DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

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 31/12/2019

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

- Relazione degli Amministratori
- Situazione Patrimoniale
- Sezione Reddituale
- 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 2019

1.	**ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**	**2**
2.	**DATI DESCRITTIVI DEL FONDO**	**2**
A.	IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	12
B.	LA CORPORATE GOVERNANCE	15
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	22
4.	**EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO**	**25**
5.	**LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO**	**29**
6.	**ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE**	**29**
7.	**PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI**	**30**
8.	**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**	**30**
9.	**LA GESTIONE FINANZIARIA**	**31**
A.	FINANZIAMENTI	31
B.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	31
10.	**PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE**	**31**
11.	**ALTRE INFORMAZIONI**	**32**

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Sebbene nella prima metà del 2019 la crescita a livello mondiale si sia indebolita, verso la fine dell'anno hanno iniziato a emergere segnali di stabilizzazione. Il rallentamento è stato caratterizzato da debolezze dell'attività manifatturiera e degli investimenti a livello internazionale ed è stato esacerbato dalle maggiori incertezze sulle politiche, dovute all'aggravarsi delle tensioni commerciali e degli sviluppi legati alla Brexit.

Le condizioni finanziarie globali hanno subito un ulteriore allentamento sia nelle economie avanzate che in quelle emergenti. Nel corso del 2019, il commercio mondiale ha registrato un calo significativo, in un contesto caratterizzato da recrudescenze delle tensioni commerciali e da un rallentamento dell'attività industriale. Le pressioni inflazionistiche sono rimaste contenute nelle principali economie avanzate, malgrado l'allentamento intervenuto nell'orientamento di politica monetaria e le condizioni tese del mercato del lavoro, che non si sono pienamente tradotti in un aumento dei salari.

Nel terzo trimestre del 2019 la crescita del prodotto interno lordo ("PIL") in termini reali nell'area dell'euro è rimasta invariata allo 0,2 per cento sul periodo precedente. La perdurante debolezza del commercio internazionale in un contesto di persistenti incertezze a livello mondiale continua a pesare sul settore manifatturiero dell'area dell'euro e frena la crescita degli investimenti. In prospettiva, la crescita dell'area dell'euro continuerà a essere sostenuta dalle ancora favorevoli condizioni di finanziamento.

Negli Stati Uniti, nel terzo trimestre, la solidità del mercato del lavoro e della spesa per consumi, e le condizioni finanziarie favorevoli hanno continuato a sostenere la crescita. Nel Regno Unito si è registrata una ripresa della crescita grazie a un'espansione inattesa delle esportazioni nette, tuttavia le prospettive rimangono moderate, malgrado l'attenuazione dei rischi legati a una Brexit disordinata. In Cina, i dati relativi hanno confermato il graduale rallentamento dell'attività, trainato da quello degli investimenti, mentre la crescita si è stabilizzata in altre economie emergenti[1].

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate a ottobre, di crescita del PIL mondiale per il biennio 2019-2020, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

[1] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, 2019

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2019		Differenze da stime luglio 2019	
	2017	2018	2019	2020	2019	2020
Mondo	**3,8**	**3,6**	**3,0**	**3,4**	**-0,2**	**-0,1**
Paesi avanzati	**2,5**	**2,3**	**1,7**	**1,7**	**-0,2**	**0,0**
Giappone	1,9	0,8	0,9	0,5	0,0	0,1
Regno Unito	1,8	1,4	1,2	1,4	-0,1	0,0
Stati Uniti	2,4	2,9	2,4	2,1	-0,2	0,2
Area Euro	2,5	1,9	1,2	1,4	-0,1	-0,2
Italia	1,7	0,9	0,0	0,5	-0,1	-0,3
Paesi Emergenti	**4,8**	**4,5**	**3,9**	**4,6**	**-0,2**	**-0,1**
Russia	1,6	2,3	1,1	1,9	-0,1	0,0
Cina	6,8	6,6	6,1	5,8	-0,1	-0,2
India	7,2	6,8	6,1	7,0	-0,9	-0,2
Brasile	1,1	1,1	0,9	2,0	0,1	-0,4

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2019

Nel terzo trimestre del 2019 il PIL dell'Eurozona ha registrato una crescita pari a +0,9% in termini trimestrali annualizzati, in aumento rispetto al trimestre precedente. All'interno dell'Area, la Francia registra una variazione trimestrale annualizzata pari a +1,1% (+1,4% nel trimestre precedente). Il dato della Germania torna positivo nel terzo trimestre ed è pari a +0,3% (-1% nel trimestre precedente)[2].

Gli indici dell'inflazione di fondo restano generalmente contenuti e gli indicatori delle aspettative di inflazione si collocano su livelli bassi. Se da un lato le pressioni sul costo del lavoro si sono intensificate a fronte di condizioni più tese nei mercati del lavoro, dall'altro la più debole dinamica di crescita ritarda la loro trasmissione all'inflazione. Ci si attende che nel medio periodo l'inflazione aumenti, sostenuta dalle misure di politica monetaria della Banca Centrale Europea ("BCE"), dall'espansione economica in atto e dalla attesa crescita salariale[3].

Nella riunione di politica monetaria del 12 dicembre, il Consiglio Direttivo della BCE ha mantenuto invariati i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale[4] e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE e pari, rispettivamente allo 0,00% allo 0,25% e al -0,50%[5].

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a dieci anni è risultato, nella media di novembre, pari a 1,82% negli USA (1,70% nel mese precedente), a -0,33% in Germania (-0,45% nel mese precedente) e 1,18% in Italia (0,92% nel mese precedente e 3,14% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è attestato, nella media di novembre, ai 151 punti base[6].

---

[2] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2019

[3] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, dicembre 2019

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

[5] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, dicembre 2019

[6] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2019

Con riferimento all'Italia, nel terzo trimestre del 2019, il PIL è cresciuto dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dello 0,3% nei confronti del terzo trimestre del 2018.

