

***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 31/12/2018

- **Relazione degli Amministratori**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Nota integrativa**
- **Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo**
- **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 31 dicembre 2018**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	16
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	20
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	20
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	23
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	26
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	31
9. LA GESTIONE FINANZIARIA	32
A. FINANZIAMENTI	32
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	32
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	33
11. ALTRE INFORMAZIONI	33

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'attività economica mondiale, pur evidenziando una buona tenuta, è divenuta più disomogenea e mostra segnali di rallentamento. La maturazione del ciclo economico mondiale, il venir meno del sostegno fornito dalle politiche monetarie espansive nelle economie avanzate e l'impatto delle tensioni sui dazi tra Stati Uniti e Cina gravano sull'attività mondiale. Le condizioni finanziarie, al contempo, si mantengono accomodanti nelle economie avanzate, mentre permangono rigide per alcuni mercati emergenti. La crescita dell'interscambio mondiale ha registrato un lieve rallentamento e sono aumentate le incertezze riguardanti le future relazioni commerciali. In prospettiva, l'attività economica mondiale dovrebbe subire una decelerazione nel 2019 e mantenersi stabile nei successivi due anni. Con il ridursi della capacità produttiva inutilizzata, le spinte inflazionistiche a livello mondiale dovrebbero lentamente aumentare.

La crescita nell'Area Euro è ulteriormente diminuita nel terzo trimestre del 2018, principalmente a causa di andamenti settoriali specifici. Ha tuttavia conservato, nel complesso, una buona stabilità nonostante la lieve contrazione in alcuni paesi dell'Area. Nel terzo trimestre dell'anno il prodotto interno lordo (PIL) ha subito un rallentamento principalmente riconducibile a uno stallo temporaneo nella produzione di automobili, principalmente in Germania. Negli Stati Uniti il tasso di crescita del terzo trimestre continua a segnalare una buona tenuta dell'attività, mentre nel Regno Unito la crescita del PIL si è mostrata robusta, riflettendo in parte un aumento della spesa pubblica; nel medesimo periodo l'economia giapponese ha subito una contrazione, in larga parte riconducibile a fattori temporanei legati ai disastri naturali. L'attività economica ha confermato una positiva stabilità in Cina, ma si è notevolmente indebolita nelle economie emergenti che avevano registrato turbolenze finanziarie nella precedente parte dell'anno¹.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate a ottobre, di crescita del PIL mondiale per il biennio 2018-2019, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2018		Differenza da stime luglio 2018	
	2016	2017	2018	2019	2018	2019
Mondo	3,2	3,7	3,7	3,7	-0,2	-0,2
Paesi avanzati	1,7	2,3	2,4	2,1	0,0	-0,1
Giappone	1,0	1,7	1,1	0,9	0,1	0,0
Regno Unito	1,8	1,7	1,4	1,5	0,0	0,0
Stati Uniti	1,5	2,2	2,9	2,5	0,0	-0,2
Area Euro	1,8	2,4	2,0	1,9	-0,2	0,0
Italia	0,9	1,5	1,2	1,0	0,0	0,0
Paesi Emergenti	4,4	4,7	4,7	4,7	-0,2	-0,4
Russia	-0,2	1,5	1,7	1,8	0,0	0,3
Cina	6,7	6,9	6,6	6,2	0,0	-0,2
India	7,1	6,7	7,3	7,4	0,0	-0,1
Brasile	-3,5	1,0	1,4	2,4	-0,4	-0,1

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2018

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, dicembre 2018

Nel terzo trimestre del 2018, il PIL dell'Area Euro ha registrato una crescita pari allo 0,6% in termini trimestrali annualizzati, in frenata rispetto alla crescita del trimestre precedente (1,7%). All'interno dell'Area Euro, la Germania ha registrato un'inversione di tendenza con una variazione del PIL pari a -0,8% (1,8% nel trimestre precedente), sempre in termini trimestrali annualizzati, mentre la crescita del PIL della Francia fa registrare un'accelerazione pari all'1,6%².

Le misure dell'inflazione di fondo restano in generale contenute, ma le pressioni interne sui costi si sono intensificate a fronte dell'elevato grado di utilizzo della capacità produttiva e di condizioni più tese nei mercati del lavoro. In prospettiva, ci si attende che l'inflazione di fondo aumenti nel medio periodo, sostenuta da vari fattori tra cui: le misure di politica monetaria della Banca Centrale Europea (BCE), il perdurare dell'espansione economica e la più vigorosa dinamica salariale associati a tale espansione.

Nella riunione di politica monetaria del 13 dicembre, il Consiglio Direttivo ha deciso di porre fine agli acquisti netti di attività a dicembre 2018, mantenendo invariati i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale³ e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE e pari, rispettivamente ,allo 0,00% allo 0,25% e al -0,40%⁴.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di novembre, pari a 3,12% negli USA (3,15% nel mese precedente), a 0,38% in Germania (0,46% nel mese precedente) e 3,41% in Italia (3,50% nel mese precedente e 1,75% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi è quindi salito, nella media di novembre, ai 302 punti base⁵.

Con riferimento all'Italia, nel terzo trimestre del 2018, il PIL è diminuito dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,7% nei confronti del terzo trimestre del 2017.

Dal lato degli aggregati della domanda interna, i consumi finali nazionali sono diminuiti dello 0,1% rispetto al trimestre precedente mentre si è verificata una riduzione dell'1,1% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate dell'1,1% mentre le importazioni sono aumentate dello 0,8%⁶.

A dicembre 2018, 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 del 3% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una diminuzione dell'8,1%, in particolare il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero

² Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2018

³ Strumento utilizzato dalla Banca Centrale Europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli Istituti di Credito in cambio di garanzie

⁴ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, dicembre 2018

⁵ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2018

⁶ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2018

del 6,1%, nel settore dei servizi di mercato dell'8,6% e nel commercio al dettaglio del 5,8% mentre è aumentato del 2,5% solo nel settore delle costruzioni⁷.

Il tasso di disoccupazione registrato a ottobre 2018 è lievemente aumentato rispetto al mese precedente, attestandosi al 10,6% (mentre era pari all'11% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), è salita rispetto al periodo precedente al 32,5% dal 32,4% (34,6% un anno prima). Il tasso di occupazione è aumentato al 58,7% (58,1% un anno prima).

Al 30 novembre 2018, l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione positiva pari all'1,5% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è cresciuta del 2,8%. A ottobre 2018, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,3% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso, confermando la ripresa del mercato dei mutui.

Le sofferenze, al netto delle svalutazioni, sono passate a euro 38 miliardi a ottobre 2018 (euro 64 miliardi di dicembre 2017). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è ridotto al 2,26% a ottobre 2018 (a fine 2017 era pari al 3,70%)⁸.

Il mercato immobiliare europeo

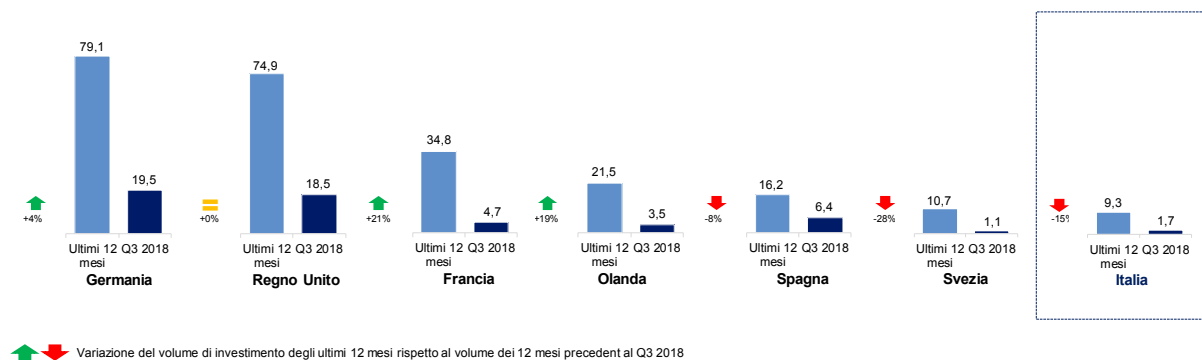
Nel terzo trimestre del 2018 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 69,2 miliardi, per un totale di euro 314,1 miliardi negli ultimi dodici mesi e in linea rispetto ai dodici mesi precedenti.

Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il quarto trimestre del 2017 e il terzo trimestre del 2018 la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 79,1 miliardi ed euro 74,9 miliardi, si confermano i principali mercati europei. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 34,8 miliardi e l'Olanda che, con un incremento del 19% rispetto ai dodici mesi precedenti, ha raggiunto circa euro 21,5 miliardi di investimenti. Al contrario i volumi transati in Spagna e Svezia, in calo dell'8% per la prima e del 28% per la seconda, hanno raggiunto rispettivamente euro 16,2 miliardi ed euro 10,7 miliardi. L'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 9,3 miliardi, segna una perdita del 15% rispetto ai dodici mesi precedenti al periodo di riferimento (Figura 1).

⁷ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi

⁸ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2018

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



↑ ↓ Variazione del volume di investimento degli ultimi 12 mesi rispetto al volume dei 12 mesi precedenti al Q3 2018

Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel terzo trimestre del 2018 sono stati investiti circa euro 27,4 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 40% del totale transato.

Nello medesimo periodo, il settore *retail* ha registrato euro 10,8 miliardi di transazioni, ossia circa il 16% delle transazioni complessive, mentre il settore residenziale ha registrato euro 8,4 miliardi di transazioni, pari a circa il 12% del totale transato.

Nel settore industriale-logistico sono stati investiti euro 7,2 miliardi rappresentanti circa il 10% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo, con circa euro 6,4 miliardi transati, ha rappresentato il 9% del totale investito⁹.

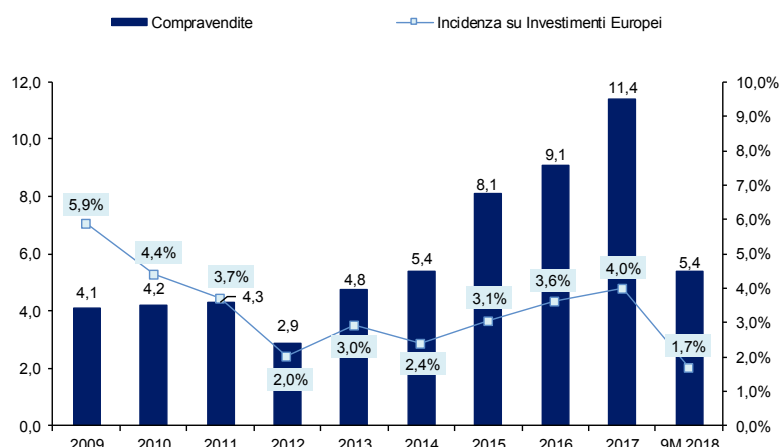
Il mercato immobiliare Italiano

Nei primi nove mesi del 2018 sono stati investiti circa euro 5,4 miliardi nel mercato immobiliare italiano, il 25% in meno rispetto allo stesso periodo del 2017. Un risultato che è sostanzialmente in linea con i risultati registrati tra il 2013 e il 2016¹⁰.

