marzo u.s. è stato sottoscritto fra le parti un accordo che posticipa la data ultima di rilascio al 31 dicembre 2022 e garantisce al Fondo il percepimento del canone di locazione corrente, relativo al suddetto immobile, fino al termine di scadenza della durata del Fondo.

Si rammenta che, con riferimento invece al contratto in essere con il medesimo conduttore relativo all'immobile denominato "4° Palazzo Uffici", il contratto vigente non prevede alcuna facoltà di disdetta anticipata rispetto alla naturale scadenza del 30 giugno 2025.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2020 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse e da emettere risulta complessivamente pari a euro 5.486.311 (il dato al 31 dicembre 2019 era pari a euro 5.748.535).

Alla data della presente Relazione, l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a euro 5.029.674 (il dato al 31 dicembre 2019 risultava pari a euro 5.368.247), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2020 (interamente riscontata); si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a euro 8.500 (rispetto a euro 35.104 al 31 dicembre 2019), pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

In considerazione del decremento dei crediti scaduti da oltre novanta giorni rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2019, si è ritenuto di dover portare il fondo svalutazione crediti a euro 1.671, rispetto a euro 8.359 stanziati al 31 dicembre 2019.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre dell'anno non sono state effettuate manutenzioni straordinarie capitalizzabili di rilievo, ad eccezione di alcune operazioni di bonifica e ripristino nell'immobile sito in San Donato Milanese, Via De Gasperi 16 e interamente locato. Tali lavori sono stati condivisi e concordati con

il conduttore Saipem S.p.A. a suo tempo, in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione, e successivamente pianificati per fasi e aree di intervento, nel rispetto delle attività presenti negli immobili e della normativa vigente.

Per quanto concerne gli interventi residuali di completamento di un parcheggio adiacente l'immobile in San Donato Milanese – via Bonarelli 2, denominato “Trasformatore”, segnalati nelle precedenti relazioni, si resta in attesa di sottoscrivere con il Comune un atto notarile di rinuncia alla Convenzione per la realizzazione di un parcheggio privato a uso pubblico stipulata in data 18 aprile 2018. Come meglio dettagliato nel prosieguo, al fine di accelerare tale adempimento da parte del Comune, il Fondo ha anche provveduto a presentare un Ricorso al Tribunale Amministrativo. Non appena verrà formalizzata tra parti la cessazione degli effetti della Convenzione sopra citata, si potrà procedere con il collaudo finale delle opere e la consegna del parcheggio al conduttore.

I costi capitalizzabili complessivi sostenuti nel primo semestre dell'esercizio ammontano a euro 21.777.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Con riferimento all'immobile a destinazione uffici sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142, nel corso del mese di marzo 2019, con incarico di commercializzazione affidato in esclusiva alla società Jones Lang LaSalle S.p.A., è stata avviata una procedura competitiva di vendita rivolta a investitori italiani ed esteri. Tale procedura ha visto coinvolti oltre centoventi investitori, selezionati sulla base della tipologia dell'immobile in oggetto e del *target* di investimento. In esito a tale procedura, è pervenuta alla SGR una proposta vincolante d'acquisto per un importo pari a euro 40.700.000 oltre IVA. In data 17 dicembre 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'accettazione di tale proposta, con previsione di stipula del contratto preliminare di compravendita entro il mese di gennaio 2020, e del rogito entro il mese di giugno 2020. La SGR ha successivamente aderito alla richiesta formale, presentata dal promissario acquirente, di posticipare al 30 settembre 2020 il termine ultimo di stipula del contratto definitivo di compravendita, al fine di consentire il completamento di tutte le attività tecniche preliminari necessarie all'acquisizione, rimaste in sospeso a causa della situazione straordinaria di emergenza sanitaria.

Come già indicato nel paragrafo dedicato all'attività di gestione, nel corso del primo semestre dell'esercizio sono proseguite le interlocuzioni con Saipem S.p.A., che hanno portato alla sottoscrizione di un accordo per il posticipo del rilascio del “3° Palazzo Uffici” al 31 dicembre 2022.

Per l'immobile a destinazione uffici sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, anche denominato “Trasformatore”, sono proseguite le attività e sono state intraprese le azioni necessarie e funzionali alla definizione, con il Comune di San Donato Milanese e con i firmatari di una più ampia convenzione urbanistica (tra cui l'apportante Asio S.r.l.), delle modalità per l'adempimento di alcune previsioni della convenzione stessa, a valle delle quali verrà ripreso il processo di commercializzazione, in quanto tale aspetto rileva ai fini del miglior risultato alla vendita.

I limiti imposti dall'emergenza sanitaria hanno rallentato le attività di promozione messe in atto dal *broker* IPI Intermediazione S.r.l., incaricato per la commercializzazione alla vendita dell'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN) (già supermercato, da tempo sfitto), nello stato di fatto. Recentemente il

broker ha accompagnato un potenziale acquirente a visionare l'immobile e attualmente sono in corso alcune verifiche tecniche di fattibilità per riconvertirne l'utilizzo.

Si rammenta infine che, ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la proroga del termine di durata del Fondo di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia"), pertanto sino al 31 dicembre 2022.

Ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, risulta ormai preclusa la possibilità per la SGR di acquistare, per conto del Fondo, beni immobili e/o partecipazioni in società immobiliari mediante il reinvestimento dei ricavi rivenienti dalla cessione dei beni in portafoglio.

Accertamenti Agenzia delle Entrate

In data 23 dicembre 2014, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, Ufficio Grandi Contribuenti, ha notificato al Fondo due avvisi di accertamento per gli anni 2009 e 2010 con i quali veniva accertata la presunta omessa applicazione e il conseguente omesso versamento di ritenute d'imposta su interessi pagati in relazione a un finanziamento: per l'anno 2009 per un ammontare complessivo di euro 1.059.708 e per l'anno 2010 per un importo complessivo di euro 577.736.

Tali avvisi traggono origine da una verifica fiscale condotta nei confronti della filiale italiana della banca di diritto francese Natixis SA, per gli anni d'imposta 2008, 2009 e 2010 (senza alcun coinvolgimento della SGR e del Fondo in tale verifica), alla quale è seguita una segnalazione dei verificatori all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate.

Il rilievo contenuto nell'avviso di accertamento (presunta omessa applicazione e versamento di ritenute d'imposta) è stato sollevato in relazione a interessi derivanti da un'operazione di finanziamento posta in essere nell'anno 2006 tra la Natixis SA – Milan Branch (mutuante) e il Fondo (mutuatario). All'erogazione del finanziamento seguì un'operazione di "cartolarizzazione sintetica" autonomamente condotta dalla banca finanziatrice mediante la stipula di un "CDS - *credit default swap*" con una società non residente.

Il rilievo sollevato dall'Ufficio si basa sull'errato presupposto che tale operazione fosse sostanzialmente identica a un c.d. "IBLOR opaco", ossia a una modalità tecnica di finanziamento sindacato e quindi che su una parte degli interessi corrisposti dal Fondo alla filiale italiana della banca francese si rendesse applicabile la ritenuta del 12,50%, in quanto si tratterebbe di interessi "sostanzialmente" percepiti da un soggetto non residente.

In conseguenza dell'oggettiva incertezza nell'interpretazione della norma fiscale e in assenza di qualsiasi pronuncia giurisprudenziale su casi simili, l'Ufficio ha comunque ritenuto non applicabili le sanzioni per tale presunta violazione. La SGR, dopo aver attentamente analizzato l'avviso di accertamento ha ritenuto di impugnare gli atti presso la competente Commissione Tributaria di Milano, fiduciosa nell'accoglimento delle proprie ragioni in sede contenziosa.

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto pienamente il ricorso della Società per l'anno 2009, annullando l'avviso di accertamento e ha invece respinto quello per l'anno 2010. In appello, in sede di Commissione Tributaria Regionale i verdetti sono stati capovolti. Per l'anno 2009 la Commissione

Tributaria Regionale ha accolto l'appello presentato dall'Agenzia delle Entrate mentre per l'anno 2010 i giudici hanno accolto l'appello presentato dal Fondo. Pertanto, a livello giurisprudenziale non si è ancora formata una tendenza a favore di una delle due parti. Gli esiti dei giudizi sono in perfetta parità.

Avverso la sentenza di appello per l'anno 2009 il Fondo ha presentato ricorso presso la Corte di Cassazione e al momento la data dell'udienza non è stata ancora fissata, mentre per l'anno 2010, stante l'esito incerto della controversia, si è deciso di usufruire della definizione delle liti pendenti di cui all'art. 6 del D.L. 23 ottobre 2018, n. 119, versando a maggio del 2019 un importo di euro 74.766 a titolo definitivo.

Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

Con riferimento ai fattori di rischio a suo tempo riportati nel Prospetto Informativo, nelle precedenti Relazioni di gestione è stato dato puntualmente atto dell'esistenza di obblighi di rimedio a carico degli apportanti contenuti nell'accordo di indennizzo a suo tempo siglato fra le parti.

A oggi, in considerazione del lungo tempo trascorso, la massima parte delle problematiche coperte dall'accordo di indennizzo in questione ha trovato soluzione. Per gli elementi di dettaglio, si rinvia alle precedenti Relazioni di gestione, in ciascuna delle quali sono state puntualmente elencate tutte le problematiche tempo per tempo risolte.

Al termine del semestre gli obblighi di rimedio rilevanti, di fatto ancora attivi, riguardano esclusivamente la sistemazione urbanistica dell'immobile denominato "Trasformatore", apportato da Asio S.r.l. e inserito in una convenzione urbanistica in essere, nella quale il Fondo non è soggetto attivo, precedentemente richiamata.