Dal lato degli aggregati della domanda interna, i consumi finali nazionali sono aumentati dello 0,3% rispetto al trimestre precedente mentre si è verificato una riduzione dello 0,2% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono diminuite dello 0,1% mentre le importazioni sono aumentate dello 1,3%[7].

A dicembre 2019, 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 2,0% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Al contrario, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato un aumento dell'1,2%, in particolare, il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero del 4,2% mentre è aumentato nei settori delle costruzioni, dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio rispettivamente del 7,5%, del 2,9% e del 5,8%[8] .

Il tasso di disoccupazione registrato a ottobre 2019 è sceso rispetto al mese precedente, attestandosi al 9,7% (mentre era pari al 10,7% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni) è scesa rispetto al periodo precedente al 27,8% dal 28,6% (32,7% un anno prima). Il tasso di occupazione è aumentato al 59,2% (58,6% un anno prima).

A ottobre 2019, l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione negativa pari al 1,4% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è cresciuta del 2,4%. A ottobre 2019, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,4% 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 31,4 miliardi a ottobre 2019 (euro 38,3 miliardi di ottobre 2018). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,80% (a ottobre 2018 era pari al 2,26%)[9].

Il mercato immobiliare europeo

Nel terzo trimestre del 2019 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 69,5 miliardi, per un totale di euro 290,8 miliardi negli ultimi dodici mesi risultando in calo del 9% rispetto ai dodici mesi precedenti.

Nonostante l'atteggiamento positivo degli investitori, il volume degli investimenti è diminuito a causa della mancanza di prodotti di qualità, tutto ciò amplificato dal decremento delle transazioni di grandi dimensioni

---

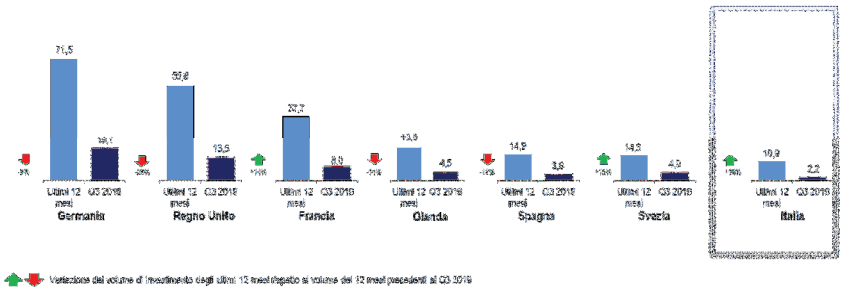
[7] Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2019

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

[9] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2019

nelle 5 maggiori aree geografiche. Nel Regno Unito gli investitori rimangono cauti a causa dell'incertezza dovuta alla Brexit mentre in Germania la crescita è ostacolata dalla limitata disponibilità di prodotto e dall'elevato livello dei prezzi. La Francia rimane un punto di riferimento, particolare per l'area di Parigi. Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il quarto trimestre del 2018 e il terzo trimestre del 2019, la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 71,5 miliardi ed euro 55,8 miliardi, si confermano i principali mercati europei, nonostante la decisa tendenza negativa che ha interessato i due paesi nei quali si è registrata una riduzione rispettivamente del 9% e del 26%. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 37,7 miliardi, con un incremento del 14% rispetto ai dodici mesi precedenti, l'Olanda che ha raggiunto circa euro 19 miliardi di investimenti, con un decremento del 14% rispetto ai dodici mesi precedenti. I volumi transati in Spagna hanno registrato un calo del 14% attestandosi a euro 14,9 miliardi. In netta contro tendenza rispetto all'andamento generale del resto del mercato europeo si collocano la Svezia e l'Italia, con un incremento rispettivamente del 15% e del 10%, registrando un volume di investimenti pari a euro 14,3 miliardi per la Svezia e 10,9 miliardi per l'Italia (Figura 1).

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



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel terzo trimestre del 2019 sono stati investiti circa euro 28,4 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 41% del totale transato.

Nel medesimo periodo, il settore *retail* ha registrato euro 9,2 miliardi di transazioni, ossia circa il 13% delle transazioni complessive, mentre il settore residenziale ha registrato euro 15,8 miliardi di transazioni, pari a circa il 23% del totale transato.

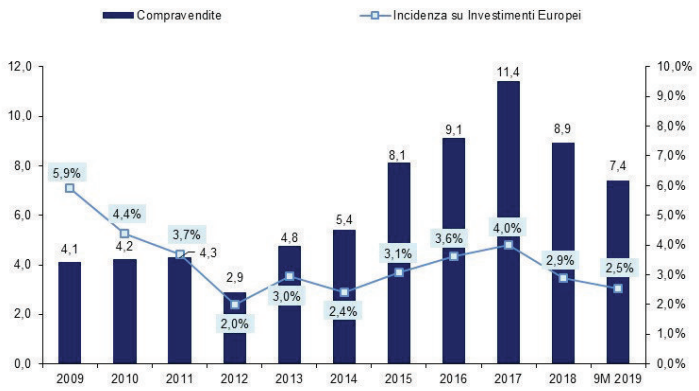
Nel settore industriale-logistico sono stati investiti euro 7,3 miliardi rappresentanti circa l'11% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo, con circa euro 4,7 miliardi transati, ha rappresentato il 7% del totale investito[10].

[10] Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q3 2019

Il mercato immobiliare Italiano

Nei primi nove mesi del 2019 sono stati investiti circa euro 7,4 miliardi nel mercato immobiliare italiano, il 40% in più rispetto allo stesso periodo del 2018.