⁹ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q3 2018

¹⁰ Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, 10 ottobre 2018

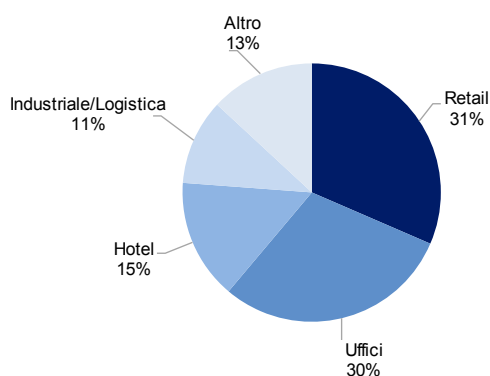
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione Dea Capital su dati CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nei primi nove mesi del 2018 il settore *retail* rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 1,7 miliardi di investimenti, con un aumento del 22% rispetto allo stesso periodo del 2017. Seguono il settore uffici i cui investimenti al terzo trimestre hanno raggiunto una quota pari a euro 1,6 miliardi (di cui euro 1,3 miliardi solo nella città di Milano) e il settore hotel che ha raggiunto euro 814 milioni, in aumento del 9% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Gli investimenti nel settore logistico, pari a circa euro 607 milioni, hanno registrato una riduzione del 30% rispetto ai primi nove mesi del 2017 risentendo della mancanza del portafoglio paneuropeo Logicor transato per circa euro 600 milioni¹¹. (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nei primi 9 mesi del 2018 (%)



Fonte: CBRE

¹¹ Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, 10 ottobre 2018

Milano e Roma si riconfermano i mercati italiani più attrattivi, soprattutto per gli *asset* a uso uffici e *high street*, principalmente nelle aree centrali, nonostante la mancanza di prodotto abbia un'influenza negativa sui volumi di investimento.

Nella seconda metà del 2018, tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale, si segnalano: l'acquisto di due immobili a Roma siti in piazza dell'Agricoltura 24 e via Lombardia 31 da parte di Antirion SGR ceduti da BNL Gruppo Bnp Paribas per un valore di euro 270 milioni; l'acquisto da parte di Dea Capital RE SGR di un complesso immobiliare sito a Roma in via Laurentina 449 ceduto da Caceis Bank per un valore poco inferiore a euro 170 milioni; la vendita di due immobili a Milano siti in via Giorgio Washington 70 e Corso Italia 13 da parte di Swiss Life ad Ardian Real Estate e a Prelios SGR per un valore pari a euro 151 milioni; l'acquisto da parte del Gruppo Zurich Ubs dell'Eurcenter di Roma da COIMA RES per un valore pari a circa euro 90 milioni; l'acquisto da parte di Dea Capital RE SGR di un immobile in via Broletto a Milano di proprietà del Fondo "Italy 2.0 Milan 1" gestito da Savills Investment Management SGR per un valore superiore a euro 80 milioni; l'acquisto, sempre da parte di Dea Capital RE SGR, di un immobile sito in via Santa Radegonda a Milano e ceduto da Fininvest Real Estate per un valore di euro 73 milioni; l'acquisto da parte di Amundi RE Italia SGR di un immobile sito a Milano in via Borromei 5 per un valore pari a circa euro 66 milioni e l'acquisto da parte di COIMA RES di un immobile in via Alessio di Tocqueville a Milano per un valore di euro 56 milioni e ceduto da Mediolanum Gestione Fondi SGR.

Nello stesso periodo, le maggiori transazioni avvenute nel settore *retail* sono state l'acquisto di un portafoglio di immobili, che include l'Excelsior sito a Milano in Galleria del Corso 4 che si sviluppa su quattro piani fuori terra e due interrati, da parte del "Fondo Cicerone" gestito da Fabrica SGR e sottoscritto da Cassa Forense, per un valore complessivo pari a euro 220 milioni; l'acquisto da parte di GWM Group di 8Gallery, un centro commerciale situato nell'iconico complesso del Lingotto, di 23.300 mq di GLA su due piani, con 90 unità commerciali e 4.000 posti auto per un valore di euro 105 milioni; nonché l'acquisto da parte di Morgan Stanley Real Estate Funds del centro commerciale "Etnapolis" di 73.000 mq per un valore di euro 90 milioni.

Per la logistica, operazione di grande rilevanza è stato l'acquisto da parte di Savillis Investment Management di un centro di distribuzione di 158.000 mq strutturato su tre livelli, in provincia di Rieti e a 35 km da Roma da parte di Segro per un valore pari a euro 118 milioni. Degno di nota è anche l'acquisto da parte di Coima SGR di alcuni terreni situati in via Melchiorre Gioia precedentemente di proprietà del Comune di Milano per un valore di circa euro 79 milioni.

Infine, nel terzo trimestre del 2018 Dea Capital RE SGR ha finalizzato un'operazione di vendita e retro locazione di un portafoglio di immobili a destinazione socio assistenziale (un ospedale, due RSA e tre cliniche sanitarie) situati nei Comuni di Roma e Fuggi per un valore pari a euro 195 milioni¹².

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 nel terzo

¹² Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – *Deals* e dati Dea Capital Real Estate SGR

trimestre del 2018 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 168.778, mostra segnali di irrobustimento registrando una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è stato pari a circa 130.609, in aumento del 6,7% rispetto al terzo trimestre del 2017.

Per quanto concerne il settore non residenziale, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre è invece pari a 38.169 (in aumento dell'1,8% rispetto al terzo trimestre del 2017). In particolare, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* negativa anche se solo dello 0,3% con 21.368 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono risultate negative e pari a 20,8%, quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate dello 0,8%, quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono aumentate del 2,9% e, infine, quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio e assicurazione e fabbricati costruiti o adattati a un'attività commerciale hanno registrato un incremento del 9,7%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie mostra un ribasso degli scambi del 6,5% rispetto al terzo trimestre del 2017 con un volume di compravendite pari a 2.704 unità mentre quello produttivo agricolo ha registrato un aumento del 3,0% con un valore di compravendite pari a 537 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate ammontano a 13.561 in aumento del 7,1% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹³.

Uffici

Nei primi nove mesi del 2018 il settore uffici ha raggiunto circa euro 1,6 miliardi di investimenti, in contrazione di circa il 40% rispetto al volume dei nove mesi precedenti. Milano e Roma hanno rappresentato, come di consueto, i mercati di riferimento per il settore¹⁴.

A Milano il settore direzionale continua a dimostrarsi il più importante con un volume di investimenti nei primi nove mesi pari a euro 1,3 miliardi, corrispondente a circa l'80% del mercato uffici italiano. Ciononostante, nel terzo trimestre del 2018, il volume investimenti sulla piazza milanese è stato di circa euro 520 milioni, in contrazione del 16% rispetto al trimestre precedente. Il mercato, infatti, continua a risentire della mancanza di prodotto di qualità in cui investire nonostante sempre più investitori cerchino di adattarsi al cambiamento riducendo il proprio *target*.

Continua il *trend* crescente degli investitori di origine domestica, per lo più di tipo *core*, che raggiunge una quota pari al 45% del totale.

Durante il terzo trimestre del 2018 l'assorbimento nel settore direzionale è stato pari a circa 116.000 mq, in aumento del 3,9% rispetto al trimestre precedente, raggiungendo nei primi nove mesi circa 307.500 mq, in aumento del 12,8% rispetto al valore registrato nello stesso periodo del 2017 pari a circa 272.600

¹³ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche III trimestre 2018 mercato residenziale e non residenziale

¹⁴ Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, 10 ottobre 2018

mq e in linea con i livelli pre-crisi. Gli uffici più ricercati per le locazioni si confermano quelli con dimensioni comprese tra 1.000 e 5.000 mq che in volume hanno rappresentato il 52% dell'assorbimento totale, tutte localizzate nelle aree periferiche e nell'*hinterland*.

Nel terzo trimestre del 2018 il *vacancy rate* si attesta al 10,9%, in diminuzione rispetto al 12% registrato nello stesso periodo del 2017.

L'attività di sviluppo si conferma dinamica, nel terzo trimestre del 2018 sono stati consegnati circa 16.000 mq di nuovi uffici dello sviluppo Symbiosis, mentre la *pipeline* dei prossimi due anni è pari a circa 330.000 mq.

Il canone *prime* nel *Central Business District* (CBD) di Milano, nel terzo trimestre dell'anno, rimane stabile a 560 euro/mq/anno, così come rimangono stabili anche i canoni *prime* negli altri sottomercati.

Anche i rendimenti netti *prime* e *secondary* rimangono stabili e rispettivamente pari a 3,40% e 5,00%¹⁵.

Per quanto riguarda la città di Roma, il settore uffici ha visto un rallentamento degli investimenti registrando nel terzo trimestre del 2018 un valore pari a circa euro 52 milioni, in diminuzione di circa il 75% rispetto al trimestre precedente. Il volume totale da inizio anno ha raggiunto circa euro 328 milioni, in diminuzione del 65% rispetto agli euro 950 milioni registrati nello stesso periodo dello scorso anno. Il capitale straniero ha coperto il 100% del trimestre, anche se nell'intero anno rimane predominante il capitale domestico pesando per circa il 71% del totale.

Nel terzo trimestre 2018, il livello di assorbimento, pari a 30.932 mq, risulta influenzato per circa il 40% da tre transazioni principali (zone West Inner GRA, North Inner GRA ed EUR Laurentina) per complessivi 12.000 mq circa. L'assorbimento complessivo registrato nei primi nove mesi del 2018 risulta pari a 113.850 mq, in diminuzione di circa il 12,5% rispetto allo stesso periodo del 2017. Il Centro e l'EUR si confermano le aree più dinamiche, con un peso relativo pari al 57% circa sul totale delle transazioni del trimestre. Il *vacancy rate*, pari al 12,8%, risulta leggermente superiore rispetto a quanto registrato nello stesso periodo dello scorso anno.

In leggero aumento la *pipeline* di sviluppi, con circa 130.000 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2018 e il 2019.

I canoni *prime* restano stabili nel CBD a 420 euro/mq/anno e nell'EUR a 340 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel terzo trimestre del 2018, la destinazione d'uso uffici rimane stabile al 3,9% a Roma¹⁶.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2018 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,5% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per il 2019 prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili terziari dell'1% per ridursi dello 0,3% nel 2020 e aumentare dello 0,2% nel 2021¹⁷.

¹⁵ Fonte: CBRE - Milano Uffici *MarketView*, Q3 2018

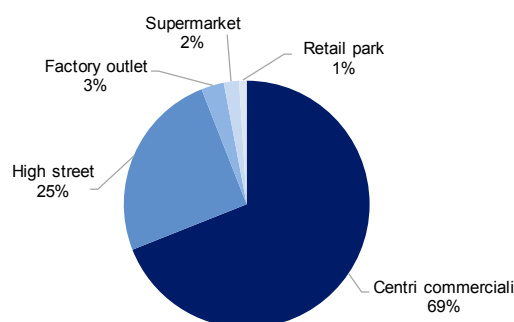
¹⁶ Fonte: CBRE - Roma Uffici *MarketView*, Q3 2018

¹⁷ Fonte: Nomisma - III Rapporto 2018 sul mercato immobiliare

Commerciale

Nei primi nove mesi del 2018 il comparto *retail*, con circa euro 1,7 miliardi di investimenti, mostra segnali positivi registrando una crescita del 22% rispetto allo stesso periodo del 2017. Nel terzo trimestre del 2018 l'attività di investimento nel settore *retail* è risultata in crescita del 65% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e pari a euro 532 milioni. La domanda di *retailer* conferma la propria solidità anche con l'apertura nel mercato italiano di nuovi *flagship store*, non solo a Milano e Roma ma anche a Venezia. Il settore che ha beneficiato della maggior parte del volume investito nel settore *retail* è stato quello dei centri commerciali, seguito poi dall'*high street*, che conferma la tendenza positiva, beneficiando degli alti flussi turistici soprattutto nelle *location prime* (Figura 5). La domanda potrebbe comunque risultare più sostenuta se non scontasse la percezione negativa da parte di molti investitori esteri, specialmente americani, dovuta a esperienze nei propri mercati domestici.