A tale proposito si segnala che:

- il Comune di San Donato Milanese ha da tempo evidenziato la disponibilità alla monetizzazione (in luogo del reperimento) dello *standard* dovuto in relazione al cambio di destinazione d'uso senza opere a uffici, e ha fornito una prima quantificazione degli oneri da sostenere in tale ipotesi. Successivamente, a seguito di rianalisi complessiva della pratica di cambio di destinazione d'uso senza opere presentata a suo tempo da First Atlantic SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo, e autorizzata dall'amministrazione comunale in data 12 gennaio 2012, il Comune ha emesso una serie di provvedimenti, con pretesa di importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e di monetizzazione di aree a *standard*, tra loro contraddittori. La SGR, a maggior tutela dei sottoscrittori del Fondo, ha ritenuto in via prudenziale di impugnare dette richieste, presentando ricorso al TAR della Lombardia perché si pronunci in merito, e renda possibile definire in maniera certa gli eventuali adempimenti ancora connessi a tale *iter* urbanistico;

- nel caso di mancato accoglimento dei ricorsi, la società sarebbe tenuta al versamento dell'importo complessivo di euro 2.301.245, oltre al contributo sul costo di costruzione relativo alla trasformazione da produttivo a terziario del "Trasformatore" (importo ancora da quantificarsi) e l'eventuale condanna al pagamento delle spese di giudizio;

- per il completamento della pratica di realizzazione di un parcheggio adiacente l'immobile, l'ufficio comunale competente ha richiesto una serie di modifiche e prescrizioni che hanno reso necessaria la presentazione di un'ulteriore pratica paesaggistica e hanno ulteriormente rinviato la fine lavori e il collaudo finale. Parallelamente, con riferimento alla destinazione d'uso del parcheggio, la SGR ha più volte sollecitato il Comune per poter procedere con la sottoscrizione di un atto di dichiarazione di cessazione dell'efficacia di una convenzione sottoscritta il 12 aprile 2018, efficacia che risulterebbe formalmente decaduta a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale che ha accolto un'istanza presentata dalla SGR per la correzione di errori materiali nel Piano delle Regole e Piano dei Servizi al PGT. Il Comune ha ignorato le convocazioni alla sottoscrizione dell'atto di cessazione degli effetti della convenzione, pertanto la SGR si è vista costretta a presentare, in nome e per conto del Fondo, un ricorso specifico per l'accertamento del proprio diritto soggettivo: in data 16 luglio 2020 il TAR Lombardia ha depositato una pronuncia non definitiva, con la quale ha disposto la rimessione della causa sul ruolo per la trattazione secondo il rito ordinario.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo

Con riferimento al quadro macro-economico, si rileva la recente diffusione a livello globale del COVID-19 ("Coronavirus disease 19"), che può costituire potenzialmente un nuovo e rilevante fattore di instabilità del quadro stesso.

In attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti della diffusione del COVID-19, che potrebbe influenzare soprattutto la capacità del Fondo di valorizzazione delle attività in gestione, la SGR continuerà a tenere sotto controllo la situazione, sebbene attualmente non risultino impatti sui canoni di locazione e sull'attività di dismissione, eccezion fatta per l'accordo inerente il posticipo del rogito definitivo di compravendita per l'immobile in Roma, Via Cristoforo Colombo 142, riportato nel paragrafo dedicato alle politiche di investimento e disinvestimento, a cui si rimanda.

DeA Capital RE si riserva di fornire gli aggiornamenti del caso in sede di approvazione dei Resoconti trimestrali e delle Relazioni di Gestione semestrali e annuali.

In data 30 gennaio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2019, per un importo totale pari a euro 226.050.000. Si precisa che, per l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti prendendo come valore di riferimento, per l'immobile indicato, il medesimo della proposta vincolante di acquisto, per un importo totale pari a euro 40.700.000, pertanto, alla data del 31 dicembre 2019, la valutazione dei sei immobili in portafoglio del Fondo è risultata avere un importo complessivamente pari a euro 220.550.000.

In data 18 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2019.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2020, secondo le previsioni dell'art. 154-ter comma 5 del TUF,

applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103 comma 3 del Regolamento Emittenti CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Innovazioni normative

I principali aggiornamenti normativi di interesse sono contenuti nel D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 recante il Testo Unico della Finanza (di seguito, "TUF"), aggiornato con le modifiche apportate dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020), in vigore dal 24 gennaio 2020 e nel provvedimento attuativo, emanato dalla Banca d'Italia, in data 5 dicembre 2019 (Regolamento di attuazione degli artt. 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-*bis*), del TUF), in relazione al quale sono in corso le attività di adeguamento.

In ambito MiFID II e MiFIR sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA:, Documento ESMA35-43-2126 del 31 marzo 2020, Documento ESMA35-43-349 del 28 maggio 2020 e Documento ESMA70-872942901-35 del 29 maggio 2020, Documento ESMA35-36-1952 del 5 giugno 2020.

Con riferimento a talune implicazioni derivanti dal COVID-19 sono stati emanati:

- la Raccomandazione del Comitato Europeo per il rischio sistemico del 6 maggio 2020 relativa ai rischi di liquidità nei fondi di investimento (CERS/2020/4), che ha fornito elementi utili a rafforzare la vigilanza sui fondi di investimento che hanno esposizioni significative alle attività immobiliari per valutare la preparazione a potenziali shock negativi futuri;
- il Documento ESMA35-43-2391 del 6 maggio 2020.

Inoltre, specifici interventi sono stati adottati dalle autorità di vigilanza italiane.

Prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo

In attuazione del vigente Decreto 231/2007, la Banca d'Italia ha emanato, tra gli altri, il Provvedimento recante le "Disposizioni in materia di adeguata verifica della clientela per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo" in vigore dal 1° gennaio 2020, cui la SGR si è adeguata.

Il 24 marzo 2020 la Banca d'Italia ha altresì emanato le nuove "Disposizioni per la conservazione e la messa a disposizione dei documenti, dei dati e delle informazioni per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo", alle quali la SGR dovrà adeguarsi entro il 31 dicembre 2020.

EMIR

Il Regolamento (UE) n. 648/2012, come successivamente modificato (di seguito, il "Regolamento EMIR") ha fissato i requisiti in merito alle modalità con cui le controparti finanziarie e quelle non finanziarie di cui all'art. 10 del citato Regolamento EMIR devono scambiarsi garanzie a fronte delle esposizioni in derivati OTC non soggette a compensazione centralizzata (cfr. art. 11, comma 3, Regolamento EMIR).

Il Regolamento delegato (UE) 2020/447 della Commissione del 16 dicembre 2019 ha integrato il Regolamento EMIR per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione (RTS) relative alla specificazione dei criteri volti a stabilire le modalità per un'attenuazione adeguata del rischio di credito di controparte associato alle obbligazioni garantite e alle cartolarizzazioni.

Il Regolamento delegato (UE) 2020/448 della Commissione del 17 dicembre 2019, ha modificato il Regolamento delegato (UE) 2016/2251 della Commissione che integra il Regolamento EMIR per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione sulle tecniche di attenuazione dei rischi per i contratti derivati OTC non compensati mediante controparte centrale.

La SGR si è adeguata agli obblighi discendenti dalla normativa EMIR.

In materia è stato, da ultimo, emanato il Documento ESMA70-1861941480-52 del 28 maggio 2020.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Si rammenta che il termine di durata del Fondo è stato prorogato al 31 dicembre 2022, per consentire alla SGR di avvalersi di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia") per il completamento dello smobilizzo degli investimenti, ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento.

La strategia di gestione del Fondo messa in atto dalla SGR ai termini di Regolamento, con l'obiettivo di completare alle migliori condizioni la liquidazione dell'intero portafoglio entro il 31 dicembre 2022, è sintetizzata nelle seguenti principali linee d'azione:

- rinegoziazione di alcuni contratti di locazione ove opportuno, al fine di massimizzare il prezzo di realizzo in fase di vendita nell'interesse dei quotisti;
- pianificazione delle vendite mediante adeguata promozione e commercializzazione degli immobili, nonché cessione degli stessi con istruzione di processi competitivi, rivolti a soggetti istituzionali italiani ed esteri.

Il Regolamento di gestione prevede che nel corso del c.d. "Periodo di Grazia", a decorrere dal 1° gennaio 2020, la commissione di gestione sia ulteriormente ridotta allo 0,225% su base annua.

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nel periodo con altre società del Gruppo di cui la SGR fa parte

DeA Capital RE fa parte del Gruppo De Agostini che, attraverso la SGR, rafforza il suo posizionamento strategico nel settore immobiliare in Italia, creando le condizioni per un futuro sviluppo dell'attività anche sui mercati esteri.

La *corporate governance* nel Gruppo conferisce autonomia gestionale alle *sub-holding* e alle società controllate, che sono responsabili della propria gestione operativa, così come dell'identificazione e del perseguimento di opportunità di crescita nei rispettivi mercati, sia attraverso nuove combinazioni prodotto/mercato sia mediante operazioni straordinarie coerenti con la strategia di *business*.

In considerazione di quanto sopra, i rapporti tra DeA Capital RE ed il Gruppo di appartenenza si concretizzano nei normali flussi informativi previsti all'interno del Gruppo industriale.

La SGR, in nome e per conto del Fondo, ha conferito in data 9 giugno 2016 a Yard S.p.A. (già Innovation Real Estate S.p.A.), mediante attivazione del pertinente accordo quadro, l'affidamento in *outsourcing* dei servizi di *property, facility* e *project management* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo.

7. Performance del Fondo, andamento del valore della quota sul mercato e indicatori di redditività e finanziari

Per quanto riguarda le *performance* del Fondo e l'andamento del valore della quota si fa rinvio alla Nota Integrativa e, più precisamente, alla Parte A §§ da 1 a 3. Si riportano in questa sede alcune informazioni sintetiche.

Dalla data di apporto, ossia dal 1° giugno 2006, alla data della presente Relazione di gestione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo è diminuito passando da euro 260.760.000 a euro 226.079.978 (euro 225.396.406 al 31 dicembre 2019). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 433,502 (euro 432,191 al 31 dicembre 2019) con un decremento del 13,30%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 giugno 2020, per un totale di euro 262,75 per ciascuna quota che hanno inciso per il 52,55% rispetto al valore iniziale della quota (euro 500,000), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 30 giugno 2020, per un totale di euro 151,43 per ciascuna quota che hanno inciso per il 30,29% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 69,54%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 giugno 2020, risulta del 5,31%.

Si evidenziano alcuni *ratio* elaborati sulla base dei dati della Relazione di gestione che esprimono, in modo sintetico ma significativo, la struttura patrimoniale del Fondo e l'andamento economico dello stesso.

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	0,30%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ⁽¹⁾	1,19%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	-
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	91,35%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	36,18 mln

1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2019 – 30/06/2020

8. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

In data 16 luglio 2020 è stata presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 30 giugno 2020 degli Esperti Indipendenti.

La valutazione complessiva del Portafoglio è pari a euro 221.850.000.

Si precisa che, per l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti alla data del 30 giugno 2020, prendendo come valore di riferimento per l'immobile indicato il medesimo della proposta vincolante di acquisto, per un importo totale pari a euro 40.700.000.

Di seguito i dettagli dell'immobile per i quali si è provveduto allo scostamento:

Immobile	Valore costo storico (€)	Prezzo Vendita (€)	Plus/Minus rispetto al costo storico	Valore esperti indipendenti al 30/06/2020 (€)	Scostamento (€)
Roma via Cristoforo Colombo 142	80.061.949,00	40.700.000,00	(49,20)	45.500.000,00	(4.800.000,00)

E' stata pertanto effettuata una valutazione dei sei immobili in portafoglio del Fondo per un importo complessivamente pari a euro 217.050.000.

9. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Alla data del presente Relazione di gestione, non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria.

B. Strumenti finanziari derivati

Alla data del presente Relazione di gestione, non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria.

10. Proventi posti in distribuzione

Il § 12 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi "gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di apporto o di acquisizione e aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dal Rendiconto di gestione del Fondo".