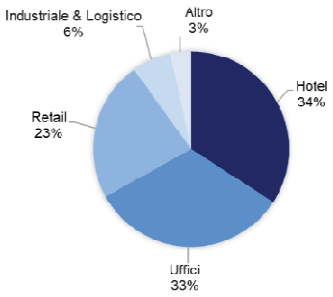
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione Dea Capital su dati CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nei primi nove mesi del 2019 il settore turistico-ricettivo rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 2,6 miliardi di investimenti, con un valore tre volte superiore rispetto allo stesso periodo del 2018. Seguono il settore uffici i cui investimenti, nel terzo trimestre, hanno raggiunto una quota pari a euro 2,5 miliardi e il *settore retail* che ha raggiunto euro 1,7 miliardi, in diminuzione del 6,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Gli investimenti nel settore logistico, pari a circa euro 470 milioni, hanno registrato una riduzione del 19% rispetto ai primi nove mesi del 2018 (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nei primi 9 mesi del 2019 (%)



Fonte: CBRE

Sulla base delle ultime transazioni registrate nel secondo semestre del 2019, è evidente che il mercato sia stato positivamente influenzato da operazioni di grosse dimensioni soprattutto nei settori turistico-ricettivo e direzionale, complici la situazione ottimale del panorama geopolitico e il livello dei tassi

d'interesse (i migliori degli ultimi anni). Il volume degli investimenti del 2019, tenuto conto delle operazioni concluse negli ultimi mesi dell'anno, probabilmente sarà prossimo o addirittura superiore al volume record raggiunto nel 2017[11].

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 trimestre del 2019 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 177.471, mostra segnali di irrobustimento registrando una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2019 nel settore residenziale è stato pari a circa 137.099, in aumento del 5% rispetto al terzo trimestre del 2018.

Per quanto concerne il settore non residenziale, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2019 è stato invece pari a 40.372 (in aumento del 5,8% rispetto al terzo trimestre del 2018). In particolare, il settore terziario-commerciale ha registrato una performance positiva del 7,4% con 22.953 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono risultate positive e pari all' 8,2%, quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate del 5,6%, quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono diminuite del 3,8% 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 5,5%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie ha mostrato un ribasso degli scambi dello 0,9% rispetto al terzo trimestre del 2018 con un volume di compravendite pari a 2.681 unità mentre quello produttivo agricolo ha registrato una contrazione del 3,1% con un valore di compravendite pari a 520 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate ammontavano a 14.218 in aumento del 4,8% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno[12].

Uffici

Il settore Uffici continua a ottenere ottimi risultati, attestandosi a euro 2,45 miliardi investiti nel terzo trimestre del 2019, con una crescita del 45% rispetto al terzo trimestre 2018. Milano mantiene la sua *leadership* sul mercato, con 30 operazioni per euro 1,5 miliardi investiti in totale nei primi nove mesi del 2019 con una variazione positiva pari al 18% rispetto al totale dei primi nove mesi del 2018, *performance* molto positive anche nel quarto trimestre dell'anno e un interesse sempre più accentuato per opportunità *value-add* (es. progetti di rigenerazione urbana su siti ex-industriali come ad esempio gli scali ferroviari)[13].

Sul mercato milanese, nel corso del terzo trimestre del 2019, gli investitori (per l'80% stranieri) sono stati attivi soprattutto su transazioni medio-piccoli (investimento medio nel trimestre pari a euro 44 milioni), mentre le operazioni di dimensioni maggiori sono scalate nell'ultima parte dell'anno. Nel corso del terzo

[11] Fonte: CBRE – Comunicato Stampa, 8 ottobre 2019

[12] Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Statistiche III trimestre 9 mercato residenziale e non residenziale

[13] Fonte: CBRE – Comunicato Stampa, 8 ottobre 2019

trimestre gli investimenti si sono concentrati nel semicentro interessando le aree di Fiera-CityLife e quella di Porta Venezia, e le *Good Secondary Location* (in testa Bicocca) che insieme hanno attratto il 79% degli investimenti.

Durante il terzo trimestre del 2019 l'assorbimento nel settore direzionale è stato pari a circa 119.000 mq, raggiungendo nei primi nove mesi circa 359.000 mq. La superficie media assorbita nel trimestre cresce a 1.570 mq: le transazioni sotto i 500 mq sono state il 37%, seguite da quelle comprese tra i 1.000 e i 5.000 mq (34%). L'interesse degli investitori si conferma elevato con degli investimenti che segnano un incremento del 18% rispetto al terzo trimestre del 2018.

Nel terzo trimestre del 2019 il *vacancy rate* si è attestato al 10,1%, in diminuzione rispetto al 10,9% registrato nello stesso periodo del 2018.

Durante il terzo trimestre del 2019 sono stati completati circa 41.000 mq, di cui circa 8.400 mq in nuove costruzioni. Per la fine del 2020 si prevede il completamento di circa 190.000 mq di nuova costruzione, di cui ben il 50% è già stato assorbito dal mercato in una fase di *pre-let*.

Il canone *prime* nel Central Business District (CBD) di Milano, nel terzo trimestre dell'anno, si è attestato in a 600 euro/mq/anno, quello del semicentro passa da 330 a 350 euro/mq/anno, mentre resta stabile negli altri sotto-mercati.

Anche i rendimenti netti *prime* e *secondary* rimangono stabili e rispettivamente pari a 3,40% e 5,00%[14].

Per quanto riguarda la città di Roma, il terzo trimestre 2019 ha registrato un'ottima *performance* sugli investimenti con circa euro 342 milioni, in forte aumento rispetto al valore del terzo trimestre 2018 che si attestava a soli euro 52 milioni. Il volume dei primi nove mesi del 2019 è arrivato a circa euro 709 milioni, facendo registrare un incremento più che doppio rispetto all'analogo volume del 2018: questi ottimi risultati fanno ben sperare in una chiusura di anno positiva e nel possibile raggiungimento, per il terzo anno consecutivo, di un valore di investimenti superiore al miliardo di euro. Netta prevalenza, nel corso del trimestre, degli investimenti stranieri che rappresentano il 97,5% circa del totale. Le transazioni nel trimestre sono state registrate prevalentemente nei sotto-mercati CBD (30,3%), EUR Laurentina (30,7%), EUR Centro (24,8%) ed EUR CC (11,7%).