Figura 5 – Investimenti *retail* per tipologia di immobili nei primi 9 mesi del 2018 (%)



Fonte: CBRE Marketview Italia Retail - Q3 2018

In termini di aperture e ampliamenti del comparto *retail* il 2018 conferma una buona attività con circa 100.000 mq inaugurati nei primi nove mesi del 2018 tra cui "La Fabbrica", un *lifestyle center* sportivo a Salerno di 19.200 mq, "L'Arsenale", un *contemporary shopping* di Roncade di circa 16.500 mq e "L'SA Marinedda Retail Park", un *retail park* di circa 15.000 mq sito a Olbia in prossimità dell'aeroporto.

La *pipeline* di centri in vendita è consistente, con alcuni portafogli sul mercato e *single asset* medio-grandi, per un valore superiore al miliardo di euro. Oltre alla minaccia dell'*online* si aggiunge in alcuni mercati, come Milano, la futura competizione dei progetti in *pipeline* che influenza negativamente la percezione degli investitori.

Milano e Roma si confermano poli attrattivi fondamentali per i *retailers*, grazie anche agli elevati flussi turistici di cui beneficiano. Ciò ha favorito un ulteriore incremento dei canoni *prime* nel segmento *high street* di entrambi i mercati. Per quanto riguarda la locazione, infatti, i canoni sono in crescita nel settore

high street, con Milano che raggiunge i 7.000 euro/mq/anno e Roma che si attesta su 6.800 euro/mq/anno¹⁸.

Nel terzo trimestre del 2018 i rendimenti netti *prime* sono rimasti stabili e rispettivamente pari al 3% per il settore *high street*, al 4,9% per il settore dei centri commerciali e al 5,9% per quello dei *retail park*.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2018 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,8% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il 2019 prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo dei negozi pari allo 0,4% mentre per il 2020 e il 2021 è previsto un rialzo dei prezzi rispettivamente pari allo 0,2% e allo 0,6%¹⁹.

Fondi Immobiliari

Il mercato immobiliare italiano è in ripresa e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2018 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere euro 54 miliardi, con un incremento di circa il 2% sull'anno precedente.

Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail*. Il patrimonio detenuto a giugno 2018 si attesta a circa euro 1,5 miliardi, in diminuzione di circa il 24% rispetto al primo semestre del 2017.

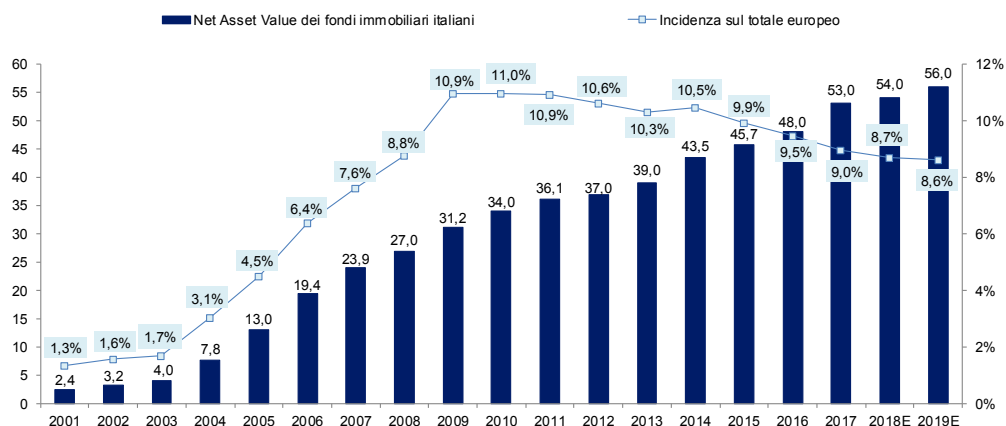
Prosegue inoltre la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati che a fine giugno risultava complessivamente pari a euro 0,3 miliardi per i fondi *retail* e a euro 22,7 miliardi per i fondi riservati. Alla stessa data il *Loan to Value* medio dei fondi riservati e *retail* era rispettivamente pari al 24% e al 18%²⁰.

¹⁸ Fonte: CBRE - Italia Retail *MarketView*, Q3 2018

¹⁹ Fonte: Nomisma - III Rapporto 2018 sul mercato immobiliare

²⁰ *Loan to Value* (LTV) a dicembre 2017. Il LTV è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare

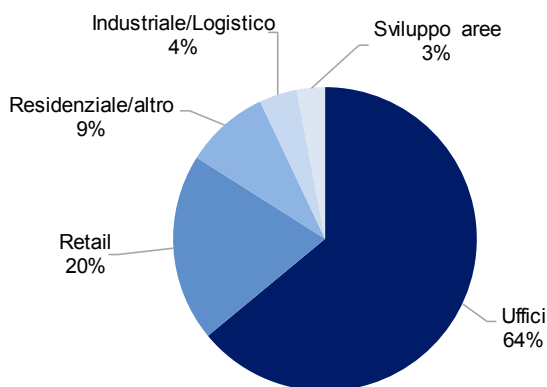
Figura 6 – Andamento del Net Asset Value dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: Scenari Immobiliari

L'asset allocation globale in Italia vede un lieve incremento degli uffici e del commerciale, che secondo quanto indicato da Scenari Immobiliari raggiungono rispettivamente il 64% e il 20% del patrimonio investito dai fondi immobiliari. Seguono il settore residenziale con il 9%, il settore logistico/industriale con il 4% e quello riguardante operazioni di sviluppo con il 3%²¹.

Figura 7 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia (retail e riservati), valori % al 30 giugno 2018



Fonte: Scenari Immobiliari

²¹ Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2018

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.

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.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 dicembre 2019
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 31 dicembre 2018	231.784.349 euro
Numero quote alla data del 31 dicembre 2018	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2018	248.581.453 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2018	476,648 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2018	373.550.000 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 31 dicembre 2018.

	Collocaimento 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	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	euro mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9	248,6	
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	
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	477,651	511,748	476,648	
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	206,90	
Valore degli immobili	euro mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	586,1	563,5	511,2	373,6	
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	euro mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4	401,7	
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	7	
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	158.198	
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	4,8	
Debiti bancari	euro mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6	344,7	341,6	258,9	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	50,2	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	34,5	
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	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
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	euro mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	25,03	14,08	-	-	
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	-	-	
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	euro mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-	
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	
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	
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%	

(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, incluso 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, il Consiglio di Amministrazione di DeA Capital RE è composto da cinque a tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Nell'adunanza del 12 aprile 2017, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato i membri del Consiglio di Amministrazione, stabilendo in otto il numero dei relativi componenti, e del Collegio Sindacale.

Con delibera consiliare assunta in data 18 aprile 2017 il Dott. Emanuele Caniggia è stato nominato Amministratore Delegato della SGR e, contestualmente, sono stati conferiti allo stesso i relativi poteri.

In data 2 agosto 2018 il Consigliere Matteo Melley ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica. In data 10 ottobre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato - ai sensi dell'art. 2386 cod. civ. - il Dott. Vittorio Bracco, il quale resterà in carica fino alla prossima adunanza assembleare.

A seguito del perfezionamento - in data 21 novembre 2018 - dell'operazione di cessione della partecipazione detenuta dall'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale - INPS nel capitale sociale della SGR in favore di DeA Capital Partecipazioni S.p.A., hanno rassegnato le dimissioni dalle rispettive cariche con effetto immediato il Presidente del Consiglio di Amministrazione Stefano Scalerà e l'Amministratore Indipendente Stefano Herzel con lettere datate 28 novembre 2018, nonché il Sindaco Supplente Vincenzo Caridi e il Presidente del Collegio Sindacale Susanna Masi con lettere datate, rispettivamente, 23 novembre 2018 e 10 dicembre 2018.

Ai sensi dell'art. 2401 cod. civ., alla Dott.ssa Susanna Masi è subentrato, in qualità di Presidente del Collegio Sindacale, il Dott. Gian Piero Balducci, in quanto sindaco più anziano, mentre a quest'ultimo è subentrata, in qualità di Sindaco Effettivo, la Dott.ssa Annamaria Esposito Abate.

In data 19 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di nominare il Consigliere Gianluca Grea quale Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In data 30 gennaio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha cooptato ai sensi dell'art. 2386 cod. civ. - in sostituzione dell'Amministratore Indipendente Stefano Herzel - l'Avv. Lidia Caldarola, la quale resterà in carica fino alla prossima adunanza assembleare. Quale Amministratore Indipendente, l'Avv. Caldarola è altresì divenuta componente del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli della SGR (il "CSRC" o il "Comitato"), di cui si dirà di seguito.

A seguito delle delibere assunte, 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

Vittorio Bracco

Lidia Caldarola (Amministratore Indipendente)

Gianandrea Perco

Manolo Santilli

Collegio Sindacale

Gian Piero Balducci (Presidente)

Barbara Castelli (Sindaco Effettivo)

Annamaria Esposito Abate (Sindaco Effettivo)

La composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono disciplinati dal relativo Regolamento Interno, che individua, altresì, i requisiti degli Amministratori Indipendenti.

Sebbene la SGR non aderisca più ad Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito, lo Statuto di DeA Capital RE prevede che nel Consiglio di Amministrazione siano presenti due Amministratori Indipendenti. 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 e del 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. Ai sensi dello Statuto, 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 Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno 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 Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione 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.

Il CSRC, sulla base del relativo Regolamento Interno, è composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato). Il CSRC è attualmente composto dall'Amministratore Indipendente Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dall'Amministratore Indipendente Lidia Caldarola e dal Consigliere Gianandrea Perco.

Nell'ambito delle materie di competenza e nel rispetto delle prerogative del Collegio Sindacale e delle Funzioni di Controllo della SGR, il Comitato dispone dei più ampi poteri istruttori e ha il compito di supportare le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché alle altre materie previste ai sensi del proprio Regolamento Interno.

In termini generali, il Comitato: A) ferme restando le previsioni procedurali in punto di competenze specifiche degli Amministratori Indipendenti in materia di conflitto di interessi, si esprime su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate, valutando la corretta applicazione dei presidi per la gestione di tali operazioni; B) assiste il Consiglio di Amministrazione nella determinazione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi aziendali nonché nei compiti di verifica circa la loro corretta attuazione e coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale; C) nell'ambito dei compiti a esso spettanti quale "comitato remunerazioni" ai sensi dell'articolo 39 del Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento congiunto della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 e s.m.i. ("Regolamento Congiunto"), formula al Consiglio di Amministrazione proposte in tema di politiche di remunerazione e di incentivazione, allo scopo di promuovere una gestione sana ed efficace del rischio; D) assiste il Consiglio di Amministrazione nell'attuazione degli indirizzi e delle politiche aziendali in materia di outsourcing, assicurando che tali indirizzi e politiche, come determinati dal Consiglio di Amministrazione, siano coerenti con una gestione sana ed efficace della SGR; E) valuta il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci di esercizio, a tal fine coordinandosi con le competenti funzioni aziendali e con l'organo di controllo della SGR; F) svolge gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dal Comitato sono motivati e non sono vincolanti per il Consiglio di Amministrazione, il quale manterrà in ogni caso il potere di procedere collegialmente a ulteriori approfondimenti e verifiche, motivando adeguatamente eventuali decisioni assunte in difformità, previo parere del Collegio Sindacale.