I proventi derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale in misura non inferiore al 90%, 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.

Si segnala che, considerato il fabbisogno di cassa prospettico, il Fondo intende conservare prudenzialmente in cassa parte dell'attuale disponibilità economica e, pertanto, a seguito di delibera del Comitato Consultivo del 30 luglio 2020, effettuare una distribuzione di proventi pari a euro 10 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 5.215.200.

Le modalità di calcolo dell'utile massimo distribuibile risultano dalla seguente tabella:

(in euro)

Nr. Quote	521.520
Valore emissione	500,000
Totale NAV iniziale	260.760.000
Rimborsi pro quota alla data	151,430
Rimborsi totali	78.973.774
Capitale residuo pro quota unitario alla data	348,570
Capitale residuo totale alla data	181.786.226
NAV pro quota alla data	433,502
NAV totale alla data	226.079.978
Utile a vita intera pro quota	84,93
Utile a vita intera totale	44.292.694
Plusvalenze cumulative non realizzate	238.712
Distribuibile totale alla data	44.053.982
Distribuibile pro quota alla data	84,470

11. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Sulla base del quadro normativo delineato dall'art. 32 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010, come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011, e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare") e n. 19/E del 27 giugno 2014, il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai Fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare, è possibile distinguere tra:

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

Sono tali i soggetti elencati dall'art. 32, comma 3, del D.L. n. 78/2010, ossia:

- lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- gli OICR italiani;
- le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella cosiddetta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);
- gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella cosiddetta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "Fondi sovrani").

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del D.L. 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%²⁴ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del TUIR ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del Fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote e il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

²⁴ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del D.L. 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

- "sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione";
- "sui proventi di ogni tipo realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni. In tal senso, detti proventi si considerano realizzati alla data di regolamento dell'operazione".

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili a importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20%. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20%, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate):

- “a titolo di acconto” se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.);
- “a titolo di imposta” nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli OICR istituiti in Italia e disciplinati dal TUF (ad es: Fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, Fondi immobiliari).

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

Si tratta dei soggetti diversi da quelli elencati al punto A)1.

Per tali soggetti, occorre distinguere a seconda che detengano una quota di partecipazione nel patrimonio del Fondo rilevante o meno.

2.1 Possessori di una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo

I redditi conseguiti dal Fondo e rilevati nelle Relazioni di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al Fondo rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal Fondo il sostituto d'imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 26% di cui all'art. 7 del D.L. n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d'imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al Fondo superiore al 5%, egli ha diritto allo scomputo delle ritenute subite sui redditi imputati per trasparenza dal Fondo nel medesimo periodo.

Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal Fondo.

La SGR e gli intermediari depositari devono comunicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta i dati relativi ai partecipanti che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5% nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

2.2 Possessori di una partecipazione non superiore al 5% del patrimonio del Fondo

Si applica lo stesso regime previsto per gli investitori istituzionali, ossia sono assoggettati a una ritenuta del 26%, sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del TUIR ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del Fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote e il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti “esenti”

L'art. 7, comma 3, del D.L. n. 351 del 2001 prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a Fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti. In particolare, si tratta di:

- Fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione);
- enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

In base al Provvedimento, tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012 ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) Fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai Fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da Fondi pensione e OICR vigilati.

2. Soggetti diversi dagli “esenti”

Gli investitori non residenti diversi da quelli esenti sono soggetti a tassazione con aliquota del 26% al momento della loro corresponsione, fatta salva la verifica in merito all'eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal D.L. n. 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni²⁵, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁶ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di Fondi immobiliari) sono generalmente soggette a imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n. 228 del 24 dicembre 2012 - cosiddetta “Legge di Stabilità 2013”).

Il comma 581, art. 1, legge 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti

²⁵ L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n. 48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

²⁶ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett. b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di “cliente” occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n. 38 (in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti”) che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a euro 34,20 mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da euro 4.500 a euro 14.000.

Esperti indipendenti

Si indicano di seguito: (i) i presidi organizzativi e procedurali adottati dalla SGR ai sensi della normativa di settore in tema di esperti indipendenti (di seguito "EI") - come da ultimo integrata e modificata a seguito del recepimento della Direttiva UE 61/2011 (c.d. "Direttiva *Alternative*") - per assicurare il rispetto dei criteri di valutazione dei beni; (ii) i rapporti intercorrenti tra l'EI del Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR, nonché le altre società controllate facenti parte del gruppo rilevante della stessa.

Presidi organizzativi e procedurali per il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli Esperti

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli Esperti Indipendenti (di seguito gli "EI") e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (di seguito "Asset Immobiliari"), alla normativa di settore, ivi incluso, tra l'altro, il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (di seguito il "DM 30/2015").

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra l'altro:

- i criteri e le modalità per la selezione, il conferimento, il rinnovo degli incarichi e la determinazione del compenso degli EI;
- le modalità operative per l'identificazione e la gestione di eventuali situazioni di conflitto di interessi, per l'identificazione delle cause di incompatibilità degli EI e per preservare l'indipendenza degli EI;
- la durata dell'incarico degli EI;
- i compiti delle funzioni aziendali, sia operative sia di controllo, da svolgersi nell'ambito del processo di valutazione;
- le modalità di coordinamento e i flussi informativi tra le funzioni operative e di controllo, nonché nei confronti degli EI;
- gli *standard* documentali e le modalità di attestazione delle attività svolte e di raccolta e archiviazione della documentazione trasmessa e ricevuta dagli EI;
- gli obblighi di *reporting* nei confronti degli organi aziendali;
- la descrizione dei presidi organizzativi e di controllo per la verifica nel continuo della corretta applicazione da parte degli EI dei criteri di valutazione dei beni;
- gli adempimenti informativi a carico delle funzioni aziendali nei confronti delle Autorità di Vigilanza.

Le disposizioni interne sopra menzionate, prevedono altresì i seguenti principali presidi organizzativi, procedurali e di controllo, al fine di garantire il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli EI dei Fondi gestiti da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A:

- verifica in merito alle caratteristiche degli EI in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile (es. iscrizione albo, struttura organizzativa adeguata, esperienze pregresse, ecc.);

- verifica in merito alla incompatibilità ed indipendenza degli incarichi in essere dichiarati dagli EI (ivi comprese le società agli stessi collegate) nonché valutazione dei potenziali conflitti d'interesse;
- verifica dei compensi spettanti agli EI affinché siano commisurati all'impegno ed alla professionalità richiesta per l'incarico;
- verifica del contenuto minimo del contratto e controllo di conformità normativa del medesimo a cura della Funzione Compliance;
- verifica di adeguatezza, completezza e correttezza dei dati riguardanti gli Asset Immobiliari oggetto di valutazione inviati agli EI;
- verifica del rispetto dei tempi di consegna concordati nel contratto con gli EI;
- verifica volta ad accertare, *inter alia*, la congruenza dei dati di assunzione delle valutazioni con quelli trasmessi agli EI;
- verifica dell'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli EI, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione;
- verifica i) della appropriatezza dei criteri di valutazione degli Asset Immobiliari (in caso di modifiche rispetto alle metodologie approvate da Consiglio di Amministrazione e a quanto concordato contrattualmente) e dei valori forniti e ii) della completezza ed attualità delle valorizzazioni degli strumenti finanziari approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica della coerenza della procedura e delle politiche di valutazione, (ivi comprese le metodologie di valutazione deliberate dal Consiglio di Amministrazione) con i principi definiti dalla normativa di riferimento.

Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti

Si segnala che l'incarico di Esperto Indipendente è stato conferito alla società AxiA.RE S.p.A..

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso dell'anno 2020:

- a) Esperto Indipendente del Fondo sino al 31 dicembre 2020: AxiA.RE S.p.A.;
- b) ulteriori incarichi assegnati alla società AxiA.RE S.p.A. o a società ad essa collegate:
 1. attività di esperto indipendente: Fondo Atlantic 6, Fondo Ambiente, Fondo Omega, Fondo Conero, Fondo Gamma, Fondo Venere, Fondo Theta Officium, Fondo Leone, Fondo Spazio Industriale, Fondo Civitas, Fondo Eta, Fondo Mach, Fondo Drive, Fondo Yielding, Idea Fimit Sviluppo Comparto 1, Sunrise e Housing Sociale Liguria;
 2. attività per il rilascio di pareri di congruità: in funzione di specifica richiesta da parte della SGR, l'Esperto Indipendente in linea con i singoli incarichi vigenti, svolge inoltre attività per il rilascio di pareri di congruità;
 3. altre attività: nessuna;

- c) non si evidenziano per l'anno 2020 incarichi significativi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante della SGR.

* * *

La presente Relazione di gestione al 30 giugno 2020 compone complessivamente di n. 73 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2020		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	217.050.000	91,36%	220.550.000	94,05%
B1. Immobili dati in locazione	174.650.000	73,51%	178.050.000	75,93%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	42.400.000	17,85%	42.500.000	18,12%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	-	-	-
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	13.683.477	5,76%	6.348.532	2,71%
F1. Liquidità disponibile	13.683.477	5,76%	6.348.532	2,71%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	6.860.936	2,88%	7.598.680	3,24%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	10.105	0,00%	202.130	0,09%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.345.689	0,57%	1.319.919	0,56%
G5. Credito Iva	18.831	0,01%	328.096	0,14%
G6. Crediti verso Locatari	5.486.311	2,30%	5.748.535	2,45%
G6.1 Crediti lordi	5.487.982	2,30%	5.756.894	2,45%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(1.671)	0,00%	(8.359)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	237.594.413	100,00%	234.497.212	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2020		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	0,00%	-	0,00%
H1. Finanziamenti ipotecari	-	0,00%	-	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	11.514.435	100,00%	9.100.806	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	43.751	0,38%	-	0,00%
M2. Debiti di imposta	4.064	0,04%	5.730	0,06%
M3. Ratei e risconti passivi	4.722.268	41,01%	5.424.605	59,61%
M4. Altre	3.744.352	32,52%	3.670.471	40,33%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	3.000.000	26,05%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	11.514.435	100,00%	9.100.806	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	226.079.978		225.396.406	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	433,502		432,191	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	262,750		262,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	151,430		151,430	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2020

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2020		Relazione al 30/06/2019	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzati	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzati	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzati	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	9.681.428		10.199.381	
B1.1 canoni di locazione	9.634.175		9.812.725	
B1.2 altri proventi	47.253		386.656	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(3.521.777)		(2.722.480)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.225.835)		(1.492.149)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.918.191)		(957.069)	
B4.2 oneri ripetibili	(307.644)		(535.079)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(1.327.612)		(1.890.546)	
Risultato gestione beni immobili (B)		2.606.204		4.094.206
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
Risultato gestione crediti (C)		-		-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
Risultato gestione depositi bancari (D)		-		-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzati	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		2.606.204		4.094.206