Il *vacancy rate*, pari al 12,8%, si è confermato in linea rispetto a quanto registrato nello stesso periodo dello scorso anno.

In leggero aumento la *pipeline* di sviluppi, con circa 147.000 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2019 e il 2020.

I canoni *prime* restano stabili nel CBD a 430 euro/mq/anno e nell'EUR a 350 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel terzo trimestre del 2018, la destinazione d'uso uffici rimane stabile al 3,75% a Roma[15].

---

[14] Fonte: CBRE - Milano Uffici *MarketView*, Q3 2019

[15] Fonte: CBRE - Roma Uffici *MarketView*, Q3 2019

Nella seconda metà del 2019, tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale, si segnalano: l'acquisto da parte del Fondo Diamond Core, gestito da DeA Capital Real Estate SGR e partecipato da Poste Vita, dell'immobile sito in Galleria Passerella a Milano, ceduto da Goldman Sachs International per un valore pari a euro 280 milioni; l'acquisto da parte di REAM SGR del complesso Sky sito a Milano in via Monte Penice ceduto da Risanamento S.p.A. per un valore pari a euro 262,5 milioni; l'acquisto di due immobili a Roma, siti in via Paolo di Dono 44 e via Cristoforo Colombo 90, e uno a Milano, sito in via Angelo Rizzoli 8, per un valore di euro 250 milioni attraverso il Fondo Cristoforo gestito da Prelios SGR e partecipato da Goldman Sachs; la cessione di Immobiliare Stampa (con oltre 200 beni immobili in portafoglio) da Banca Popolare di Vicenza a Bain Capital Credit per euro 200 milioni; la vendita da parte del Fondo quotato Atlantic1, gestito da DeA Capital Real Estate SGR, del prestigioso immobile "Palazzo dell'Informazione" sito in piazza Cavour a Milano, ad Atlantica Properties (Famiglia Rovati) per euro 175 milioni; la vendita da parte del Gruppo Unipolsai della famosa e storica Torre Velasca, edificio simbolo della città di Milano realizzato negli anni '50, a Hines per un valore pari a euro 160 milioni; la vendita di un immobile in via Pola 9-11 da parte di Barings Real Estate Value Add I a M&G European Property per un valore pari a euro 136 milioni; la vendita di sei asset a uso uffici situati a Milano da parte di Covivio a Bain Capital Credit per un valore complessivo pari a euro 108,5 milioni; la vendita di un immobile a uso direzionale in via Boncompagni 71/A a Roma da parte del Fondo UniCredito Immobiliare Uno gestito da Torre Sgr al Fondo Urban Regeneration gestito da Savills Sgr per un valore pari a euro 104 milioni; l'acquisto dell'immobile in via Santa Margherita 12-14 a Milano da parte di Mediobanca ceduto dal Fondo Pacific 1 gestito da Kryalos SGR per un valore pari a euro 102,5 milioni[16].

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2019, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,2% rispetto al semestre precedente, per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per il 2020 prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili terziari dello 0,5% per attestarsi intorno allo 0,0% nel 2021 e aumentare dello 0,5% nel 2022[17].

Commerciale

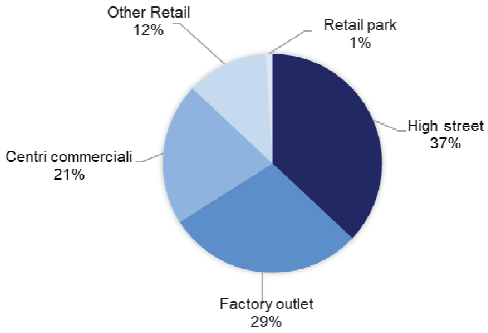
Nei primi nove mesi del 2019 il comparto *retail* mostra un segnale di ripresa avvicinandosi ai volumi registrati nello stesso periodo del 2018 (euro 1,8 miliardi) e si attesta a euro 1,7 miliardi. Gli investitori istituzionali domestici ed esteri continuano a credere in questa *asset class* e a cercare prodotto di qualità di tipo *core* o *value-add* e si registra domanda per prodotto di qualità anche in segmenti molto specialistici, come ad esempio gli *outlet*. Ne è prova la recente *joint venture* che ha visto protagonisti il Gruppo Stilo e il fondo Orion European Real Estate Fund V in un'operazione da euro 500 milioni che rappresenta il *deal* con sottostante immobiliare più grande dell'anno in Italia (Figura 5). Il terzo trimestre del 2019 restituisce un'immagine sostenuta dell'Italia nel panorama degli investimenti *retail* con una maggiore presenza degli investitori domestici nelle città d'arte, mentre *nell'out-of-town* la totalità delle acquisizioni è stata effettuata con capitali esteri. Nonostante il mondo *retail* non sia esente da elementi di

[16] Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals – Dati elaborazione Dea Capital RE Sgr Spa

[17] Fonte: Nomisma – III Rapporto 2019 sul mercato immobiliare

criticità di scala globale, gli investitori internazionali si dimostrano ancora interessati all'Italia, premiando le iniziative e gli operatori di primario *standing*[18].

Figura 4 – Investimenti *retail* per tipologia di immobili nei primi nove mesi del 2019 (%)



Fonte: CBRE Marketview Italia Retail - Q3 2019

In termini di aperture e ampliamenti del comparto *retail* nel terzo trimestre del 2019, si chiude senza inaugurazioni significative. Si segnala solo l'apertura del Salario Center a Roma (15.000 mq) e del Belpò Retail Park, in provincia di Lodi (6.500 mq), che andrà ad aggiungersi all'esistente galleria commerciale Belpò, che si sommeranno ai 232.000 mq inaugurati da inizio anno. La *pipeline* attualmente in costruzione con consegna prevista per il 2020 si attesta a 147.000 mq, concentrati prevalentemente nel Nord-Est e nel Mezzogiorno. Omnicanalità e *customer experience* si confermano i principali motori dell'innovazione dei punti vendita, sempre più importante per mantenere elevata la competitività anche a fronte della crescente diffusione dell'*e-commerce*.