Il Comitato può proporre al Consiglio di Amministrazione di avvalersi, a spese della SGR ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal Consiglio di Amministrazione stesso, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le società controllanti e/o le società a queste collegate ovvero con gli Amministratori Indipendenti stessi per lo studio e la valutazione obiettiva

di particolari questioni, per le quali gli Amministratori Indipendenti siano privi di specifica competenza professionale.

Tutti i sopra menzionati organi della SGR scadono alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2019.

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 soggetti apicali, ai dipendenti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale, nonché ai collaboratori esterni che operano per il conseguimento degli obiettivi aziendali sotto la direzione e vigilanza dei vertici della SGR.

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 è composto dall'Avvocato 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 e i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, 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) le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. 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 sette beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso dell'esercizio 2018 sono stati ceduti sedici immobili, tutti a destinazione commerciale, fatto salvo per l'immobile in San Donato Milanese, via Fabiani 1 a destinazione uffici, pertanto la composizione del portafoglio immobiliare, in termini di ripartizione per destinazione d'uso, risulta mutata rispetto a quanto rappresentato nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2018; il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta infatti il 99,5% circa del valore complessivo, mentre il restante 0,5% circa ha destinazione commerciale a uso supermercato.

Alla data del 31 dicembre 2018 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari al 77,6% circa. Sulle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare incide in particolare l'immobile sito in Roma via Cristoforo Colombo 142, rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A., a far data dal 1° dicembre 2016; la variazione in percentuale delle superfici sfitte sulle totali di portafoglio, rispetto al 31 dicembre 2017, è dovuta principalmente alla cessione di immobili, in prevalenza locati, nel corso dell'anno.

Le superfici locabili complessive del portafoglio residuo al 31 dicembre 2018 risultano essere pari a mq. 158.198 circa, di cui mq. 35.940 sfitte. La superficie sfitta si riferisce, oltre che al sopracitato immobile sito in Roma nella sua interezza, all'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (Cn) e a porzioni dell'immobile sito in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione".

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

Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 2018 risultano attivi venti contratti di locazione totalmente riferiti a conduttori privati (contratti in maggioranza, in termini di valore, stipulati con Saipem S.p.A. e società del gruppo ENI), comprensivi di un contratto temporaneo per antenna radiobase sull'immobile in Roma, avente validità sino al giugno 2019.

Per quanto concerne l'immobile in Milano - Piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione", si comunica che la SGR ha concluso con esito positivo una complessa trattativa di rinegoziazione con le società del gruppo Crédit Agricole (di seguito "gruppo CA"), che occupavano la maggioranza delle superfici a uffici nel palazzo (con canoni pari a euro 3.521.000 sul totale di euro 5.806.000 circa), sottoscrivendo, in data 31 ottobre 2018, sei nuovi contratti di locazione, con contestuale risoluzione dei precedenti, e incremento della superficie locata di 396 mq. circa.

I nuovi contratti hanno durata di sei anni più sei, senza diritto di recesso nel primo periodo e con unica finestra d'uscita a metà del secondo periodo di locazione. La rinegoziazione ha pertanto consentito al Fondo di garantirsi contratti di lunga durata prima della vendita dell'immobile, annullando la possibilità di esercizio di *break option*, previste fra giugno e dicembre 2020 nei precedenti contratti.

Il canone a regime riferito a tali porzioni immobiliari, risulterà complessivamente pari a euro 4.190.000 (con canone unitario medio che passa da euro/mq. 437 circa a euro/mq. 495 circa, rispetto, come sopra riportato, ai precedenti euro 3.521.000) con un impatto positivo nell'ottica della futura dismissione dell'immobile sul valore atteso di realizzo.

Il Fondo ha rilasciato al gruppo CA uno sconto complessivo pari a euro 4.756.250 (pari a poco più di tredici mensilità del canone definitivo), da applicarsi come sconto sul canone nel primo periodo e/o incentivo economico, quale contributo per lavori di riqualificazione degli spazi interni che i conduttori effettueranno.

Nella seconda parte dell'esercizio la SGR ha ricevuto una richiesta di rilascio anticipato per "gravi motivi" dal conduttore AdnKronos S.p.A., che occupava una superficie pari a mq. 556 circa al secondo piano dell'immobile. A seguito di tutte le necessarie verifiche sulla legittimità della posizione assunta, e di opportune valutazioni di convenienza, la SGR ha aderito alla richiesta ed è stato raggiunto un accordo per il rilascio anticipato, a far data dal 21 gennaio 2019, previo pagamento di tutto il dovuto a termini di contratto e corresponsione di una penale.

Nel corso del secondo semestre 2018 sono proseguite, anche per il tramite del *broker* incaricato GVA Redilco S.r.l., le attività commerciali al fine di locare gli ulteriori spazi residui attualmente sfitti nell'immobile, superfici complessivamente pari a mq. 1.563 circa, alle quali dovranno essere aggiunte quelle rilasciate da AdnKronos S.p.A..

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 31 dicembre 2018, considerando la riduzione temporanea dei canoni legati a un contratto con Saipem S.p.A., risulta essere pari a euro 19.249.220, ammontare che comporta un rendimento del 4,79% sul costo storico e del 5,15% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione. Il monte canoni a regime riveniente dai contratti in essere risulterà pari a euro 25.420.800, con un rendimento del 6,87% sull'attuale valore di mercato.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2018 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 5.306.626 (il dato al 31 dicembre 2017 risultava pari a euro 8.614.633), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2019 (interamente riscontata); si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a euro 39.224 (rispetto a euro 215.718 al 31 dicembre 2017), 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 2017, si è ritenuto di portare il fondo svalutazione crediti a euro 9.256 rispetto a quanto si era stanziato al 31 dicembre 2017 (euro 17.300).

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre sono proseguiti i lavori per la realizzazione di un parcheggio adiacente l'immobile in San Donato Milanese – Via Bonarelli 2, denominato "Trasformatore", opera per la quale gli Enti preposti hanno chiesto la predisposizione di una ulteriore pratica paesaggistica e la realizzazione di opere sull'accesso e a marciapiede, lavori che si ritiene possano terminare a breve.

Sono ancora in corso, in quanto pianificati per fasi e aree di intervento, nel rispetto delle attività del conduttore e della normativa vigente, le operazioni di bonifica e ripristino negli immobili siti in San Donato

Milanese locati a Saipem S.p.A., interventi condivisi e concordati con il suddetto conduttore a suo tempo, in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione.

I costi capitalizzabili complessivi sostenuti nell'esercizio ammontano a euro 568.495.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

La commercializzazione per la vendita degli immobili residui del portafoglio, è proseguita nel corso del 2018, concentrandosi in particolare (i) sulle attività volte a individuare un acquirente per un portafoglio di immobili a uffici in San Donato Milanese denominati 3° Palazzo Uffici e 4° Palazzo Uffici, proposti unitamente all'immobile a servizio ristorazione denominato Mensa del 3° Palazzo Uffici, (ii) la strutturazione ed esecuzione di una procedura competitiva per la vendita del portafoglio commerciale locato a GS S.p.A. Gruppo Carrefour, (iii) la promozione per la cessione a reddito dell'immobile in Castelletto Ticino (NO) locato al gruppo Mc Donald's, e di quelli in San Donato Milanese (MI), denominati rispettivamente "Denti" e "Trasformatore", interamente locati a società del gruppo ENI (iv) la commercializzazione degli immobili sfitti a destinazione commerciale siti in Saluzzo (CN) e Fossano (CN) nei confronti di soggetti potenziali utilizzatori (e/o sviluppatori immobiliari).

Per gli immobili direzionali in San Donato Milanese (MI) 3° Palazzo Uffici, 4° Palazzo Uffici e Mensa del 3° Palazzo Uffici, è stata predisposta una gara strutturata coordinata dal *broker* incaricato CBRE S.p.A., con l'ausilio dell'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l., procedura che ha coinvolto circa quaranta investitori istituzionali italiani ed esteri, selezionati anche in base alla sostenibilità del *target* d'investimento. La procedura ha consentito al Fondo di raccogliere tre offerte non vincolanti, a valori non in linea con le aspettative, da investitori internazionali, ai quali è stato dato accesso alla *data room* per i necessari approfondimenti prima dell'eventuale sottoscrizione di una offerta vincolante. Nel mese di luglio il processo è stato tuttavia temporaneamente sospeso dalla SGR, al fine di meglio valutare alcune ipotesi di valorizzazione degli immobili emerse in corso di gara. Si è reso necessario infatti avviare con il conduttore Saipem S.p.A. delle interlocuzioni volte ad approfondire la possibilità di modificare i contratti di locazione vigenti, e prevedere l'esecuzione da parte del Fondo di interventi di miglioria, in grado di andare incontro alle nuove esigenze di maggior efficienza e flessibilità manifestate dal conduttore. A tal proposito si rammenta che il contratto vigente relativo al 3° Palazzo Uffici prevede una *break option* a favore del conduttore, con possibilità di rilascio dell'immobile nel periodo 30 giugno 2020 – 31 dicembre 2020, esercitabile con invio di idonea comunicazione alla SGR con dodici mesi di preavviso. Il processo di vendita degli immobili sopracitati, potrà dunque essere riavviato a valle della definizione degli approfondimenti di cui sopra, e potrà rendersi necessaria una differente strutturazione dello stesso in virtù dell'esito delle interlocuzioni citate.

Il processo di vendita a evidenza pubblica avente a oggetto tredici supermercati a reddito locati a società del gruppo Carrefour affidato con incarico in *co-agency* a Jones Lang La Salle S.p.A. e CBRE S.p.A., che ha visto coinvolti circa sessanta soggetti italiani e internazionali selezionati, ha consentito al Fondo di raccogliere un'offerta vincolante al prezzo di euro 47.000.000 da un investitore privato, offerta poi accettata dalla SGR e finalizzata con la sottoscrizione di un preliminare di compravendita in data 12 luglio

2018. Il conduttore non ha esercitato il diritto di prelazione commerciale su alcun immobile del portafoglio oggetto della proposta, pertanto il proponente ha comunicato l'intenzione di avvalersi della facoltà di nominare un terzo soggetto per acquisto con finanziamento e il contratto definitivo di compravendita è stato sottoscritto in data 20 novembre 2018.

Con riferimento all'unità immobiliare in Castelletto Ticino (NO) locata al gruppo Mc Donald's, la stessa è stata oggetto di offerta vincolante sottoposta al Fondo da un investitore privato al prezzo di euro 2.000.000, alla quale è stato dato seguito con la sottoscrizione di un preliminare di compravendita in data 10 maggio 2018. Anche in tale circostanza, il conduttore non ha esercitato il diritto di prelazione commerciale, e l'atto definitivo di compravendita, sottoscritto con soggetto finanziatore nominato, è stato stipulato in data 22 novembre 2018.

Si rammenta infine che in data 4 ottobre 2018 è stato sottoscritto l'atto di compravendita per l'unità immobiliare in diritto di superficie sita in Fossano (CN), sfitta dal giugno 2015 a seguito del rilascio di GS S.p.A., a un prezzo di euro 300.000, in linea con l'ultimo valore di mercato rilasciato dall'Esperto Indipendente.

Le attività effettuate nel corso dell'anno rivolte alla promozione degli immobili a destinazione uffici siti in San Donato Milanese, via Fabiani 1 (denominato "Denti") e in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 (denominato "Trasformatore"), in passato oggetto di una procedura di vendita a inviti terminata con esito negativo, hanno permesso di sottoscrivere un atto di compravendita per il primo immobile, rogito stipulato in data 18 aprile 2018, al prezzo di euro 46.000.000.