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2020

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2020		Relazione al 30/06/2019	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
Risultato della gestione cambi (F)	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
Risultato altre operazioni di gestione (G)	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica (RG1+F+G)		2.606.204		4.094.206
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		(1.914.197)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-		(1.913.499)	
H1.2 su altri finanziamenti	-		(697)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(76.667)		(1.057.708)	
Risultato oneri finanziari (H)		(76.667)		(2.971.905)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		2.529.537		1.122.301
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(245.006)		(601.643)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(17.500)		(26.939)	
I3. Commissioni depositario	(36.999)		(35.196)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(4.458)		(8.762)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(16.622)		(31.544)	
I6. Altri oneri di gestione	(148.175)		(343.183)	
I7. Spese di quotazione	(8.000)		(6.300)	
Risultato oneri di gestione (I)		(476.760)		(1.053.568)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2. Altri ricavi	216.648		189.525	
L3. Altri oneri	(1.585.853)		(208.240)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		(1.369.205)		(18.715)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		683.572		50.019
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)		683.572		50.019

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 30 giugno 2020

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	2
PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	6
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	8
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ	12
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ	18
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	19
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	20
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DEL SEMESTRE	20
SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI	20
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	21
SEZIONE III – CREDITI	22
SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI	22
SEZIONE V – ALTRI BENI	22
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	22
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	22
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	27
SEZIONE IX – IMPOSTE	27
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	27

Parte A – Andamento del valore della quota

1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio e analisi dei flussi di cassa del Fondo

Il Fondo Atlantic 1 (di seguito il “Fondo”) ha avviato la propria attività il 1° giugno 2006. Il valore della quota risultante alla fine di ciascun esercizio e alla data della presente Relazione di gestione risulta dalla seguente tabella.

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (euro)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (euro)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 31/12/2013	263.447.963	521.520	505,154
Rendiconto al 31/12/2014	265.935.162	521.520	509,923
Relazione di gestione al 31/12/2015	249.104.767	521.520	477,651
Relazione di gestione al 31/12/2016	266.886.710	521.520	511,748
Relazione di gestione al 31/12/2017	256.748.243	521.520	492,308
Relazione di gestione al 31/12/2018	248.581.453	521.520	476,648
Relazione di gestione al 31/12/2019	225.396.405	521.520	432,191
Relazione di gestione al 30/06/2020	226.079.978	521.520	433,502

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,17% dalla data del collocamento al 30 giugno 2020. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	500,00		16,25	6,45%
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	458,01		48,00	10,48%
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	445,67		27,00	6,06%
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale 2016	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
Totale 2017	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
Totale 2018	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2019	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2019	442,36		0,00	0,00%
Totale 2019	443,39		0,00	0,00%
1° semestre 2020	348,57	02/09/2020	10,00	2,87%
Totale dal collocamento	464,72		272,75	4,17%

La seguente tabella illustra i rimborsi effettuati e le variazioni del valore nominale della quota dal collocamento alla data della presente Relazione di gestione.

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziate	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2006		0,00		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		0,00		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		0,00		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		1,95		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
Totale 2014		16,00		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2015		0,00		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2016		0,00		
1° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2017		0,00		
1° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2018		0,00		
1° semestre 2019	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2019	444,44	95,87	19,17%	348,57
Totale 2019		95,87		
1° semestre 2020	348,57	0,00	0,00%	348,57
Totale dal collocamento		151,43	30,29%	

Si riporta infine il riepilogo dei flussi di cassa complessivi per l'investitore dal collocamento alla data della presente Relazione di gestione.

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
28/08/2014	8,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	22,00	Distribuzione provento lordo
25/02/2015	8,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	26,00	Distribuzione provento lordo
26/08/2015	21,00	Distribuzione provento lordo
02/03/2016	6,00	Distribuzione provento lordo
27/12/2019	95,87	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	(85,82)	

2. Riferimenti sui principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco del semestre

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato nell'arco del semestre di euro 683.572 ed è pari all'utile del periodo; conseguentemente, il valore unitario della quota è aumentato di euro 1,311 e la stessa ammonta a euro 433,502.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per euro 9.681.428;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 3.521.777;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 3.553.447;
- oneri finanziari per euro 76.667;
- oneri di gestione per euro 476.760;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per euro 1.369.205.

3. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del benchmark nel corso del periodo

Il regolamento di gestione non prevede un *benchmark* di riferimento.

4. Illustrazione dell'andamento delle quotazioni di mercato nel corso del periodo



Il Fondo Atlantic 1 è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV, dal 7 giugno 2006 (codice di negoziazione QFATL; codice ISIN IT0004014707).

Il titolo ha chiuso il semestre con una variazione negativa del 22,9% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 17,6% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 293 del 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2019) a euro 225,85 del 30 giugno 2020. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 53%.

Ad influire negativamente sul valore del titolo ha sicuramente contribuito la diffusione a livello globale del COVID-19 e il conseguente crollo dei consumi e delle attività produttive che hanno portato in un secondo momento al crollo dei mercati finanziari.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 2 gennaio con un valore di euro 301 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato il 16 e il 23 marzo, con euro 190 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 427 quote, in aumento rispetto alla media dell'ultimo semestre dello scorso anno, pari a 364 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 8 gennaio con ben 5.137 quote scambiate per un controvalore pari a euro 1.498.093.

5. L'ammontare complessivo e unitario dei proventi posti in distribuzione

Il § 12 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di apporto o di acquisizione e aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dal rendiconto di gestione del Fondo.

I proventi derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale in misura non inferiore al 90%, 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.

Si segnala che, considerato il fabbisogno di cassa prospettico, il Fondo intende conservare prudenzialmente in cassa parte dell'attuale disponibilità economica e, pertanto, a seguito di delibera del Comitato Consultivo del 30 luglio 2020, effettuare una distribuzione di proventi pari a euro 10 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 5.215.200.

6. L'ammontare complessivo di emissioni o rimborsi di quote

Ai sensi del § 22.1 del Regolamento del Fondo, la SGR, a fronte di disinvestimenti realizzati, potrà effettuare, nell'esclusivo interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota.

In tal caso la SGR dovrà dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite e dei rimborsi che intende effettuare e comunicare ai Partecipanti, mediante la pubblicazione di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera" nonché sul sito Internet della SGR e del Fondo, i disinvestimenti effettuati, indicando le motivazioni in base alle quali è stata adottata la decisione di rimborso e l'ammontare delle somme che si intende rimborsare.

7. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nel periodo

Al fine di implementare un sistema di gestione del rischio adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha una funzione permanente di gestione del rischio.

In conformità alla *Risk Policy* di cui si è dotata la SGR, alla Funzione Risk Management spetta il compito di:

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:
 - identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario e concentrazione);
 - definisce le metodologie di misurazione dei rischi;
 - verifica nel continuo l'esposizione dei FIA ai rischi sottoponendo, ove necessario, l'adozione di misure straordinarie di contenimento dei rischi stessi;
 - cura gli adempimenti di analisi dei rischi *ex-ante* in relazione alle operazioni di investimento e disinvestimento dei fondi gestiti e all'avvio di nuovi fondi;
- verificare che il profilo di rischio di ciascun fondo comunicato agli investitori (ai sensi dell'art. 23, § 4, lettera c), della direttiva 2011/61/UE) sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun fondo gestito;
- attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- cura, limitatamente agli ambiti di competenza, la predisposizione dei documenti sui prodotti di investimento al dettaglio (i.e. *Key Information Document* ai sensi della normativa PRIIPs),

l'aggiornamento dell'informativa periodica in materia di segnalazioni ESMA (leva e *stress-test*) e la predisposizione delle segnalazioni all'Autorità di Vigilanza in materia di limiti di investimento.

- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Rischi e Controlli e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi e l'approssimarsi o il superamento dei limiti fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *risk management* prevedendo un riesame periodico delle politiche, delle procedure e delle metodologie adottate in materia di gestione del rischio;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

Oltre alle attività sopra descritte, si pongono in evidenza gli ulteriori seguenti aspetti.

Per quanto riguarda il controllo sull'andamento e sulle attività del FIA, i *business plan* dei fondi, approvati annualmente dal Consiglio di Amministrazione, forniscono un quadro d'insieme completo del piano di attività di gestione e permettono un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine, nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro. Tali documenti, ogni qual volta predisposti o rivisti in corso d'anno, sono sottoposti alla *review* del *Risk Manager*, il quale formalizza in un apposito *report*:

- i principali fattori di rischio a cui il FIA potrebbe essere esposto;
- le principali variazioni apportate al *business plan* rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del *business plan* del FIA rispetto al Regolamento di gestione e al profilo di rischio – rendimento dello stesso, nonché al piano strategico triennale della SGR;
- i risultati delle prove di stress condotte, in funzione della natura e scala, della strategia di gestione e del profilo di liquidità del FIA.

La copertura dei rischi sui fabbricati è effettuata attraverso la stipula di polizze assicurative con primarie compagnie.

Il "rischio" locativo è misurato secondo indici di sfittanza monitorati costantemente mediante la predisposizione di specifici *report*, mentre i potenziali conduttori vengono valutati secondo la loro solidità patrimoniale e solvibilità.

Il rischio di credito è controllato attraverso la redazione di *report* dettagliati che illustrano le azioni di recupero in via giudiziale ed extragiudiziale. Allo stesso tempo, viene redatto un *report* sull'*ageing* dei crediti, che evidenzia i crediti secondo la data di generazione e che consente di controllare e gestire le posizioni morose. Le posizioni che presentano rischio di inesigibilità sono coperte da un congruo fondo di svalutazione crediti allo scopo di evitare eventuali ricadute economiche negli esercizi successivi.

L'investimento in un FIA immobiliare si configura quale investimento a rischiosità elevata. All'interno di tale ambito, tenuto conto delle specificità dei beni nei quali è investito il patrimonio del Fondo, dell'eventuale struttura finanziaria e della composizione degli altri attivi dello stesso, l'ultimo profilo di rischio, calcolato in conformità alla *Risk Policy* approvata dalla Società, è di tipo B - "rischio medio-basso".

La SGR gestisce i processi di investimento relativi ai fondi gestiti nel rispetto delle procedure interne volte a prevenire situazioni di potenziale conflitto di interesse. In particolare, la SGR è dotata, tra l'altro, di specifiche procedure interne dedicate alle strategie di investimento immobiliare, al disinvestimento e all'allocazione ed effettuazione degli investimenti.

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance*, Antiriciclaggio e di Revisione Interna, alla data del 30 giugno 2020 la funzione di Revisione Interna è esterna all'azienda. Dette funzioni effettuano i controlli di competenza posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei fondi gestiti a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione. In data 28 maggio 2020 la SGR si è dotata della politica atta a normare il Regolamento delle Funzioni di Controllo, ossia la collaborazione nel continuo tra le stesse e la diretta e stabile interlocuzione con il Comitato Rischi e Controlli, mantenendo le proprie prerogative di responsabilità e autonomia funzionale, nel rispetto degli obblighi di riporto diretto previsti dalla normativa vigente.