Nel terzo trimestre del 2019, nelle principali città d'arte l'andamento dei canoni *prime high street*, dopo un leggero incremento registrato nei trimestri precedenti, risulta stabile. Milano rappresenta l'unica eccezione, con un *prime rent* in crescita che si attesta a 10.500 euro/mq/anno e un *prime rent* per gli *shopping center* pari a 940 euro/mq/anno.

Nel terzo trimestre del 2019 i rendimenti netti *prime* sono rimasti stabili al 3% per il settore *high street*, mentre si è registrata una tendenza in aumento per il settore dei centri commerciali e dei *retail park* con rendimenti pari rispettivamente al 5,25% e 6,25%[19].

Nel secondo semestre del 2019, le maggiori transazioni avvenute nel settore *retail* sono state: l'acquisto da parte di Orion Capital Managers da Stilo Immobiliare Finanziaria di un portafoglio di immobili destinati a *outlet village* siti rispettivamente a Enna, Settimo Torinese (TO), Soratte (RM) e Bergamo, per un valore di euro 500 milioni; l'acquisto del complesso immobiliare Barberino Designer Outlet firmato Mc Arthur Glen, sito a Barberino di Mugello (FI) da parte di DWS Group (Deutsche Asset & Wealth Management), per un valore complessivo pari a euro 200 milioni; l'acquisto del Centro Commerciale GranRoma da parte

[18] Fonte: CBRE Comunicato Stampa, 8 ottobre 2019

[19] Fonte: CBRE – Italia Retail *MarketVIew*, Q3 2019

del fondo Sulis gestito da Savills Investment Management Sgr e ceduto dal Gruppo Fresia per un valore pari a euro 100 milioni; la vendita da parte di una primaria società di *property management* dell'immobile sito in Firenze in via Calimala già affittato al marchio di abbigliamento Zara che ne ha fatto un iconico *flagship store*, per un valore di euro 50 milioni[20].

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2019 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,4% rispetto al semestre precedente, per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il 2020 prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo dei negozi pari allo 0,1% mentre per il 2021 e il 2022 è previsto un rialzo dei prezzi rispettivamente pari allo 0,3% e allo 0,6%[21].

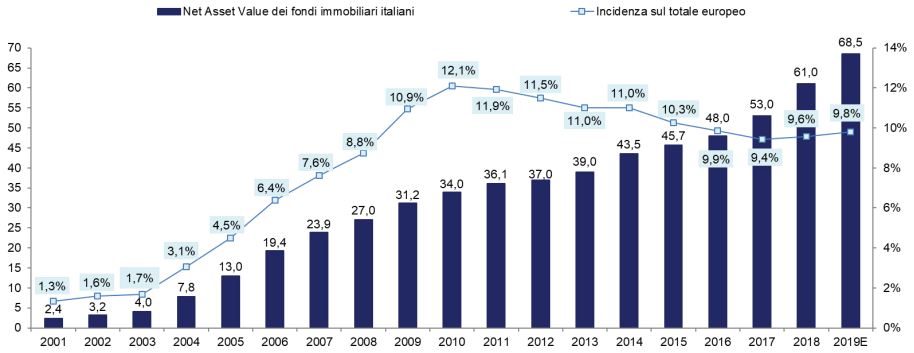
Fondi Immobiliari

Il mercato immobiliare italiano è in ripresa e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2019 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere euro 68,5 miliardi, con un incremento di circa il 12,3% sull'anno precedente.

Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail*. Il patrimonio detenuto a giugno 2019 si attesta a circa euro 1,3 miliardi, in diminuzione di circa il 17% rispetto al primo semestre del 2018.

Prosegue inoltre la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati che a fine giugno risultava complessivamente pari a euro 0,2 miliardi per i fondi *retail* e a euro 28,8 miliardi per i fondi riservati. Alla stessa data il *Loan to Value* medio dei fondi riservati e *retail* era rispettivamente pari al 26% e al 16%[22].

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



Fonte: Scenari Immobiliari

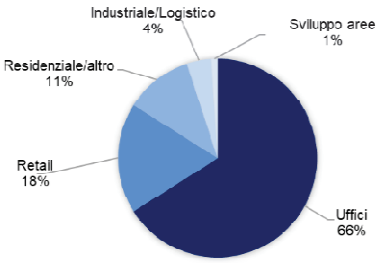
[20] Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals; Dati elaborazione Dea Capital RE Sgr Spa

[21] Fonte: Nomisma – III Rapporto 2019 sul mercato immobiliare

[22] *Loan to Value* (*LTV*) a dicembre 2019. Il *LTV* è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare

L'*asset allocation* globale in Italia è sostanzialmente stabile. Un lieve incremento del residenziale e della logistica, stabile il segmento degli uffici; in contrazione il commerciale. Secondo quanto indicato da Scenari Immobiliari il settore degli uffici e commerciale raggiungono rispettivamente il 66% e il 18% del patrimonio investito dai fondi immobiliari. Seguono il settore residenziale con l'11%, il settore logistico/industriale con il 4% e quello riguardante operazioni di sviluppo con l'1%[23].

Figura 6 – *Asset Allocation* dei Fondi Immobiliari in Italia (*retail* e riservati), valori % al 30 giugno 2019



Fonte: Scenari Immobiliari

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi

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

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

[23] Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2019

dalla Banca d'Italia con delibera n. 367/2016, comunicata in data 20 luglio 2016.

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

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 dicembre 2022
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Depositario	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
Esperto Indipendente	AxiA.RE S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote alla data del 31 dicembre 2019	181.786.226 euro
Numero quote alla data del 31 dicembre 2019	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2019	225.396.405 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2019	432,191 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2019	220.550.000 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 2019.

		Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
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	256,7	248,6	225,4
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	euro	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154	509,923	477,651	511,748	492,308	476,648	432,191
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	euro	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,90	318,50	325,10	248,00	280,50	206,90	293,00
Valore degli immobili	euro 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	493,4	373,6	220,6
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	536,7	401,7	298,9
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	303.522	275.612	239.342	239.342	158.198	139.314
Redditività lorda (3)	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	6,1	4,8	6,4%
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	247,8	138,5	-
Loan to value (LTV) (4)	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6	50,2	37,1	-
Loan to cost (LTC) (5)	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	48,3	46,2	34,5	-
Distribuzione geografica prevalente (6)	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	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	72% Lombardia, 27% 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	-	-	-	-	50,00
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	-	95,87
Valore nominale della quota (8)	euro	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44	444,44	348,57
Dividend Yield (9)	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%	0,00%	0,00%	0,00%	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, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati
(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili
(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati
(6) Calcolata sul costo storico
(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento
(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento
(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota

B. La Corporate Governance

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

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione della stessa è composto da cinque a tredici membri, almeno due dei quali 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 Dott. 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.

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 Dott. Stefano Scalera e l'Amministratore Indipendente Dott. Stefano Herzel con lettere datate 28 novembre 2018, nonché il Sindaco Supplente Dott. Vincenzo Caridi e il Presidente del Collegio Sindacale Dott.ssa 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 Dott. 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 Dott. Stefano Herzel - l'Avv. Lidia Caldarola. 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 del perfezionamento - in data 1° marzo 2019 - dell'operazione di cessione della partecipazione detenuta dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia in favore di DeA Capital S.p.A., con lettera in pari data, il Consigliere Dott. Vittorio Bracco ha rassegnato le dimissioni dalla carica con effetto immediato.

Infine, nell'adunanza dell' 11 aprile 2019, l'Assemblea degli Azionisti ha, *inter alia*: (i) determinato in sette il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione; (ii) confermato l'Avv. Lidia Caldarola nella carica di Amministratore Indipendente e nominato quale nuovo Consigliere di Amministrazione il Prof.

Severino Salvemini; (iii) confermato il Dott. Gian Piero Balducci nella carica di Presidente del Collegio Sindacale e la Dott.ssa Annamaria Esposito Abate, quale Sindaco Effettivo, nonché nominato la Dott.ssa Fabiana Basile e il Dott. Antonino Marrapodi, quali Sindaci Supplenti. Le cariche dei predetti esponenti hanno durata sino alla naturale scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ossia sino alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2019.

A seguito delle delibere assunte, da ultimo in sede assembleare in data 11 aprile 2019, si riporta la composizione ad oggi del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Consiglio di Amministrazione

Gianluca Grea (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Lidia Caldarola (Amministratore Indipendente)

Gianandrea Perco

Severino Salvemini

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 verifica della 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 Dott. Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dall'Amministratore Indipendente Avv. Lidia Caldarola e dal Consigliere Dott. 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) fermo restando le previsioni procedurali in punto di competenze specifiche degli Amministratori Indipendenti in materia di conflitto di interessi, (i) 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 l'applicazione dei presidi per la gestione di tali operazioni anche in punto di verifica dei processi e (ii) sulla base delle previsioni della *conflict policy* aziendale tempo per tempo vigente, coadiuva l'Amministratore Delegato sulle operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza approvativa dello stesso, mediante il rilascio di un parere in punto di verifica dei processi; 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'art. 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 successive modifiche ("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) valida le modifiche apportate al corpo procedurale della SGR, sulla base delle previsioni della *policy* aziendale in materia di gestione della normativa interna tempo per tempo vigente; 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 ad esimere la SGR dalla responsabilità derivante dalla eventuale commissione, nel suo interesse o a suo vantaggio, di reati da parte di soggetti che fanno parte dell'organizzazione aziendale.

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

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia e indipendenza, professionalità e continuità di azione - composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR - cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l'aggiornamento. In particolare, l'Organismo di Vigilanza è composto dall'Avv. Maurizio Bortolotto, in qualità di Presidente, e dai Dottori Davide Bossi e Luca Voglino.

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

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

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

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

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

indicate nel regolamento di gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo.

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

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

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione di gestione, risulta composto da sei beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso dell'esercizio 2019 è stato ceduto l'immobile in Milano, piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione") a destinazione uffici, pertanto, al 31 dicembre 2019, il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta il 99,2% circa del valore complessivo, mentre il restante 0,8% circa del portafoglio immobiliare ha destinazione commerciale.

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

Alla data del 31 dicembre 2019 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari al 62% circa. Sulle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare incide in particolare il citato immobile sito in Roma via Cristoforo Colombo 142, rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016, la cui cessione definitiva è prevista entro giugno 2020 nello stato di fatto; la variazione in percentuale delle superfici sfitte sulle totali di portafoglio, rispetto al 31 dicembre 2018, è dovuta alla cessione, nel corso dell'anno, dell'immobile in Milano piazza Cavour 2.

Le superfici locabili effettive del portafoglio residuo al 31 dicembre 2019, considerando anche l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, per il quale valgono le considerazioni sopra riportate, risultano essere pari a mq. 139.314 circa, di cui mq. 31.244 relative al succitato immobile in Roma e mq. 2.043 sfitte riconducibili all'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (Cn), attualmente commercializzato per la vendita nello stato di fatto, pertanto libero da persone e cose.

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

Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 2019 risultano attivi quattro contratti di locazione, totalmente riferiti a conduttori privati (Saipem S.p.A. e altre società del gruppo ENI).

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 31 dicembre 2019, risulta essere pari a euro 19.263.790, ammontare che comporta un rendimento del 6,44% sul costo storico e dell'8,73% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione.

Si segnala che, in data 19 dicembre 2019, il conduttore Saipem S.p.A. ha inoltrato al Fondo una disdetta, nei termini consentiti dal contratto di locazione, per l'immobile in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16 denominato "3° Palazzo Uffici", con obbligo di rilascio entro il 31 dicembre 2020.