Per quanto concerne l'immobile a destinazione uffici sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142, nel corso dell'ultimo semestre si sono effettuate numerose attività propedeutiche all'avvio della commercializzazione dello stesso, e in particolare, si sono compiuti approfondimenti tecnici volti a definire gli interventi di valorizzazione necessari per il riutilizzo dell'immobile, nonché inerenti all'*iter* amministrativo da intraprendere per conseguire un eventuale cambio di destinazione d'uso dello stesso. Inoltre, si sono consultati diversi operatori di mercato al fine di individuare quale potesse essere la migliore strategia commerciale da adottare in sede di vendita. Tutti gli approfondimenti citati sono pressoché conclusi, dunque si ritiene di poter procedere a breve all'avvio delle attività di commercializzazione dell'immobile nello stato di fatto.

Infine, per l'immobile a destinazione commerciale sito in Saluzzo (CN), attualmente sfitto, la cui cessione è prevista anch'essa nel corso del 2019, è stato conferito un incarico di vendita in esclusiva, a una società di intermediazione selezionata, per commercializzarne la cessione nello stato di fatto.

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 il quale 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 l'Agenzia delle Entrate non ha ancora notificato il ricorso presso la Corte di Cassazione. Si ritiene molto probabile che l'Agenzia delle Entrate provveda a presentare ricorso per Cassazione.

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 dell'anno 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, di seguito 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 a uffici, *standard* che consiste in parte (50%) nel parcheggio da realizzarsi nell'ambito del PII e in parte (50%) in aree da reperire. L'apportante Asio S.r.l. è stata informata della richiesta verbale e, in attesa di una formalizzazione del corrispettivo, sta ancora valutando le azioni da intraprendere nell'ambito più ampio della convenzione, stipulata e successivamente prorogata fra il Comune e la proprietà del comparto denominato "De Gasperi Ovest", che ricomprende anche gli impegni assunti per il "Trasformatore";
- per il completamento della pratica di realizzazione di un parcheggio adiacente l'immobile, l'ufficio comunale competente ha richiesto un ripristino delle finiture sul prospetto laterale del fabbricato, con presentazione di una ulteriore pratica paesaggistica, il completamento delle rampe di accesso e la sostituzione della pavimentazione danneggiata sul marciapiede di accesso all'immobile, richieste che hanno ulteriormente rinviato la fine lavori, prevista comunque per il primo semestre 2019.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

In data 15 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2017, per un importo totale pari a euro 493.440.000.

In data 21 febbraio 2018 è stato sottoscritto l'atto notarile di compravendita dell'unità immobiliare sita in Castelletto Ticino (NO) e locata a Calzature Pittarello GLG, ceduta al prezzo di euro 6.500.000, in base all'offerta vincolante ricevuta nel mese di dicembre 2017.

In data 6 marzo 2018 è stato approvato l'aggiornamento del *Business Plan* del Fondo per l'anno 2018.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2018, 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.

In data 18 aprile 2018 è stato sottoscritto il rogito notarile di compravendita per l'immobile sito in San Donato Milanese (MI), denominato "I Denti", interamente locato a società del Gruppo ENI, al prezzo di euro 46.000.000.

In data 11 maggio 2018, a seguito dell'espletamento di idonea procedura di gara, è stato affidato alla società Axia RE S.p.A. l'incarico di Esperto Indipendente del Fondo, in sostituzione di K2Real S.r.l., giunta al termine del periodo di incarico di durata triennale.

In data 27 luglio 2018, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2018, recependo gli scostamenti proposti, in adempimento alla proposta vincolante di acquisto per tredici immobili commerciali approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, per un importo totale di euro 440.300.000 e, sempre in data 27 luglio 2018, ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2018.

In data 4 ottobre 2018, il Fondo ha ceduto l'immobile a destinazione commerciale sfitto sito in Fossano (CN), piazza Vittorio Veneto 18, a un investitore privato, al prezzo di euro 300.000. A fronte della vendita è stato rimborsato l'importo di euro 624.294 a valere sul finanziamento in essere.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2018, 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.

Successivamente, in data 20 novembre 2018, il Fondo ha ceduto, a esito di una procedura di vendita strutturata, un portafoglio immobiliare composto da tredici supermercati locati al Gruppo Carrefour, con contratti rinegoziati nel corso del 2017, a un prezzo complessivo pari a euro 47.000.000.

Infine, in data 22 novembre 2018 il Fondo ha ceduto l'unità immobiliare in Castelletto Ticino (NO) locata al gruppo Mc Donald's, il cui preliminare era stato sottoscritto in data 10 maggio 2018, a un prezzo di euro 2.000.000.

Innovazioni normative

I principali aggiornamenti normativi nel periodo di riferimento applicabili ai FIA, a cui la SGR si è adeguata ponendo in essere le necessarie attività, sono contenuti nei seguenti provvedimenti e regolamenti attuativi del Testo Unico della Finanza ("TUF"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dal D.lgs. n. 107 del 10 agosto 2018, vigente dal 29 settembre 2018. Si riportano di seguito le principali innovazioni normative:

- il Regolamento recante norme di attuazione del TUF in materia di intermediari, adottato dalla Consob con Delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, in vigore dal 20 febbraio 2018 (il "Regolamento Intermediari") che ha recepito la Direttiva 2014/65/EU ("MIFID II");
- il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 29 ottobre 2007 e da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 20307 del 15 febbraio 2018;

- il Regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti (adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il “Regolamento Emittenti”);
- il Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 (il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”), da ultimo modificato con provvedimento del 23 dicembre 2016;
- il Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani, adottato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015, n. 30, come da ultimo modificato dalla legge 30 dicembre 2018, n. 145 recante “Bilancio di previsione dello Stato”;
- Manuale degli obblighi informativi dei soggetti vigilati adottato con Delibera Consob n. 17297 del 28 aprile 2010 e da ultimo aggiornata con Delibera n. 20197 del 22 novembre 2017.

In ambito MIFID II sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA: Documento ESMA ESMA70-872942901-36 del 2 ottobre 2018, Documento ESMA35-43-349 del 3 ottobre 2018; e Documento ESMA70-872942901-35 del 14 novembre 2018 e Documento ESMA 70-872942901-38 del 14 novembre 2018.

In materia di AIFMD è stato da ultimo emanato il Documento ESMA34-32-352 del 4 ottobre 2018.

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

Dal 4 luglio 2017 è in vigore il decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, come modificato dal decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 90 (il “Decreto Antiriciclaggio”) di recepimento della direttiva (UE) 2015/849 relativa *alla prevenzione dell’uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo*. L’articolo 9 del Decreto Antiriciclaggio contiene alcune norme transitorie sull’applicazione della nuova disciplina. Fino all’emanazione delle relative disposizioni di attuazione la SGR continua ad applicare le disposizioni di vigilanza e dell’Unità di Informazione Finanziaria che sono compatibili con il Decreto Antiriciclaggio.

EMIR: chiarimenti della Banca d’Italia sull’adeguamento agli obblighi sui margini di variazione

Il Regolamento (UE) n. 648/2012 (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).

Con Comunicazione del 5 aprile 2017 Banca d’Italia ha fornito chiarimenti in merito agli obblighi sui margini di variazione previsti dal Regolamento EMIR entrati in vigore il 1 marzo 2017, specificando che nella valutazione dell’adeguamento agli obblighi riguardanti lo scambio dei margini di variazione verrà

adottato un approccio caso per caso e *risk-based* nel rispetto delle caratteristiche operative e dimensionali degli intermediari.

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

In materia sono stati, da ultimo, emanati i Documenti ESMA70-1861941480-52 del 26 settembre 2018 e il Documento ESMA70-872942901-36 del 2 ottobre 2018.

PRIIPS: una maggiore trasparenza per gli investitori

E' applicabile, a decorrere dal 1 gennaio 2018 il Regolamento (UE) n.1286/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo relativo ai documenti contenenti le informazioni chiave per i PRIIPS (*"packaged retail investment and insurance-based investments products"*). Il Regolamento fa parte di un più ampio pacchetto legislativo dedicato a ricostruire la fiducia degli investitori nei mercati finanziari a cui è riconducibile anche la MIFID II. In data 7 luglio 2017 la Commissione Europea ha emanato le linee guida sull'applicazione del Regolamento (UE) n. 1286/2014.

La SGR ha pubblicato, nei termini di legge, sui siti internet dei FIA immobiliari quotati i rispettivi KID redatti in base alle previsioni del Regolamento Delegato (UE) 2017/653 della Commissione dell'8 marzo 2017. A quest'ultimo riguardo, si precisa che si è in attesa dell'emanazione delle modifiche al Regolamento.

Privacy: applicazione del Regolamento Europeo n. 679/2016 ed entrata in vigore del D.lgs. del 10 agosto 2018 n.101

A far data dal 25 maggio 2018 in tutti i Paesi dell'Unione Europea è direttamente applicabile il Regolamento Europeo n. 679/2016 come successivamente rettificato, in materia di protezione dei dati personali che introduce nuovi principi, diritti, figure e strumenti a tutela dell'interessato dal trattamento dei dati (es. contenuti dell'informativa *privacy*, consenso, diritti all'oblio e portabilità dei dati, principi di responsabilizzazione del titolare del trattamento, sanzioni amministrative, etc.).

Dal 19 settembre 2018 è in vigore il D.lgs. del 10 agosto 2018, n. 101 recante le *"Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)"*.

Il D.lgs n. 101/2018 ha introdotto taluni novità riguardanti, tra l'altro, il regime sanzionatorio applicabile (penale e amministrativo), le modalità semplificate di adempimento degli obblighi *privacy* per le PMI, il rafforzamento e aumento dei poteri del Garante *Privacy* e la definizione agevolata di procedimenti pendenti relativi a violazioni amministrative del *"Codice Privacy"*.

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 2019, salva la possibilità 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 2019, è sintetizzata nelle seguenti principali linee d'azione:

- rinegoziazione di alcuni contratti di locazione in prossimità di scadenza o con facoltà di recesso in favore dell'inquilino, con l'eventuale esecuzione di interventi di riqualificazione, 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;
- gestione degli obblighi di rimborso previsti nel piano di finanziamento in essere, avente copertura sino al 30 giugno 2019, ed eventuale attivazione della procedura per ottenerne l'allungamento del termine, come già prevista nel contratto medesimo, in caso di ulteriore proroga della durata del Fondo.

Si precisa che il Regolamento di gestione è stato modificato per prevedere che, nel caso in cui la gestione del Fondo dovesse proseguire oltre il 31 dicembre 2019, la commissione di gestione sarà ulteriormente ridotta allo 0,225% su base annua, a decorrere dal 1° gennaio 2020.

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio 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 e 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 sottoscritto in data 9 giugno 2016 con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito, "IRE"), un contratto avente per oggetto l'affidamento in *outsourcing* dei servizi di *property*, *facility* e *project* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo. Con effetto giuridico dal 7

maggio 2018 e a seguito della fusione per incorporazione di Yard S.r.l. in IRE quest'ultima ha variato la propria denominazione in Yard S.p.A. (di seguito, "Yard").

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 248.581.453 (euro 256.748.243 al 31 dicembre 2017). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 476,648 (euro 492,308 al 31 dicembre 2017) con un decremento del 4,67%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2018, 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 31 dicembre 2018, per un totale di euro 55,56 per ciascuna quota che hanno inciso per l'11,11% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 58,99%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2018, risulta del 5,12%.

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	(3,23)%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ⁽¹⁾	0,38%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	37,08%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	94,70%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	53,36 mln

1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2018 – 31/12/2017

8. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala che, in data 15 febbraio 2019, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2018, per un importo totale di euro 373.550.000.

9. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

In data 13 marzo 2017 il Fondo ha sottoscritto un finanziamento ipotecario concesso da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Credit Suisse AG – Milan Branch e Banco BPM S.p.A per un ammontare di euro 255.000.000. Al 31 dicembre 2018 il finanziamento ammonta a euro 138.514.372. Di seguito si riepilogano le principali condizioni del nuovo finanziamento:

- scadenza al 30 settembre 2019 (prorogabile fino al 31 dicembre 2020);
- interessi pari all'Euribor a sei mesi (con *floor* a zero) più 2,75% annuo;
- rimborso anticipato per vendite (pari, con riferimento all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour (o una porzione di esso), al maggiore tra (i) il 130% del debito allocato sull'immobile e (ii) il 100% dei proventi netti della vendita; e con riferimento agli altri immobili, al maggior importo tra (i) il 130% del debito allocato sull'immobile oggetto di vendita e (ii) il 70% dei proventi netti della vendita);
- meccanismo di *cash sweep* ai sensi del quale a ciascuna data di pagamento interessi dovrà essere rimborsato un importo pari all'80% del flusso di cassa operativa, inteso come risultato della gestione immobiliare ordinaria al netto di costi del Fondo, commissioni e oneri finanziari;
- distribuzione di proventi e rimborso quote consentiti a condizione che sia costituita e mantenuta una riserva di cassa commisurata ai costi per manutenzioni straordinarie previsti nel *business plan* del Fondo.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 1,59 secondo il metodo degli impegni.

Alla data della presente Relazione, la leva finanziaria risulta inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

La liquidità disponibile alla data del 31 dicembre 2018 è di euro 12.012.489 (al 31 dicembre 2017 era di euro 9.625.479), di cui euro 624.087 relativi a conti correnti vincolati.

B. Strumenti finanziari derivati

In data 12 maggio 2017 è stata acquistata un'opzione *Interest Rate Cap* da Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A. e Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con premio *up-front* pari a euro 334.049, data di efficacia 30 giugno 2017 e scadenza 30 settembre 2019.

Il *cap rate* è stabilito nella misura dell'1,0%.

Alla data della presente Relazione di gestione la percentuale di copertura è pari al 90,97% del debito.

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 la perdita d’esercizio non permette la distribuzione di proventi.

11. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Sulla base del quadro normativo delineato dall’art. 32 del decreto legge 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 decreto legge 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 a individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi

nella così detta *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 così detta *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 decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%²² 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).

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 Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

²² Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 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 per cento. 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 per cento, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

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 decreto legge n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d’imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, 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 decreto legge 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 D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni²³, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁴ 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 - c.d. “Legge di Stabilità 2013”).

Il comma 581, art. 1, L. 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 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

²³ 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.

²⁴ 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.

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 e 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 e 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 e 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 e 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 2018:

- 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 a essa collegate:
 1. attività di esperto indipendente: Fondo Sviluppo del Territorio, Fondo Fenice, Fondo Sigma, 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;
 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 2018 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 31 dicembre 2018 si compone complessivamente di n. 76 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2018		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	373.550.000	94,70%	493.440.000	95,61%
B1. Immobili dati in locazione	314.299.380	79,68%	430.260.960	83,37%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	59.250.620	15,02%	63.179.040	12,24%
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'	12.012.489	3,05%	9.625.479	1,87%
F1. Liquidità disponibile	12.012.489	3,05%	9.625.479	1,87%
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'	8.902.871	2,25%	13.026.254	2,52%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	1.638.227	0,42%	3.585.850	0,69%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.436.851	0,36%	526.248	0,10%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	5.827.793	1,47%	8.914.156	1,73%
G6.1 Crediti lordi	5.837.049	1,47%	8.931.456	1,73%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(9.256)	0,00%	(17.300)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	394.465.360	100,00%	516.091.733	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	138.514.372	94,95%	247.764.121	95,54%
H1. Finanziamenti ipotecari	138.514.372	94,95%	247.764.121	95,54%
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'	7.369.535	5,05%	11.579.369	4,46%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	122.118	0,08%	147.400	0,06%
M2. Debiti di imposta	68.442	0,05%	496.813	0,19%
M3. Ratei e risconti passivi	4.646.007	3,18%	8.119.564	3,13%
M4. Altre	2.303.692	1,58%	2.586.316	1,00%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	229.276	0,16%	229.276	0,08%
TOTALE PASSIVITA'	145.883.907	100,00%	259.343.490	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	248.581.453		256.748.243	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	476,648		492,308	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	262,750		262,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	55,560		55,560	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2018

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2018		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
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	28.865.642		29.400.374	
B1.1 canoni di locazione	28.108.261		28.635.067	
B1.2 altri proventi	757.381		765.306	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(8.780.000)		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(9.878.495)		(18.089.038)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(4.236.170)		(3.536.193)	
B4.1 oneri non ripetibili	(3.141.139)		(2.458.099)	
B4.2 oneri ripetibili	(1.095.031)		(1.078.094)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	(4.313.837)		(4.568.934)	
Risultato gestione beni immobili (B)		1.657.140		3.206.209
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 realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		1.657.140		3.206.209

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2018

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2018		Relazione esercizio precedente	
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 (RGI+F+G)		1.657.140		3.206.209
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(5.648.116)		(6.830.325)	
H1.2 su altri finanziamenti	(5.647.428)		(6.830.103)	
	(688)		(222)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(2.195.608)		(1.608.711)	
Risultato oneri finanziari (H)		(7.843.724)		(8.439.035)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(6.186.584)		(5.232.827)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.515.928)		(1.775.169)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(67.877)		-	
I3. Commissioni depositario	(74.103)		(79.550)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(41.003)		(52.454)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(81.386)		(39.533)	
I6. Altri oneri di gestione	(886.671)		(1.233.481)	
I7. Spese di quotazione	(12.600)		(12.600)	
Risultato oneri di gestione (I)		(2.679.568)		(3.192.787)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2. Altri ricavi	821.370		167.390	
L3. Altri oneri	(122.008)		(1.880.243)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		699.362		(1.712.853)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+H+L)		(8.166.790)		(10.138.467)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		(8.166.790)		(10.138.467)

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2018

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	2
PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	9
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	9
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ	12
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ	17
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	20
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	21
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL’ESERCIZIO	22
SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI	22
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	22
SEZIONE III – CREDITI	23
SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI	23
SEZIONE V – ALTRI BENI	23
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	23
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	24
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	28
SEZIONE IX – IMPOSTE	29
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	29

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.

Esercizio 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

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 4,43% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2018. 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%
Totale dal collocamento	471,02		262,75	4,43%

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 iniziale	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		
Totale dal collocamento		55,56	11,11%	

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
Totale flussi netti	(181,69)	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di euro 8.166.790 ed è pari alla perdita dell'esercizio; conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di euro 15,660 e la stessa ammonta a euro 476,648.

Il risultato dell'esercizio risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per euro 28.865.642;
- perdite al netto degli utili da realizzi immobili per euro 8.780.000;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 9.878.495;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per euro 8.550.007;
- oneri finanziari per euro 7.843.724;
- oneri di gestione per euro 2.679.568;

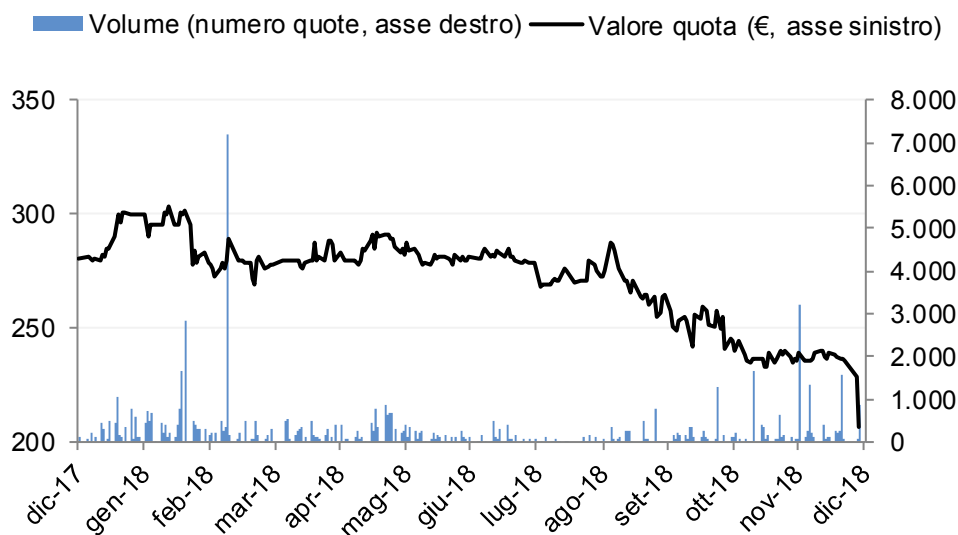
- altri ricavi al netto degli altri oneri per euro 699.362.

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

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

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

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).



Nel corso del 2018 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione negativa del 26,2% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 16,15% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 280,5 del 29 dicembre 2017 (ultimo giorno di quotazione del 2017) a euro 206,9 del 28 dicembre 2018. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2018 era pari a circa il 59%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 9 febbraio con un valore di euro 303 per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato nell'ultimo giorno di negoziazione del 2018 pari a euro 206,9 per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2018 si sono attestati su una media di 205 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 346 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 8 marzo con 7.208 quote scambiate per un controvalore pari a euro 1.998.882.

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 la perdita d'esercizio non permette la distribuzione di proventi.

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 nell'esercizio

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, al *Risk Manager* 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'articolo 23, paragrafo 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 la trasmissione dell'informativa periodica alle competenti Autorità di Vigilanza;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei 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 e procedure 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 del Fondo, 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 alla 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 31 dicembre 2018 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.

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.

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 degli stessi.

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 valore corrente (costo di sostituzione) 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 stati 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'	31/12/2018	31/12/2017
B. Immobili e diritti reali	94,70%	95,61%
F. Posizione netta di liquidità	3,05%	1,87%
G. Altre attività	2,25%	2,52%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 373.550.000, è rappresentato dalla voce B.1 “Immobili dati in locazione” per euro 314.299.380, dalla voce B.3 “Altri immobili” per euro 59.250.620, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2018.

La variazione nel corso dell'esercizio della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

Beni immobili e diritti reali immobiliari	Importo
Valore immobili al 31/12/2017	493.440.000
Vendite nell'esercizio	(110.580.000)
Costi Capitalizzati	568.495
Rivalutazioni/Svalutazioni	(9.878.495)
Valore Immobili al 31/12/2018	373.550.000

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 XXV 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	1.388.426	
Roma - Piazzale Stazione Cattia 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	944.847	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	
Castellnuovo 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. Canour - 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	5.016.587	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547	
Cinisello Balsamo - Viale Futuro 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 Maggior 5	1.669	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	74.506.617	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 Allodole ang.io 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 XXV 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	
Inea - 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	
			279.781.273	228.084.977		235.556.000	201.924.991	42.074.215	115.625.504	

(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 31 dicembre 2018 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 373.550.000.

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=(a + b)	%
Fino a 1 anno		60.000		60.000	0,3%
Da oltre 1 a 3 anni	15.500.000	1.511.085		1.511.085	7,9%
Da oltre 3 a 5 anni	119.799.380	2.040.177		2.040.177	10,6%
Da oltre 5 a 7 anni	179.000.000	15.637.958		15.637.958	81,2%
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	314.299.380	19.249.220		19.249.220	100,0%
B) Totale beni immobili non locati	59.250.620				

(*) Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contrattuale

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 31 dicembre 2018 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 12.012.489 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2018, eventualmente incrementati delle competenze nette del quarto 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 Liquidità	11.387.561
STATE STREET c/c Libero	623.887
Isp c/c Split	841
STATE STREET c/c Vendite	100
STATE STREET Property account	100
Totale disponibilità liquide	12.012.489

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 8.902.871 ha registrato al 31 dicembre 2018, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di euro 4.123.383.