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto

SEZIONE I – Criteri di valutazione

La presente Relazione è stata preparata nel presupposto della continuità aziendale. Tale presunzione poggia sulla ragionevole aspettativa che il Fondo possa in futuro (e per un periodo di almeno dodici mesi) continuare la regolare operatività.

In particolare, gli amministratori non hanno identificato indicatori di possibili criticità, ovvero che possano far ritenere tale presupposto non appropriato.

Nella redazione della presente Relazione di gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi, i prospetti contabili e i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("Provvedimento") e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

Partecipazioni

I criteri di valutazione delle partecipazioni di fondi chiusi in società non quotate sono regolati al Titolo V, Capitolo 4, Sezione II, § 2.4 del Provvedimento.

Ai fini della compilazione delle voci “A1 e A2” della Relazione, per “partecipazione” si intende la detenzione con finalità di stabile investimento di titoli di capitale con diritti di voto nel capitale di società.

Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Alle partecipazioni di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

Il patrimonio netto è determinato applicando ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari risultanti dall'ultimo bilancio approvato i criteri di valutazione descritti al successivo § 2.5 “Beni immobili”. Le altre poste attive e passive del bilancio della partecipata non sono di norma oggetto di nuova valutazione. Le eventuali rivalutazioni o svalutazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari determinano, rispettivamente, un aumento o una diminuzione del patrimonio netto contabile della partecipata medesima, tenendo anche conto dei possibili effetti fiscali. Sono considerati anche gli eventi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento del bilancio e il momento della valutazione.

Partecipazioni non di controllo in società immobiliari

Per quanto riguarda le partecipazioni non di controllo in società immobiliari, trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore a un anno dall'acquisizione da parte del Fondo, va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del Fondo.

Il valore del patrimonio netto può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

- a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;
- b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziari.

Parti di OICR

Le quote di OICR non ammesse alla negoziazione su mercati regolamentati sono valutate sulla base dell'ultimo valore reso noto al pubblico, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto di eventuali elementi oggettivi di valutazione relativi a fatti verificatisi dopo la determinazione dell'ultimo valore reso noto al pubblico.

Immobili

I beni immobili e i diritti reali immobiliari sono valutati al valore corrente, quale espressione del presumibile valore di realizzo alla data in cui è stata effettuata la valutazione; il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Il valore degli immobili riflette le risultanze della Relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 16, Titolo VI, del D.M. 5 marzo 2015, n. 30, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, §§ 2 ("Criteri di valutazione") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento.

I metodi utilizzati nella relazione di stima, in funzione dell'immobile oggetto di stima, sono i seguenti:

- "*income approach / financial approach*" (approccio finanziario) – prende in considerazione l'approccio metodologico della *DCF – Discounted Cash Flow Analysis* con *TV – Terminal Value*, che si basa su:
 - determinazione per il periodo di tempo ritenuto più opportuno, dei futuri redditi derivanti dalla locazione e/o alienazione dell'*asset* immobiliare, in tutto o in parte;
 - determinazione degli *operating costs* e dei costi di valorizzazione;
 - calcolo dei *UFCF – Unlevered Free Cash Flows pre-tax*;
 - attualizzazione, alla data di riferimento dell'analisi, dei flussi di cassa.
- "*market approach*" (approccio comparativo) – basato sul confronto fra l'*asset* immobiliare e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si utilizzano, nella fattispecie, moduli di comparazione ad "*adjustment factors*", al fine della comparabilità di variabili quali: dimensione, *location*, tipologia costruttiva, *standard* qualitativo, etc.

Occorre porre in evidenza che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti per l'immobile di Roma via Cristoforo Colombo 142 per il quale si è utilizzato il valore indicato nel contratto preliminare di compravendita stipulato in data 13 gennaio 2020.

Per maggiori dettagli si rinvia al § 8 della Relazione degli Amministratori.

Crediti e altre attività

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato rettificando il valore nominale mediante la registrazione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità dei medesimi.

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

Depositi bancari

I depositi bancari a vista sono valutati al valore nominale. Per le altre forme di deposito si tiene conto delle caratteristiche e del rendimento delle stesse.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

I finanziamenti ricevuti sono esposti al loro valore nominale; per i finanziamenti con rimborso rateizzato si fa riferimento al debito residuo in linea capitale.

Altre passività

I ratei e i risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

I debiti e le altre passività sono iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività del Fondo sono valutati, coerentemente con la passività coperta, al valore nominale. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

L'eventuale quota del derivato eccedente il valore nominale della passività coperta è valutata al *fair value* secondo le pratiche prevalenti sul mercato. Ove dalla valutazione della quota eccedente emerga una attività/passività a carico del Fondo, della stessa si tiene conto ai fini della determinazione del valore netto complessivo.

Ricavi e costi

I ricavi e i costi sono contabilizzati secondo il principio dell'effettiva competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo.

I ricavi derivanti dalla locazione di immobili sono contabilizzati quando maturati, sulla base del criterio della competenza temporale, seguendo le indicazioni contrattuali di riferimento; nel caso in cui i contratti prevedano periodi di locazione gratuita oppure una scalettatura temporale del canone, la contabilizzazione del ricavo è effettuata sulla base delle indicazioni formali del contratto.

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati nella sezione reddituale al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

Si precisa che tutti gli importi della presente nota integrativa sono espressi in euro, salvo ove diversamente indicato.

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella.

ATTIVITA'	30/06/2020	31/12/2019
B. Immobili e diritti reali	91,36%	94,05%
F. Posizione netta di liquidità	5,76%	2,71%
G. Altre attività	2,88%	3,24%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 217.050.000, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per euro 174.650.000, dalla voce B.3 "Altri immobili" per euro 42.400.000, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 giugno 2020.

La variazione nel corso del semestre della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

Beni immobili e diritti reali	Importo
Valore immobili al 31/12/2019	220.550.000
Costi Capitalizzati	21.777
Rivalutazioni/Svalutazioni	(3.521.777)
Valore Immobili al 30/06/2020	217.050.000

La voce "Costi capitalizzati" è relativa a quelle opere effettuate sul patrimonio al fine di migliorare e valorizzare lo stato degli immobili sia per la loro messa a norma sia per incrementare il ritorno economico atteso.

Di seguito si riporta prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo dall'avvio dell'operatività alla data della presente Relazione di gestione.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione di gestione)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XV Luglio, 146	3.278	01/06/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/06/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/06/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/06/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa,14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
Anno 2016									
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.508.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109
Anno 2018									
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Pittarello	3.665	01/06/2006	7.601.757	6.934.977	21/02/2018	6.500.000	1.024.308	418.599	(496.048)
San Donato Milanese - via Fabiani 1	32.998	01/06/2006	60.517.465	46.000.000	18/04/2018	46.000.000	51.548.992	5.336.986	31.694.541
Fossano - Piazza Vittorio Veneto	1.880	01/06/2006	998.014	300.000	04/10/2018	300.000	522.850	370.636	(545.800)
Milano - via Soderini 48	3.479	01/06/2006	6.874.452	8.000.000	20/11/2018	8.000.000	6.185.020	874.103	6.436.465
Legnano - via Pionieri dell'aria legnanesi	2.393	01/06/2006	4.363.000	3.000.000	20/11/2018	3.000.000	4.226.623	388.633	2.474.990
Gallarate - via Varese 22	2.942	01/06/2006	5.025.399	3.200.000	20/11/2018	3.200.000	5.489.172	1.442.115	2.221.659
Busto Arsizio - via delle Alodole ang. lo per Lonate	5.786	01/06/2006	9.838.830	4.600.000	20/11/2018	4.600.000	7.932.339	1.041.791	1.651.718
Castellanza - via del buon Gesù 10	2.720	01/06/2006	3.409.146	2.600.000	20/11/2018	2.600.000	2.968.606	398.722	1.760.738
Barzago - via XV aprile 1	3.531	01/06/2006	3.730.106	2.400.000	20/11/2018	2.400.000	3.260.717	586.922	1.343.689
Novara - via Gniffetti 80	2.201	01/06/2006	3.559.290	1.900.000	20/11/2018	1.900.000	3.377.414	710.462	1.007.662
Grugliasco - via Spanna 10	1.760	01/06/2006	3.671.173	2.800.000	20/11/2018	2.800.000	3.490.217	714.351	1.904.694
Ivea - via Circonvallazione 54	4.397	01/06/2006	2.605.435	1.600.000	20/11/2018	1.600.000	2.530.668	351.285	1.173.948
Moncalieri - via Vittime Bologna 20	5.543	01/06/2006	8.037.105	8.500.000	20/11/2018	8.500.000	8.621.282	989.763	8.094.413
Bologna - via don Sturzo 39	2.244	01/06/2006	2.013.692	1.800.000	20/11/2018	1.800.000	1.970.508	733.074	1.023.742
Tivoli - via Tiburtina Valeria 261	6.647	01/06/2006	3.027.100	2.750.000	20/11/2018	2.750.000	2.953.551	571.860	2.104.592
Roma - via degli eroi di Rodi 16	7.523	01/06/2006	5.908.597	3.850.000	20/11/2018	3.850.000	6.818.636	1.630.139	3.129.899
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Mc Donald's	352	01/06/2006	2.263.569	2.000.000	22/11/2018	2.000.000	412.980	127.247	22.164
Anno 2019									
Milano - piazza Cavour 2	18.884	01/06/2006	93.136.563	133.800.000	11/12/2019	175.000.000	63.282.400	25.663.014	119.482.822
			372.917.836	361.884.977		410.556.000	265.207.391	67.737.229	235.108.326

(1) valore desunto dalla stima degli Esperti Indipendenti fornita in sede della Relazione di gestione precedente alla vendita

La rivalutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio.

La valutazione del portafoglio immobiliare alla data del 30 giugno 2020 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 221.850.000.

Come indicato nella Sezione I – Criteri di valutazione, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti all'immobile di Roma via Cristoforo Colombo 142, pari a euro 45.500.000. Per tale immobile è stato stipulato un preliminare di compravendita in data 13 gennaio 2020 per un valore pari a euro 40.700.000 e pertanto per la valutazione si è utilizzato tale valore.

Per maggiori dettagli si rinvia al § 8 della Relazione degli Amministratori.

La tabella che segue evidenzia la redditività degli immobili per fasce di scadenza contrattuale.