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

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2019 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 5.368.247 (il dato al 31 dicembre 2018 risultava pari a euro 5.306.626), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2020 (interamente riscontata); si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a euro 35.104 (rispetto a euro 39.224 al 31 dicembre 2018), 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 2018, si è ritenuto di dover portare il fondo svalutazione crediti a euro 8.359, rispetto a euro 9.256 stanziati al 31 dicembre 2018.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso dell'anno non sono state effettuate manutenzioni straordinarie capitalizzabili di rilievo, ad eccezione di alcune operazioni di bonifica e ripristino negli immobili siti in San Donato Milanese locati a Saipem S.p.A., lavori condivisi e concordati con il conduttore a suo tempo, in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione, e successivamente pianificati per fasi e aree di intervento, nel rispetto delle attività presenti negli immobili e della normativa vigente. I suddetti interventi proseguiranno anche nel corso del 2020.

Per quanto concerne gli interventi di completamento di un parcheggio adiacente l'immobile in San Donato Milanese – via Bonarelli 2, denominato "Trasformatore", segnalati nelle precedenti relazioni, si resta in attesa della disponibilità del Comune a dare seguito alla deliberazione del consiglio comunale in data 28 giugno 2018, avente ad oggetto l'approvazione di rettifica di errori materiali al Piano delle Regole e Piano

dei Servizi del PGT, e sottoscrivere un atto notarile di rinuncia alla Convenzione per la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico stipulata in data 18 aprile 2018. Successivamente si potrà procedere con il collaudo finale delle opere e la consegna del parcheggio al conduttore.

I costi capitalizzabili complessivi sostenuti nell'intero esercizio ammontano a euro 36.740.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Con riferimento all'immobile sito in Milano, piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione", ad esito della procedura competitiva di vendita rivolta a investitori nazionali e internazionali, avviata nella prima metà del mese di marzo con incarico di vendita affidato in *co-agency* a CB Richard Ellis S.p.A. e BNP Paribas REA S.p.A., la SGR ha deliberato l'accettazione della miglior offerta al prezzo di euro 175.000.000 oltre IVA, valore significativamente superiore sia al valore di mercato al 30 giugno 2019 che alle previsioni di *Business Plan*, e ha sottoscritto, in data 11 dicembre 2019, l'atto definitivo di compravendita. Con i proventi della vendita è stato completato il rimborso complessivo dell'importo del finanziamento acceso sull'intero portafoglio.

Per quanto concerne l'immobile a destinazione uffici sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142, nel corso del mese di marzo, con incarico di commercializzazione affidato in esclusiva alla società Jones Lang LaSalle S.p.A., è stata avviata una procedura competitiva di vendita rivolta a investitori italiani ed esteri. Tale procedura ha visto coinvolti oltre 120 investitori, selezionati sulla base della tipologia dell'immobile in oggetto e del *target* di investimento. In esito a tale procedura, è pervenuta alla SGR una proposta vincolante d'acquisto per un importo pari a euro 40.700.000 oltre IVA. In data 17 dicembre 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'accettazione di tale proposta, con previsione di stipula del contratto preliminare di compravendita entro il mese di gennaio 2020, e del rogito entro il mese di giugno 2020.

Nel corso del secondo semestre dell'esercizio sono proseguite le interlocuzioni con Saipem S.p.A., conduttore degli immobili in San Donato Milanese denominati "3° Palazzo Uffici" e "4° Palazzo Uffici", nel tentativo di approfondire la possibilità di modificare i contratti di locazione vigenti, e prevedere l'esecuzione da parte del Fondo di interventi di miglioria per adeguare il "3° Palazzo Uffici" alle nuove esigenze, di maggior efficienza e flessibilità, manifestate dal conduttore stesso. Nonostante gli sforzi profusi per avvicinare le posizioni fra le parti, il conduttore ha infine deciso per il futuro trasferimento del proprio *headquarter* in un nuovo complesso immobiliare attualmente in costruzione sul territorio del capoluogo milanese e ha inviato al Fondo, in data 19 dicembre 2019, una disdetta al contratto di locazione del 3° Palazzo Uffici, con conseguente previsione di rilascio dell'immobile entro il 31 dicembre 2020. Per l'immobile a destinazione uffici sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, anche denominato "Trasformatore", sono proseguite le attività e sono state intraprese le azioni necessarie e funzionali alla definizione, con il Comune di San Donato Milanese e con i firmatari di una più ampia convenzione urbanistica (tra cui l'apportante Asio S.r.l.), delle modalità per l'adempimento di alcune previsioni della convenzione stessa, a valle delle quali verrà ripreso il processo di commercializzazione, in quanto tale aspetto rileva ai fini del miglior risultato alla vendita.

Il *broker* IPI Intermediazione S.r.l., incaricato per la commercializzazione alla vendita dell'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN) (già supermercato, da tempo sfitto), nello stato di fatto, ha accompagnato alcuni potenziali investitori e/o utilizzatori interessati a visionare l'immobile, senza tuttavia ad oggi raccogliere alcun significativo interessamento.

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

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

Accertamenti Agenzia delle Entrate

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

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

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

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

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

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto pienamente il ricorso della Società per l'anno 2009, annullando l'avviso di accertamento e ha invece respinto quello per l'anno 2010. In appello, in sede di Commissione Tributaria Regionale i verdetti sono stati capovolti. Per l'anno 2009 la Commissione Tributaria Regionale ha accolto l'appello presentato dall'Agenzia delle Entrate mentre per l'anno 2010 i giudici hanno accolto l'appello presentato dal Fondo. Pertanto, a livello giurisprudenziale non si è ancora formata una tendenza a favore di una delle due parti. Gli esiti dei giudizi sono in perfetta parità.

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

Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

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

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

Al termine 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, precedentemente richiamata.