Altre Attività	Importo
G2 - Ratei e risconti attivi	1.638.227
G4 - Altre	1.436.851
G6 - Crediti verso Locatari	5.827.793
Totale altre attività	8.902.871

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi", di euro 1.638.227, ricomprende sostanzialmente gli importi relativi alla rettifica temporale sull'*arrangement fee*, inerente al finanziamento, per euro 1.130.114, sulle opzioni *cap* per euro 110.944, stipulate al fine di limitare il rischio di un rialzo dei tassi di interesse sul finanziamento ottenuto, sull'imposta sostitutiva per euro 188.352, sull'*agency fee* per euro 10.822, sulle polizze assicurative sugli immobili per euro 92.671 e sull'imposta di registro inerente ai contratti di locazione per euro 62.178;

- sottovoce G4 "Altre", di euro 1.436.851, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	1.236.767
Crediti verso sgr	127.452
Fornitori c/anticipi	37.813
Depositi cauzionali su utenze	34.819
Totale altre	1.436.851

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 1.194.284; tale avviso di accertamento ha ad oggetto il presunto omesso versamento della ritenuta d'imposta su interessi pagati in relazione al finanziamento del Fondo.

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di euro 5.827.793. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2018 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	5.325.200
Crediti per fatture da emettere recuperi	505.703
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	6.146
Fondo svalutazione crediti	(9.256)
Totale crediti verso locatari	5.827.793

L'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse è dovuto in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza primo trimestre 2019.

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell'effettivo rischio d'inesigibilità dei crediti iscritti al 31 dicembre 2018.

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	31/12/2018	31/12/2017
H. Finanziamenti ricevuti	94,95%	95,54%
M. Altre passività	5,05%	4,46%
Totale Passività	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

La voce “Finanziamenti ricevuti” è composta come di seguito indicato:

Finanziamenti ricevuti	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	138.514.372
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	
H3. Altri	
Totale oneri finanziari	138.514.372

Tale voce accoglie essenzialmente il finanziamento di originari euro 255.000.000 concesso da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Credit Suisse AG – Milan Branch e Banco BPM S.p.A in data 13 marzo 2017 e scadenza 30 settembre 2019 con ipoteca sugli immobili di proprietà del Fondo.

Alla data di chiusura della Relazione di gestione il debito residuo ammonta a euro 138.514.372.

Alla data della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, espressa dal rapporto tra l'esposizione¹ e il valore patrimoniale netto del Fondo, è stata determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, applicando il metodo degli impegni.

Il metodo degli impegni, disciplinato all'articolo 8 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, stabilisce che per il calcolo dell'esposizione del Fondo il GEFIA deve:

- a) convertire ciascuna posizione in strumenti derivati nella posizione equivalente nelle loro attività sottostanti;
- b) effettuare le pertinenti operazioni di compensazione e di copertura;
- c) calcolare l'esposizione creata tramite il reinvestimento dei prestiti laddove tale reinvestimento aumenti l'esposizione del Fondo ai sensi dell'allegato I, punti 1 e 2;
- d) includere nel calcolo altre operazioni indicate nell'allegato I, punto 3 e punti da 10 a 13, del Regolamento delegato (UE) 231/2013.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo determinata secondo il metodo degli impegni risulta pari a 1,59.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

¹ Somma dei valori assoluti di tutte le posizioni valutate conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti (art. 19 della direttiva 2011/61/UE).

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 7.369.535, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2017 di euro 4.209.834 principalmente per effetto di minori risconti passivi su canoni di locazione.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

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

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	4.604.906
Risconti passivi oneri accessori	41.101
Totale ratei e risconti passivi	4.646.007

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in dicembre ma di competenza del primo trimestre 2019.

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre Passività	Importo
Fondo altri rischi	836.000
Note di credito da emettere	394.094
Fatture da ricevere oneri ripet.li	338.114
Fatture da ricevere	255.539
Debiti verso fornitori	210.253
Fatture da ricevere capitalizzati	130.932
Fatture da ricevere proprieta'	50.895
Fatture da ricevere per proforma	50.467
Clients c/anticipi	18.575
Fatture da ricevere oneri cond. ripetibili	9.232
Debiti per interessi su depositi cauzionali	8.829
Fatture da ricevere oneri cond. proprieta'	762
Totale altre	2.303.692

Il fondo altri rischi è stato costituito per far fronte a eventuali passività che dovessero scaturire dal contenzioso con l'Agenzia delle Entrate di cui si dà ampia descrizione al § 3 della Relazione degli Amministratori.

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.).

- sottovoce M6 “Debiti per cauzioni ricevute” accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per euro 229.276.

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 31/12/2018

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione)	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	370.499.748	142,08%
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	(103.836.984)	(39,82%)
I. Oneri di gestione complessivi	(66.942.581)	(25,67%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(1.619.671)	(,62%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(28.975.651)	(11,11%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(137.029.380)	(52,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	153.826.484	58,99%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2018	248.581.453	95,33%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	5,12%	

Il tasso di rendimento interno del Fondo è stato calcolato in base al valore del Fondo alla data della Relazione di gestione, a quello iniziale e ai flussi di cassa (proventi distribuiti e rimborsi effettuati) intervenuti fino alla data della Relazione.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

In data 12 maggio 2017 è stata acquistata un'opzione *Interest Rate Cap* da Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A. e Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. con premio *up-front* pari a euro 334.049 con data di efficacia 30 giugno 2017 e scadenza 30 settembre 2019.

Il *cap rate* è stabilito nella misura dell'1,0%.

	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
Operazioni su tassi di interesse: - <i>future</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili	125.999.999	50,69%
Operazioni su tassi di cambio: - <i>future</i> su valute e altri contratti simili - opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili		
Operazioni su titoli di capitale: - <i>future</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili		
Altre operazioni - <i>future</i> e contratti simili - opzioni e contratti simili - <i>swap</i> e contratti simili		

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.

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.

Il Fondo non ha plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.86/1994.

Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia l'importo complessivo di euro 11.088.231 relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

A garanzia del finanziamento è stata iscritta un'ipoteca volontaria sugli immobili pari a due volte l'importo massimo del debito.

Il Fondo ha sottoscritto degli accordi di *hedging* per la copertura del rischio di tasso sui finanziamenti bancari contratti. Per maggiori dettagli in merito, si rinvia a quanto descritto nel §8 “Strumenti finanziari derivati” della Relazione degli Amministratori.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

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 1.657.140 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 28.865.642, da perdite al netto degli utili da realizzo su vendite immobili per euro 8.780.000, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 9.878.495, dalle spese per IMU e TASI per euro 4.313.837 e dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 4.236.170.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		27.513.650			594.611
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		757.381			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		(8.780.000)			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(10.308.495)			430.000
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(4.209.451)			(26.719)
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU E TASI		(4.254.651)			(59.186)

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 4.236.170, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	3.141.139
Oneri ripetibili ai conduttori	1.095.031
Totale oneri gestione di beni immobili	4.236.170

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 4.313.837, accoglie l'importo dell'IMU e della TASI versato nell'esercizio sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2018.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

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

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	5.648.116
H2. Altri oneri finanziari	2.195.608
Totale oneri finanziari	7.843.724

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per euro 5.647.428 e interessi su depositi cauzionali ricevuti per euro 688 mentre nella voce H2 sono ricompresi l'*arrangement fee* e l'imposta sostitutiva sul finanziamento rispettivamente per euro 1.516.318 e per euro 251.826, il premio pagato per l'opzione *cap* per euro 148.331, l'*agency fee* per euro 50.000, i costi di reimpiego per rimborso anticipato del finanziamento per euro 17.341 e gli interessi dovuti sui conti correnti bancari a causa di tasso creditorio passivo per euro 211.792.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di euro 2.679.568, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	1.515.928
Commissione fissa	1.515.928
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	67.877
I3 - Commissioni depositario	74.103
I4 - Oneri per esperti indipendenti	41.003
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	81.386
I6 - Altri oneri di gestione	886.671
Spese professionali	747.785
Spese legali e notarili	49.718
Oneri diversi di gestione	34.416
Spese comitato consultivo	27.506
Spese di revisione	14.305
Spese montetitoli,intermediari	8.628
Contributo di vigilanza	3.175
Spese e commissioni bancarie	1.138
I7 - Spese di quotazione	12.600
Borsa italiana spa	12.600
Totale oneri di gestione	2.679.568

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR", per complessivi euro 1.515.928, 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 0,35% 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 67.877, 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 nell'esercizio.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell'esercizio

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	1.516	0,60%	0,38%					
provvigioni di base	1.516	0,60%	0,38%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	68	0,03%	0,02%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	74	0,03%	0,02%					
5) Spese di revisione del fondo	14	0,01%						
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	41	0,02%	0,01%					
8) Oneri di gestione degli immobili	8.439	3,34%	2,14%					
9) Spese legali e giudiziarie	162	0,06%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	81	0,03%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	835	0,33%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	11.230	4,44%						
(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	7.844			5,66%				
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	19.074	7,55%						
(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 31 dicembre 2018.

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”).

In tale ambito, la SGR ha (i) assegnato al Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (di seguito, “CSRC”) i compiti spettanti al “comitato remunerazioni” ai sensi dell’art. 39 del Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio (di seguito “Il Regolamento”) e del paragrafo 5.2 dell’Allegato 2 al suddetto Regolamento, e

(ii) opportunamente integrato il relativo Regolamento di funzionamento al fine di garantire il miglior allineamento tra la politica di remunerazione e il profilo di rischio della Società.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in coerenza con la normativa di tempo in tempo applicabile, elabora e sottopone, con periodicità almeno annuale (in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio della SGR), all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, la *Policy*, verificandone 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 e i limiti di applicazione di eventuali indennità erogate in occasione di cessazione anticipata dalla carica e/o dal rapporto di lavoro (i c.d. *golden parachute*).

La vigente *Policy*, da ultimo elaborata dal Consiglio di Amministrazione il 26 marzo 2018 e approvata dall'Assemblea dei Soci nell'adunanza del 12 aprile 2018, indica in dettaglio, in conformità alle vigenti disposizioni normative, il perimetro del personale più rilevante della SGR (di seguito, il "PPR"), i meccanismi retributivi (componente fissa e componente variabile), i meccanismi di correzione del rischio *ex post* (*malus* e *clawback*) e le modalità di differimento della componente variabile e di corresponsione della stessa in strumenti finanziari, al superamento di determinate soglie di materialità applicabili al PPR.

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

- i) componente fissa: è definita in base al ruolo ed è coerente con le responsabilità delegate, 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) componente variabile: la 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 strettamente connessi a indicatori economici, finanziari e operativi e tengono conto del profilo di rischio. 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. Infine, tutte le componenti variabili sono soggette alle clausole di *Malus* e *Clawback*. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto previsto dalla *Policy* disponibile. La *Policy* prevede inoltre la possibilità di erogare forme di retribuzione considerate non *standard* (per esempio, premi *una-tantum*, riconoscimenti speciali, *entry bonus*) corrisposte in via eccezionale e conformi alle disposizioni normative in materia tempo per tempo in vigore.

- ii) In aggiunta alla componente fissa e variabile, la remunerazione prevede l'erogazione di *benefit*, come da prassi di mercato, che rappresentano un elemento integrativo al pagamento monetario.