		Importo dei canoni			
Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=(a + b)	%
Fino a 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni	76.600.000	9.132.048		9.132.048	47,4%
Da oltre 3 a 5 anni	83.050.000	8.609.324		8.609.324	44,7%
Da oltre 5 a 7 anni	15.000.000	1.526.986		1.526.986	7,9%
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	174.650.000	19.268.357		19.268.357	80,5%
B) Totale beni immobili non locati	42.400.000				19,5%

Per ogni immobile si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 30 giugno 2020 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 13.683.477 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30 giugno 2020, eventualmente incrementati delle competenze nette del secondo trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 1, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank International GmbH – Succursale Italia e del conto corrente "split" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Libero	13.683.131
STATE STREET c/c Liquidità	100
STATE STREET c/c Vendite	100
STATE STREET Property account	100
lsp c/c Split	46
Totale disponibilità liquide	13.683.477

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 6.860.936 ha registrato al 30 giugno 2020, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di euro 737.743.

Altre Attività	Importo
G2 - Ratei e risconti attivi	10.105
G4 - Altre	1.345.689
G5 - Credito IVA	18.831
G6 - Crediti verso Locatari	5.486.311
Totale altre attività	6.860.936

- La sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi", di euro 10.105, ricomprende sostanzialmente gli importi relativi alla rettifica temporale sulle polizze assicurative sugli immobili e sull'imposta di registro inerente ai contratti di locazione;
- la sottovoce G4 "Altre", di euro 1.345.689, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	1.194.292
Crediti verso sgr	116.578
Depositi cauzionali su utenze	34.819
Totale altre	1.345.689

La voce crediti diversi ricomprende il pagamento a titolo provvisorio per la presentazione del ricorso inerente all'avviso di accertamento per l'anno d'imposta 2009 per euro 1.194.292; tale avviso di accertamento ha ad oggetto il presunto omesso versamento della ritenuta d'imposta su interessi pagati alla banca a suo tempo finanziatrice del Fondo. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo ad hoc della Relazione degli amministratori.

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di euro 5.486.311. La composizione della sottovoce al 30 giugno 2020 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	5.177.484
Crediti per fatture da emettere recuperi	302.831
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	7.667
Fondo svalutazione crediti	(1.671)
Totale crediti verso locatari	5.486.311

L'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse è dovuto in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza terzo trimestre 2020.

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell'effettivo rischio d'inesigibilità dei crediti iscritti al 30 giugno 2020.

SEZIONE III – Le passività

La struttura del Passivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella:

PASSIVITA'	30/06/2020	31/12/2019
M. Altre passività	100,00%	100,00%
Totale Passività	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 11.514.435, risulta incrementata rispetto al 31 dicembre 2019 di euro 2.413.629.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M3 "Ratei e risconti passivi", rappresentata da:

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	4.717.733
Risconti passivi oneri accessori	4.535
Totale ratei e risconti passivi	4.722.268

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in giugno ma di competenza del terzo trimestre 2020.

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre Passività	Importo
Fondo altri rischi	1.986.627
Debiti diversi	893.150
Fatture da ricevere oneri ripet.li	167.733
Clienti c/anticipi	147.810
Note di credito da emettere	134.183
Fatture da ricevere	127.602
Debiti verso fornitori	105.445
Fatture da ricevere capitalizzati	90.100
Fatture da ricevere proprietà'	61.468
Debiti per importi non attribuiti	20.594
Debiti verso sgr	5.527
Fatture da ricevere per proforma	4.113
Totale altre	3.744.352

Il fondo altri rischi è stato costituito per far fronte a eventuali passività che dovessero scaturire dal contenzioso con l'Agenzia delle Entrate (istituito un fondo di euro 836.005) e dal ricorso verso il Comune di San Donato Milanese (istituito un fondo di euro 1.150.622) dei quali si dà ampia descrizione al § 3 della Relazione degli Amministratori.

I debiti diversi ricomprendono gli importi ancora da riconoscere per garanzie di reddito a fronte di accordo sottoscritto con Atlantica Properties S.p.A. nell'ambito della cessione dell'immobile in Milano p.zza Cavour 2 nel dicembre del 2019.

I debiti verso i fornitori e le fatture da ricevere sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) e costi capitalizzati relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.).

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

Si illustrano di seguito le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data della presente Relazione di gestione secondo il seguente prospetto.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 30/06/2020

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	260.760.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	(44.274.028)	(16,98%)
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	407.855.484	156,41%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	(109.520.732)	(42,%)
I. Oneri di gestione complessivi	(69.518.829)	(26,66%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(3.218.764)	(1,23%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(78.973.773)	(30,29%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(137.029.380)	(52,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	181.323.131	69,54%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2020	226.079.978	86,70%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE (2)	5,31%	

(1) Deve essere indicato il controvalore delle quote al valore nominale.

(2) Calcolato in base al valore del fondo alla data della relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti alla data della relazione.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

- 1) Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di quest'ultima o società facenti parte del gruppo della SGR;
- 2) Il Fondo non detiene direttamente attività e/o passività in valuta estera diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.;
- 3) Il Fondo non ha plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.86/1994;
- 4) Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia che non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020;
- 5) Il Fondo alla data della presente Relazione non ha sottoscritto accordi di hedging né contratti di finanziamento.

Parte C – Il risultato economico del periodo

SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato di euro 2.606.204 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 9.681.428, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 3.521.777, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 2.225.835 e dalle spese per IMU per euro 1.327.612.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		9.334.476			299.699
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		47.253			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(3.321.777)			(200.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(2.215.031)			(10.804)
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		(1.299.095)			(28.517)

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 2.225.835, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	1.918.191
Oneri ripetibili ai conduttori	307.644
Totale oneri gestione di beni immobili	2.225.835

Gli oneri a carico della proprietà sono quelli sostenuti per la manutenzione degli immobili, per gli oneri condominiali, per le spese dell'imposta di registro, per i servizi di *property*, per le spese legali e per le assicurazioni su immobili.

Gli oneri ripetibili si riferiscono a costi sostenuti dal Fondo ma che vengono successivamente addebitati ai conduttori, sulla base dei consuntivi che vengono approvati a fine esercizio.

L'imposta di registro sui contratti di locazione assoggettati, come da Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, anche a IVA, è stata contabilizzata in parte tra gli oneri a carico proprietà e in parte tra le fatture da emettere ai conduttori.

La voce B.6, di euro 1.327.612, accoglie l'importo dell'IMU di competenza nel semestre sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

La voce H. “Oneri finanziari”, è composta come indicato nella seguente tabella:

Oneri finanziari	Importo
H2. Altri oneri finanziari	76.667
Totale oneri finanziari	76.667

Nella voce H2 sono ricompresi gli interessi dovuti sui conti correnti bancari a causa di tasso creditorio passivo per euro 76.667.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di euro 476.760, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provigioni di gestione SGR	245.006
Commissione fissa	245.006
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	17.500
I3 - Commissioni banca depositaria	36.999
I4 - Oneri per esperti indipendenti	4.458
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	16.622
I6 - Altri oneri di gestione	148.175
Spese per attivita' di advisor	87.502
Spese legali e notarili	36.069
Spese comitato consultivo	10.527
Spese di revisione	7.153
Spese professionali	4.285
Oneri diversi di gestione	2.159
Spese e commissioni bancarie	480
I7 - Spese di quotazione	8.000
Borsa italiana spa	8.000
Totale oneri di gestione	476.760

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi euro 245.006, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il § 13.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede, una commissione fissa dello 0,225% annuo “del Valore Complessivo dei Beni del Fondo” valore determinato come “la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dalla relazione di gestione ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate.”;
- la sottovoce I2 “Costo per il calcolo del valore della quota”, pari complessivamente a euro 17.500, accoglie il costo sostenuto per il calcolo del valore della quota ai sensi dell’art. 13.1 del Regolamento del Fondo;
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così determinato:
 - 0,033% su base annua calcolata sul valore medio di periodo del Fondo con un minimo di euro 20.000 annui;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I4, costituiscono il corrispettivo dovuto per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nel semestre.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel semestre

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	245	0,11%						
provvigioni di base	245	0,11%						
2) Costo per il calcolo del valore della quota	18	0,01%						
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	37	0,02%						
5) Spese di revisione del fondo	7	0,00%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	4	0,00%						
8) Oneri di gestione degli immobili	3.526	1,56%						
9) Spese legali e giudiziarie	64	0,03%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	17	0,01%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	113	0,05%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	4.013	1,78%						
(SOMMA DA 1 A 11)								
12) Provvigioni di incentivo								
13) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	77							
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	4.108	1,82%						
(SOMMA DA 1 A 15)								

(*) Calcolato come media del periodo

(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR

SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2020.

SEZIONE VII.3 – Remunerazioni

In conformità alle disposizioni in materia di remunerazione e incentivazione del personale più rilevante, la SGR ha adottato una *remuneration policy* (POL04_ADEM “Remunerazione del personale” di seguito, la “*Policy*”) e istituito il Comitato Remunerazioni.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in coerenza con la normativa di tempo in tempo applicabile, elabora, aggiorna e sottopone, con periodicità almeno annuale (solitamente, in occasione dell’approvazione del progetto di bilancio della SGR), all’approvazione dell’Assemblea dei Soci, la *Policy*, e i criteri per la sua applicazione nei piani di incentivazione rivolti al personale più rilevante (di seguito il “PPR”) e al restante personale della SGR. Inoltre, ne verifica la corretta attuazione.

L’Assemblea dei Soci approva le politiche di remunerazione a favore degli organi con funzione di supervisione, gestione e controllo e del personale nonché i piani dei compensi basati su strumenti non monetari, ivi inclusi i criteri per la determinazione del compenso da riconoscere in vista o in occasione di cessazione anticipata dalla carica e/o dal rapporto di lavoro (i c.d. *golden parachute*) e i limiti di applicazione fissati a detto compenso.

La *Policy* vigente indica in dettaglio i meccanismi retributivi adottati (con particolare riferimento al rapporto tra componente fissa e componente variabile), i meccanismi di aggiustamento dei rischi *ex post* (*malus* e *clawback*), le modalità di differimento della componente variabile e di corresponsione della stessa in strumenti non monetari, al superamento di determinate soglie di materialità applicabili al PPR individuato nella stessa.

Ai sensi della *Policy*, la remunerazione del personale è strutturata dalle seguenti componenti:

- i) remunerazione fissa: è definita in base al ruolo ed è coerente con le responsabilità attribuite, tenuto anche conto dell’esperienza del titolare e delle competenze richieste, al fine di garantire adeguati livelli di equità e coerenza interna. La parte fissa è sufficiente a remunerare il ruolo, anche qualora la componente variabile dovesse contrarsi sensibilmente e, in casi estremi, azzerarsi in relazione ai risultati, corretti per i rischi, effettivamente conseguiti;
- ii) remunerazione variabile: è collegata a piani di incentivazione sia di breve termine sia di lungo termine. In particolare, la *Policy* stabilisce che gli obiettivi cui è legato il pagamento della remunerazione variabile sono chiaramente definiti, misurabili e strettamente connessi a indicatori economici, finanziari e operativi e tengono conto del profilo di rischio; possono inoltre tenere conto di obiettivi qualitativi, chiari e predeterminati, la cui valutazione, e i relativi criteri, devono essere opportunamente esplicitati e documentati. I sistemi di incentivazione sono inoltre ispirati a criteri di correttezza nelle relazioni con la clientela, contenimento dei rischi legali e reputazionali, tutela e fidelizzazione degli investitori, rispetto delle disposizioni di legge, regolamentari e di auto-disciplina applicabili. Inoltre, l’attivazione del sistema di incentivazione è condizionata all’apertura del *gate*,

ossia al raggiungimento di un livello minimo predeterminato di *performance* e al contemporaneo mantenimento del rischio assunto dalla Società al di sotto di una soglia ritenuta tollerabile. La condizione di *performance* è rappresentata dall'EBITDA (*Earning Before Interests Taxes Depreciation & Amortization*) *adjusted* assunto a *budget*, al lordo di tutti i compensi variabili e con esclusione della eventuale svalutazione delle partecipazioni e delle commissioni variabili. La condizione di allineamento al profilo di rischio ex-ante, alla quale è subordinata la maturazione della remunerazione variabile, ed ex-post, alla quale è subordinata l'erogazione delle eventuali quote differite della remunerazione variabile, prevede che siano soddisfatti specifici indicatori e correttivi individuati nella *Policy*. Infine, tutte le componenti variabili sono soggette alle clausole di *malus* e *clawback*. In linea con le prassi di mercato, è prevista per tutto il PPR una soglia di materialità determinata in valore assoluto e pari a euro 70.000, al superamento della quale alla remunerazione variabile maturata si applicano il differimento e la corresponsione in strumenti. Coerentemente con le vigenti disposizioni normative, la *Policy* prevede che la remunerazione variabile garantita sia eccezionale e possa essere accordata solo in caso di assunzione di nuovo personale e limitatamente al primo anno d'impiego, sotto forma di *welcome/entry bonus*, *sign-on bonus*, *minimum bonus* ecc. Prevede inoltre la possibilità di erogare forme di retribuzione variabile considerate non *standard* (per esempio, premi *una-tantum*, riconoscimenti speciali) corrisposte in via eccezionale e conformi alle disposizioni normative in materia tempo per tempo in vigore, anch'esse soggette alle clausole di *malus* e *clawback*. Per ulteriori dettagli in merito alla componente variabile si rinvia a quanto previsto nella *Policy* disponibile;

- iii) in aggiunta alle componenti fisse e variabili, come da prassi di mercato, e a integrazione delle previsioni dei contratti collettivi nazionali, è prevista l'erogazione di *benefit*. La *Policy* non prevede la possibilità di erogare alcun tipo di *benefit* pensionistico discrezionale, inteso come parte della remunerazione variabile.

In conformità con la normativa vigente, è stato inoltre definito un piano di *welfare*, rivolto a tutto il personale dipendente, su base non discrezionale nell'ambito di una politica generale della SGR, che prevede il riconoscimento di un insieme di servizi e prestazioni di varia natura, per incrementare il benessere personale, il supporto alla vita familiare, nonché la copertura previdenziale e sanitaria. Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del CSRC, nella seduta del 26 marzo 2020 ha effettuato, nell'ambito del riesame periodico circa l'attuazione della politica di remunerazione, le valutazioni di competenza relativamente alle modalità di calcolo della remunerazione variabile relativamente all'esercizio 2019 – in ordine alle quali non sono state riscontrate irregolarità; tali valutazioni sono state oggetto dell'informativa annualmente prevista, fornita all'Assemblea dei Soci nella riunione dell'8 aprile 2020.

Successivamente, il Consiglio di Amministrazione della SGR, sentito il parere del neo-costituito Comitato Remunerazioni, nella riunione del 14 maggio 2020 ha valutato ed apportato alcuni aggiornamenti alla *Policy* conseguenti ad aggiornamenti normativi e al recepimento delle proposte di modifica preventivamente sottoposte all'Assemblea degli Azionisti dell'8 aprile 2020.

In particolare, le principali modifiche hanno riguardato (i) la riformulazione delle definizioni di *gate risk-adjusted* e di *malus*, (ii) la precisazione della definizione di condizione di allineamento al profilo di rischio, (iii) l'aggiornamento della mappatura del PPR e della relativa metodologia di definizione, (iv) la ridefinizione delle soglie di materialità, (v) l'aggiornamento del rapporto tra componente fissa e variabile per l'Amministratore Delegato, (vi) la ridefinizione dei ruoli e delle responsabilità dei soggetti coinvolti nella predisposizione e nell'approvazione della *Policy*.

Le modifiche alla *Policy* sono state sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Soci in data 15 maggio 2020.

Si informa che al 30 giugno 2020 il personale della SGR era composto da n.138 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 8.483.336 e la cui remunerazione variabile erogata è stata pari a euro 1.574.353 lordi.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi gestiti (n. 57 risorse) è stata pari a euro 3.901.374, di cui euro 3.387.889 a titolo di compenso fisso ed euro 513.485 a titolo di compenso variabile.

Ai sensi delle disposizioni vigenti e della *Policy*, la remunerazione complessiva è suddivisa per le categorie di PPR, come di seguito:

- i. membri esecutivi e non esecutivi degli organi con funzione di supervisione strategica e di gestione del GEFIA, in funzione della sua struttura giuridica, quali: gli amministratori, l'amministratore delegato, i *partners* esecutivi e non: euro 1.144.249;
- ii. responsabili delle principali linee di *business*, funzioni aziendali (es. gestione del portafoglio, *marketing*, risorse umane) o aree geografiche, nonché coloro i quali riportano direttamente agli organi con funzione di supervisione strategica, gestione e controllo: euro 1.717.573;
- iii. personale delle Funzioni aziendali di Controllo: euro 253.828; tale categoria di personale, oltre alla remunerazione fissa, una retribuzione variabile che è stabilita esclusivamente in base a criteri qualitativi e svincolati dai risultati economici e finanziari della SGR;
- iv. altri soggetti che, individualmente o collettivamente (es. tavoli operativi per la gestione di portafogli), assumono rischi in modo significativo per il GEFIA o per i FIA gestiti (altri *risk takers*);
- v. qualsiasi soggetto la cui remunerazione totale si collochi nella medesima fascia retributiva delle categorie sub ii) e iv) sopra indicate, se l'attività di tali soggetti ha o può avere un impatto rilevante sul profilo di rischio del GEFIA o dei FIA gestiti.

Il Fondo non ha corrisposto *carried interest*.

Si segnala inoltre che il Fondo Atlantic 1 è gestito direttamente da un *team* di quattro persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 20,6%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L della Relazione di gestione risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	216.648
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	198.713
- Proventi diversi	17.935
L3. Altri oneri	(1.585.853)
- Accantonamento fondo altri rischi	(1.150.623)
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(434.654)
- Altri oneri	(576)
Totale altri ricavi ed oneri	(1.369.205)

Le sopravvenienze attive e passive riguardano sostanzialmente conguagli oneri accessori esercizi precedenti su immobili.

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

Si ricorda che l'art.6 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001 n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo ai fini delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che i fondi immobiliari non siano soggetti alle imposte sui redditi (IRPEF e IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Parte D – Altre informazioni

- 1) Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*);
- 2) non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
Redditività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2020	Canone / indennità competenza 30/06/2020	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ²	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteche
LOMBARDIA													
1	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.526.986	763.490	176	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	19.216.946	0
2	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	9.132.048	4.566.024	168	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	SAIPEM	112.086.121	0
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	599.399	299.699	145	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	Gruppo ENI	5.511.288	0
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	8.009.925	4.004.962	209	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	SAIPEM	78.680.882	0
PIEMONTE													
5	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0				3.334.826	0
LAZIO													
6	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	0	0	0	Contratto di locazione			80.061.949	0
				139.314	105.493	19.268.357	9.634.175	183				298.892.012	0

¹ Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializz² Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contratt



AXIA RE

Reliability Transparency Independence

RELAZIONE DI STIMA

*Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2020
del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "ATLANTIC 1"*

071/2018 REV A/AT1_430

Indice

EXECUTIVE SUMMARY	3
RELAZIONE DI STIMA	5
<i>Destinatari e Scopo della Valutazione</i>	6
<i>Conformità agli Standard Valutativi</i>	6
<i>Definizioni</i>	7
<i>Dati e Materiale Utilizzato</i>	8
<i>Assunzioni e Limitazioni</i>	10
<i>Assunzioni e Limitazioni connesse con il COVID-19</i>	12
<i>Assunzioni speciali</i>	12
<i>Criteri di valutazione</i>	13
<i>Team di progetto</i>	15
<i>Riservatezza dei dati</i>	16
ALLEGATI	17
Allegato 1 - Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie	
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare	
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset	
Allegato 4 - Incarico	

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da sei immobili ubicati prevalentemente nel Nord Italia.

Destinazione d'Uso Prevalente

Le destinazioni d'uso principali sono: uffici; commerciale.

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo finanziario reddituale (DCF)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **10 Luglio 2020**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2020**.

Market Value (MV)

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, pari a:

€ 221.850.000,00

(€ duecentoventunomilionioctococinquantamila,00)

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito ai sensi del DM n. 30 del 05 marzo 2015 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018, ha effettuato la valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito da "DeA Capital Real Estate SGR" (di seguito in breve il "Cliente") e denominato "ATLANTIC 1", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30/06/2020.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- Compravendita di ciascun immobile in blocco (asset by asset), nella situazione locativa indicatoci dal Cliente.

Conformità agli Standard Valutativi

Le valutazioni sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).

Le valutazioni sono state inoltre predisposte in osservanza delle prescrizioni delle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione dei Fondi Immobiliari. Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58) e ss.mm.ii;
- Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30, in particolare per quanto attiene il possesso dei requisiti richiesti agli "Esperti Indipendenti" di cui all'articolo 16, commi 7, 8 e 9 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018;

- Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, titolo V, capitolo IV, sezione II;
- Regolamento congiunto Banca d'Italia e CONSOB adottato con provvedimento 29 ottobre 2007 e ss.mm.ii;
- Comunicazione congiunta di Banca d'Italia e CONSOB del 29 luglio 2010 e ss.mm.ii;
- Principi e Linee Guida di Assogestioni in materia di valutazioni immobiliari.