In conformità con la normativa vigente, è stato inoltre definito un piano di *welfare*, rivolto a tutto il personale dipendente, che prevede un meccanismo di incentivazione, aggiuntivo e diverso rispetto ai classici strumenti di incentivazione monetaria, che assicura ai partecipanti la fruizione 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 ha valutato e approvato nella seduta del 26 marzo 2018 la politica remunerativa tenendo in considerazione i) le relazioni delle competenti Funzioni di Controllo in termini di conformità normativa e valutazione dei rischi e ii) gli obiettivi MBO proposti per il 2018 dal Direttore Personale e Organizzazione. A tale ultimo fine si è tenuto conto delle linee guida del Piano Strategico 2018-2020 nonché degli obiettivi di:

- i) salvaguardia della redditività ed efficienza delle strutture;
- ii) consolidamento dei volumi;
- iii) ampliamento della gamma di investitori;
- iv) mantenimento della posizione *leader* nel mercato, rafforzamento del *know how* e miglioramento del livello di servizio offerto agli investitori.

Il Comitato Remunerazione ha altresì fornito al Consiglio di Amministrazione le valutazioni di competenza relativamente agli obiettivi delle Funzioni di Controllo (non esternalizzate).

La politica remunerativa è stata infine sottoposta all'approvazione dell'Assemblea dei Soci in data 12 aprile 2018. In tale data è stata fornita all'Assemblea altresì un'informativa in merito all'attuazione della politica remunerativa per il 2017.

Si informa che al 31 dicembre 2018 il personale della SGR è composto da n. 130 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è pari a euro 8.235.304 e la cui remunerazione variabile erogata è pari a euro 1.847.071 lordi.

Ai sensi del paragrafo 3, Allegato 2 del Regolamento e della *Policy*, la remunerazione complessiva è suddivisa per le categorie di "personale più rilevante", 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 1.600.502;
- ii. direttore generale, ove presente, e 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 1.763.577;

- iii. personale delle funzioni aziendali di controllo: euro 235.112;
- 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*”). Per individuare questi soggetti i gestori fissano idonei criteri di rilevanza, quali, a esempio, l'importo della remunerazione totale in valore assoluto, la possibilità di assumere posizioni di rischio per il GEFIA o per i FIA gestiti, generare profitti o incidere sulla situazione patrimoniale dei fondi e del GEFIA nel suo complesso: non applicabile;
- 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: non applicabile.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi gestiti (n. 59 risorse) è pari a euro 3.870.825 di cui euro 3.280.454 a titolo di compenso fisso e euro 590.371 a titolo di compenso variabile.

Il personale delle Funzioni di Controllo riceve, 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.

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 31,6%.

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	821.370
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	821.370
L3. Altri oneri	(122.008)
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(115.815)
- Incremento fondo svalutazione crediti	(6.193)
Totale altri ricavi ed oneri	699.362

Le sopravvenienze attive e passive riguardano sostanzialmente congrui oneri accessori esercizi precedenti su immobili e l'adeguamento del fondo altri rischi.

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

- Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*);
- non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote;
- il valore massimo e medio del rapporto percentuale raggiunto nell'anno tra l'importo dei finanziamenti ricevuti e il valore dei beni costituiti a garanzia del finanziamento è rispettivamente pari al 50,21% e al 43,65%, mentre il rapporto tra beni in garanzia e il totale delle attività è pari al 94,70%;
- il livello di leva finanziaria utilizzata dal Fondo, secondo quanto previsto nell'art. 109 del Regolamento delegato (UE) 231/13 è pari a 1,59, secondo il metodo degli impegni.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo				
Data	Oggetto	Immobili Ceduti Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
21/02/2018	Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 (fraz.)	6.500.000	Selmabipiemme Leasing S.p.A.	Mediobanca
18/04/2018	San Donato Milanese - via Fabiani 1	46.000.000	Castello SGR S.p.A.	n.a.
04/10/2018	Fossano - Piazza Vittorio Veneto	300.000	P. Park S.r.l.	n.a.
20/11/2018	Milano - via Soderini 48	8.000.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Legnano - via Pionieri dell'aria legnanesi	3.000.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Gallarate - via Varese 22	3.200.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Busto Arsizio - via delle Allodole ang.lo per Lonate	4.600.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Castellanza - via del buon Gesù 10	2.600.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Barzago - via XXV aprile 1	2.400.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Novara - via Gniffetti 80	1.900.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Grugliasco - via Spanna 10	2.800.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Ivrea - via Circonvallazione 54	1.600.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Moncalieri - via Vittime Bologna 20	8.500.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Bologna - via don Sturzo 39	1.800.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Tivoli - via Tiburtina Valeria 261	2.750.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
20/11/2018	Roma - via degli eroi di Rodi 16	3.850.000	Mediocredito Italiano S.p.A.	Intesa Sanpaolo
22/11/2018	Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Mc Donald's	2.000.000	Credit Agricole Leasing Italia S.r.l.	Credit Agricole

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
Reddittività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2018	Canone / indennità competenza 31/12/2018	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ²	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteche ²
LOMBARDIA													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.884	16.926	2.040.177	5.385.988	121	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Imprese Private	102.853.022	43.371.989
2	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.511.085	1.511.085	174	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	19.202.686	9.655.070
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	9.016.780	9.057.522	166	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	SAIPEM	112.062.264	53.178.709
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	591.843	594.611	143	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	5.511.288	3.791.258
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.255	38.255	6.029.335	6.056.579	158	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	SAIPEM	78.660.482	43.169.789
PIEMONTE													
6	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0				3.334.826	1.112.102
LAZIO													
7	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	60.000	60.000	0	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Infrastrutture Wireless Italiane	80.061.949	35.587.273
				158.199	122.420	19.249.220	22.665.785	157				401.686.517	189.866.190

¹ Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializz² Gli importi si riferiscono al finanziamento sottoscritto dal Fondo e allocato sui singoli immobili in portafoglio alla data della presente Relazione di ges³ 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 31/12/2018
del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "ATLANTIC 1"*

071/2018 REV A/AT1_515

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 speciali</i>	11
<i>Criteri di valutazione</i>	12
<i>Market Value</i>	13
<i>Team di progetto</i>	14
<i>Riservatezza dei dati</i>	15
ALLEGATI	16
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 sette 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 Gennaio 2019**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2018**.

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:

€ 373.550.000,00

(€ trecentosettantatremilionicinquecentocinquantamila,00)

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

AxiA.RE S.p.A., 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 31/12/2018.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- Compravendita di ciascun immobile in blocco (asset by asset), nella situazione locativa indicataci 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 AxiA.RE S.p.A. 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 31.12.2018 con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
 - 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 AxiA.RE S.p.A. 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 (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	Giugno 2018	FULL
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	Giugno 2018	FULL
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	Giugno 2018	FULL
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	Giugno 2018	FULL
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	Giugno 2018	FULL
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	Giugno 2018	FULL
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	Giugno 2018	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 AxiA.RE S.p.A. 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 AXIA.RE S.p.A. 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 AXIA.RE S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

Assunzioni speciali

- Nessuna.

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da n.7 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 (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	11.762
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	59.125
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	20.476
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	74.910
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	5.000
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	48.487
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	3.714

Criteri di valutazione

AxiA.RE S.p.A. 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 (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
5	San Donato Milanese (Mi)	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 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 **31 Dicembre 2018**, come segue:

Id	Comune	Indirizzo	Main use	MV	MV	Delta
				31/12/2018	30/06/2018	
				€	€	%
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	15.500.000	15.500.000	0,00%
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	85.600.000	96.100.000	-10,93%
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	130.600.000	128.000.000	2,03%
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	87.300.000	97.000.000	-10,00%
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	6.100.000	5.650.000	7,96%
22	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	46.500.000	46.800.000	-0,64%
13	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	1.950.000	1.950.000	0,00%
				373.550.000	391.000.000	-4,46%

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 ad AxiA.RE S.p.A.

- Dott. Massimo Berton
Head of Milan Office AxiA.RE S.p.A.

- Dott. Marco Vanosi
Project Manager AxiA.RE S.p.A.

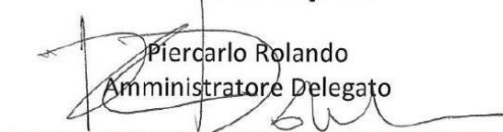
- Dott.ssa Francesca Fantuzzi
Head of Research - Ufficio Studi Gabetti S.p.A.

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 AxiA.RE S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

AXIA.RE S.p.A.


Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

Isritto 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



- 18.2 Le Parti dichiarano di non essere a conoscenza di fatti "rilevanti" ai sensi del D.Lgs. 231/2001 nella fase delle trattative e della stipulazione del presente Incarico. Le Parti si impegnano, inoltre, ad assolvere gli obblighi derivanti dal presente Incarico nel rispetto dei principi del Codice Etico ed a vigilare sull'esecuzione dell'Incarico medesimo in modo da scongiurare il rischio di commissione dei reati previsti dal sopracitato D.Lgs. 231/2001. La SGR si impegna, inoltre, ad attivare le proprie procedure interne previste dal Modello 231. L'Esperto Indipendente si impegna, altresì, a comunicare alla SGR i provvedimenti, anche non definitivi (sentenza o decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale) pronunciati dall'Autorità Giudiziaria nei confronti dello stesso o dei suoi dipendenti o dei componenti degli organi sociali, per i reati rilevanti ai fini del D.Lgs. 231/2001.
- 18.3 L'Esperto Indipendente prende atto ed accetta che, il mancato rispetto dei principi e delle norme previste dal Codice Etico, comporta la risoluzione di diritto del presente incarico, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

19. Clausola fiscale

L'Esperto Indipendente dichiara a tutti gli effetti di legge che il Servizio di cui al presente Incarico risulta soggetto ad I.V.A. Nessun caso di mutamento e/o variazione del regime fiscale e tributario relativo e/o connesso a tale Incarico può dar luogo a variazione dei corrispettivi pattuiti.

20. Legge applicabile e Foro Competente

- 20.1 L'incarico è regolato dalla legge italiana.
- 20.2 Ogni controversia nascente dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Incarico che non si sia potuta definire attraverso un'amichevole composizione sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Roma.

21. Modifiche

Ogni modifica al presente Incarico deve risultare per iscritto, intendendosi tale forma richiesta *ad substantiam*.


22. Negoziazione dell'Incarico

Il presente Incarico è stato oggetto di negoziazione tra le Parti in ogni sua clausola. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni dell'art. 1341 e ss. del codice civile.

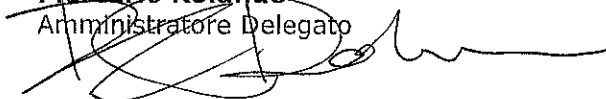
Letto, approvato e sottoscritto in segno di piena e totale accettazione ai fini della Legge di ogni clausola che ha formato oggetto di espressa negoziazione tra le Parti.

Distinti saluti

Carlo Bianchi
Senior Fund Manager


DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.
Fondo Atlantic 1

Per accettazione
Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 e 19-bis del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Ai partecipanti al Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso "Atlantic 1"

Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso "Atlantic 1" (nel seguito anche il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2018, dalla sezione reddituale per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo al 31 dicembre 2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (nel seguito anche il "Provvedimento") che ne disciplina i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Fondo e alla DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., Società di Gestione del Fondo, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

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

31 dicembre 2018

- 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 31 dicembre 2018, 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 31 dicembre 2018 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 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità al Provvedimento.



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

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2018

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, 11 marzo 2019

KPMG S.p.A.

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

Alberto Andreini
Socio