Definizioni

Si richiamano di seguito le definizioni utilizzate nella predisposizione della presente relazione di stima:

- **Valutazione:** un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- **Immobile:** bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **Valore di Mercato:** l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- **Superficie lorda** (espressa in mq) è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

Dati e Materiale Utilizzato

La valutazione immobiliare è stata predisposta sulla base delle seguenti informazioni:

1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, sono state predisposte sulla base della documentazione tecnica fornita dal Cliente, da cui in particolare abbiamo rilevato le informazioni catastali, le consistenze edilizie e la situazione contrattuale dei beni in esame, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:

- Planimetrie e tavole catastali;
- Contratti di locazione;
- Rent roll aggiornata al 30 Giugno 2020 con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
- Disdetta Saipem S.p.A. per Terzo Palazzo, San Donato Milanese;
- Calcolo IMU - TASI;
- Spese Assicurazione globale fabbricati;
- Due diligence tecniche;
- Atti di apporto, preliminari e proposte vincolanti ricevute.

2. Sopralluoghi dei beni immobiliari effettuati da personale tecnico di RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
- stato manutentivo.

Si riporta di seguito la modalità di esecuzione dei sopralluoghi effettuati in ragione degli accordi intercorsi con il Cliente:

ID	Comune	Indirizzo	Main use	Data	Tipologia sopralluogo
1	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2 – Trasformatore	OFFICE	Giugno 2019	FULL
2	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67 – Quarto P.	OFFICE	Giugno 2019	FULL
4	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Terzo P.	OFFICE	Giugno 2019	FULL
5	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Mensa	OFFICE	Giugno 2019	FULL
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	Giugno 2019	DRIVE-BY
14	Saluzzo (CN)	Via Vittime di Bologna, 1	RETAIL	Giugno 2019	FULL

- Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
- Elaborazioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato dei beni che compongono il Fondo Immobiliare in oggetto.

Assunzioni e Limitazioni

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli immobili sono stati valutati in ragione della situazione di fatto, di diritto e locativa definita dal Cliente alla data della presente valutazione;
- La valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alle legislazioni vigenti (regolarità edilizia, sicurezza e prevenzione incendi), fatto salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente;
- Il valore di mercato è stato determinato nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (highest and best use analysis), considerando tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di esprimere il massimo valore;
- Le analisi urbanistiche, qualora previste, sono compiutamente riportate all'interno dell'allegato descrittivo delle schede di valutazione;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, anche se in maniera minore, i riferimenti del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente. Per il computo del valore dell'intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;

- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state effettuate verifiche della struttura degli immobili;
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella Relazione di Stima e relativi allegati;
- Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state ricercate e verificate da RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

Assunzioni e Limitazioni connesse con il COVID-19

- L'epidemia causata dal nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità una "pandemia globale" in data 11 marzo 2020, ha avuto notevoli impatti anche sui mercati finanziari mondiali. Numerosi paesi hanno imposto restrizioni agli spostamenti e si stanno registrando ripercussioni sull'attività economica dei mercati in molti settori. Allo stato attuale le circostanze che sottendono i giudizi di valore sono del tutto senza precedenti.
- La presente valutazione è pertanto elaborata in considerazione di un'effettiva "incertezza valutativa rilevante", come definita negli Standard Tecnici e di Performance di Valutazione relativi a rapporti di valutazione (VPS 3) e dalle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) del Red Book Global redatto dalla RICS. Ne consegue che alla presente valutazione si debba attribuire un grado di incertezza (e di prudenzialità) superiore al normale. Di fronte all'impatto ad oggi definibile solo parzialmente del COVID-19 sul mercato immobiliare, si consiglia di sottoporre la presente valutazione a revisioni frequenti.
- Il sopralluogo ispettivo degli immobili oggetto di valutazione è stato effettuato in conformità con gli attuali requisiti e/o le direttive governativi / giurisdizionali in relazione alla pandemia di COVID-19.

Assunzioni speciali

- Nessuna.

Assunzione speciale: indica "un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione. (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da n.6 immobili a destinazione d'uso terziaria e commerciale ubicati prevalentemente nel Nord Italia.

ID	Comune	Indirizzo	Main use	Superficie Lorda (mq)
1	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2 – Trasformatore	OFFICE	11.762
2	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67 – Quarto P.	OFFICE	59.125
4	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Terzo P.	OFFICE	74.910
5	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Mensa	OFFICE	5.000
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	48.487
14	Saluzzo (CN)	Via Vittime di Bologna, 1	RETAIL	3.714

Criteri di valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri di valutazione definiti nell'allegato "Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie" oltre alle considerazioni valutative di dettaglio riportate nelle "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

Si riporta di seguito l'indicazione sintetica del criterio di valutazione adottato per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

ID	Comune	Indirizzo	Main use	Metodologia valutativa
1	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2 – Trasformatore	OFFICE	DCF – Discounted Cash Flow
2	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67 – Quarto P.	OFFICE	DCF – Discounted Cash Flow
4	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Terzo P.	OFFICE	DCF – Discounted Cash Flow
5	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Mensa	OFFICE	DCF – Discounted Cash Flow
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	DCF – Discounted Cash Flow
14	Saluzzo (CN)	Via Vittime di Bologna, 1	RETAIL	DCF – Discounted Cash Flow

Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del **30 Giugno 2020**, come segue:

ID	Comune	Indirizzo	Main use	MV 30.06.2020 (€)	MV 31.12.2019 (€)	Delta (%)
1	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2 – Trasformatore	OFFICE	15.000.000	15.100.000	-0,66%
2	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67 – Quarto P.	OFFICE	77.300.000	79.400.000	-2,64%
4	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Terzo P.	OFFICE	76.600.000	77.600.000	-1,29%
5	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Mensa	OFFICE	5.750.000	5.950.000	-3,36%
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	45.500.000	46.200.000	-1,52%
14	Saluzzo (CN)	Via Vittime di Bologna, 1	RETAIL	1.700.000	1.800.000	-5,56%
				221.850.000	226.050.000	-1,86%

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui si compone il Fondo Immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto / premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla lettura delle "Schede Descrittive dei Singoli Asset" che formano parte integrante della presente relazione di stima.

Team di progetto

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer
Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.

- Dott. Massimo Berton
Director Milan B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Dott. Marco Vanosi
Manager B.U. AxiA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Ufficio Studi Gabetti S.p.A.
Research and Market Analysis

Riservatezza dei dati

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito ai sensi del DM 30 del 05 marzo 2015. Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Value Services S.p.A. fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.



Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Cuneo
al Numero 437

Milano, 11/05/2018

Trasmesso via mail a:
prolando@axiare.it
sboatto@axiare.it

Spettabile
AXIA.RE S.p.A.
Via Lentasio 7
20122 Milano

c.a. Piercarlo Rolando / Silvano Boatto

Incarico per lo svolgimento di attività di Esperto Indipendente del Fondo Atlantic 1

Con riferimento alla Vostra offerta del 16 aprile 2018 ai fini dell'assunzione dell'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari del patrimonio del Fondo Atlantic 1 (di seguito "**Fondo**"), facendo seguito alle intese successivamente intercorse, con la presente si intende disciplinare le attività oggetto dell'incarico (di seguito "**Incarico**").

CONTRATTO

TRA

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., con sede legale in Roma, Via Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 05553101006, è società iscritta con il n. 18 all'albo delle società di gestione del risparmio, sezione dei gestori di FIA, tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito la "**SGR**")

E

AXIA.RE S.p.A., con sede legale in Milano, via Lentasio n. 7, capitale sociale Euro 250.000, codice fiscale, Partita IVA n. 09587170961 (di seguito anche "**AXIA.RE**" ovvero l'"**Esperto Indipendente**"), di seguito singolarmente definite anche la "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**"

PREMESSO CHE

- a) La SGR è autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con riferimento ai Fondi comuni di Investimento Alternativi rientranti nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE (di seguito "**FIA**");
- b) La SGR ha istituito e gestisce il Fondo Atlantic 1 (di seguito "**Fondo**"), il cui patrimonio immobiliare è costituito dagli *asset* immobiliari, meglio descritti nell'Allegato A) del presente Incarico (di seguito il "**Patrimonio**");
- c) l'Esperto Indipendente, è una società che si occupa, tra l'altro, della determinazione dei valori (quali valori di mercato, valore di mercato in uso, valore assicurativo o di rimpiazzo a nuovo) di singoli immobili, aree di sviluppo, complessi o portafogli Immobiliari, nonché del valore di diritti reali immobiliari e di partecipazioni in società Immobiliari non quotate;
- d) in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, ai fini della valutazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari in cui è investito il patrimonio del FIA, nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, la SGR, che non abbia delegato a terzi il compito di valutare i beni del FIA e di calcolare il valore della quota, deve avvalersi di esperti indipendenti, i quali devono provvedere alla stesura di una relazione di stima in occasione della valutazione periodica delle attività detenute dal FIA, nella quale vanno indicati, a titolo



Allegati:

- Allegato *sub* A) Patrimonio del Fondo Atlantic 1;
- Allegato *sub* B) Tabelle *asset* conformi all'Allegato II.24 della Delibera Consob del 28/04/2010, n. 17297;
- Allegato *sub* C) Manuale di compilazione tabelle *asset*;
- Allegato *sub* D) Dichiarazione sostitutiva ex art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 allegata alla richiesta di offerta e ulteriore documentazione volta a comprovare il possesso dei necessari requisiti;
- Allegato *sub* E) PR27A04c Informazioni minime da inserire nelle relazioni di stima;
- Allegato *sub* F) PR27A04b Lettera di incarico da allegare ad ogni relazione di stima;
- Allegato *sub* G) Elencazione della documentazione minima da consegnare all'Esperto Indipendente - *Data set*.
- Informativa ex art. 13 D.L.gs. 196/2003





Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per la relazione di gestione

Gli Amministratori della DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. sono responsabili per la redazione della relazione di gestione del Fondo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento che ne disciplina i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del sistema di controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di una relazione di gestione che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori della Società di Gestione del Fondo sono responsabili per la valutazione della capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione della relazione di gestione, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione della relazione di gestione a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione del Fondo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale della Società di Gestione del Fondo ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Fondo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base della relazione di gestione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nella relazione di gestione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del sistema di controllo interno;



**Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso
"Atlantic 1"**

Relazione della società di revisione
30 giugno 2020

- abbiamo acquisito una comprensione del sistema di controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del sistema di controllo interno del Fondo e della Società di Gestione del Fondo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come una entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa della relazione di gestione, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare il fatto che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto della relazione di gestione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se la relazione di gestione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance* della Società di Gestione del Fondo, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione degli Amministratori del Fondo al 30 giugno 2020, incluse la sua coerenza con la relazione di gestione del Fondo e la sua conformità al Provvedimento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli Amministratori con la relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2020 e sulla conformità della stessa al Provvedimento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione degli Amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso "Atlantic 1" al 30 giugno 2020 ed è redatta in conformità al Provvedimento.



**Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso
"Atlantic 1"**

Relazione della società di revisione

30 giugno 2020

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione del Fondo e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 6 agosto 2020

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alberto Andreini', written over a light blue circular stamp or watermark.

Alberto Andreini
Socio