A tale proposito si segnala che:

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

- nel caso di mancato accoglimento dei ricorsi, la società sarebbe tenuta al versamento dell'importo complessivo di euro 2.301.245, oltre al contributo sul costo di costruzione relativo alla trasformazione da

produttivo a terziario del "Trasformatore" (importo ancora da quantificarsi) e l'eventuale condanna al pagamento delle spese di giudizio;

- per il completamento della pratica di realizzazione di un parcheggio adiacente l'immobile, l'ufficio comunale competente ha richiesto una serie di modifiche e prescrizioni che hanno reso necessaria la presentazione di un'ulteriore pratica paesaggistica e hanno ulteriormente rinviato la fine lavori e il collaudo finale. Parallelamente, con riferimento alla destinazione d'uso del parcheggio, la SGR ha sollecitato il Comune per poter procedere con la sottoscrizione di un atto di dichiarazione di cessazione dell'efficacia di una convenzione sottoscritta il 12 aprile 2018, efficacia che risulterebbe formalmente decaduta a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale che ha accolto un'istanza presentata dalla SGR per la correzione di errori materiali nel Piano delle Regole e Piano dei Servizi al PGT.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

In data 15 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2018, per un importo totale pari a euro 373.550.000.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2019, 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.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione, ritenendo opportuno avvalersi di un periodo di tempo più ampio per il completamento dell'attività di smobilizzo, in data 9 maggio 2019, conformemente all'art. 11 comma 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015 n. 30 e successive modificazioni e integrazioni, nonché all'art. 2 comma 2 del Regolamento di gestione del Fondo, udito il parere conforme del Collegio Sindacale e acquisito il preventivo parere favorevole del Comitato Consultivo, ha (i) deliberato l'esercizio della facoltà di proroga di durata del Fondo per un periodo di tre anni sino al 31 dicembre 2022 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio e (ii) approvato il nuovo piano di smobilizzo degli investimenti del Fondo redatto tenendo conto dell'estensione di tre anni della durata del Fondo stesso, dal quale risultano in dettaglio i tempi e le modalità di vendita.

In data 23 maggio 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato l'aggiornamento del *Business Plan* del Fondo per l'anno 2019.

In data 18 luglio 2019, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2019, per un importo totale di euro 370.850.000.

In data 29 luglio 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2019.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2019, 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 11 dicembre 2019, il Fondo ha ceduto, a esito di una procedura di vendita strutturata, l'immobile in Milano, piazza Cavour 2, a un prezzo complessivo pari a euro 175.000.000 oltre imposte.

In data 16 dicembre 2019 il Fondo ha sottoscritto con le Banche finanziatrici gli atti di assenso a cancellazione di ipoteca, della cessione dei crediti e del pegno e di ogni e qualsiasi garanzia sull'intero portafoglio immobiliare derivante dal contratto di finanziamento ipotecario stipulato in data 13 marzo 2017.

In data 17 dicembre 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'accettazione di una proposta vincolante d'acquisto afferente l'immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142, per l'importo di euro 40.700.000 oltre imposte. Tale proposta, come già segnalato, prevede la stipula del contratto preliminare di compravendita entro il mese di gennaio 2020, e il rogito entro il mese di giugno 2020.

Infine, in data 19 dicembre 2019, il conduttore Saipem S.p.A. ha fatto pervenire al Fondo una comunicazione riportante la volontà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione dell'immobile in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16 (denominato 3° Palazzo Uffici), con efficacia a far data dal 31 dicembre 2020.

Innovazioni normative

I principali aggiornamenti normativi 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 D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 recante il Testo Unico della Finanza (di seguito, "TUF"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 49 del 10 maggio 2019, in vigore dal 10 giugno 2019. Si riportano di seguito le principali innovazioni normative nel periodo di riferimento:

- il Regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (il "Regolamento Emittenti"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dalla Delibera n. 21016 del 24 luglio 2019, in vigore dal 6 agosto 2019;
- il Regolamento attuativo dell'articolo 39 del D.Lgs. 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", in vigore dal 1 gennaio 2019;

- Manuale degli obblighi informativi dei soggetti vigilati adottato con Delibera CONSOB n. 17297 del 28 aprile 2010 e da ultimo aggiornata con Delibera n. 20841 del 7 marzo 2019.

In ambito MIFID II e MIFIR sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA: Documento ESMA 70-155-7026 del 5 febbraio 2019, Documento ESMA70-145-1345 del 21 marzo 2019, Documento ESMA70-872942901-36 del 27 marzo 2019, Documento ESMA35-43-349 del 4 dicembre 2019, Documento ESMA70-1861941480-56 del 6 dicembre 2019**.** Inoltre, in data 4 aprile 2019, l'ESMA ha pubblicato una versione aggiornata delle istruzioni di vigilanza sui requisiti di appropriatezza e di *execution only* stabiliti dalla Direttiva 2014/65/UE (MIFID II).

La Banca d'Italia ha concluso l'attività di consultazione del Documento "Attuazione del pacchetto MIFID2/MIFIR - Disposizioni della Banca d'Italia di attuazione del TUF" e ha emanato, in data 5 dicembre 2019, il nuovo Regolamento di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF, in esecuzione del pacchetto europeo MIFID II/MIFIR (Direttiva 2014/65/UE, Regolamento (UE) n. 600/2014 e relativi atti di esecuzione).In materia di AIFMD è stato da ultimo aggiornato il Documento ESMA34-32-352 in data 4 dicembre 2019.

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

Dal 4 luglio 2017 è in vigore il D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, come modificato dal D.Lgs. 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 criminose e di finanziamento del terrorismo. Il 4 ottobre 2019 è stato emanato il D.Lgs. 125/2019, recante le modifiche e integrazioni ai D.Lgs. 25 maggio 2017, n. 90 e n. 92, recanti attuazione della direttiva (UE) 2015/849, nonché attuazione della direttiva (UE) 2018/843 (c.d. V Direttiva Antiriciclaggio) che modifica la direttiva (UE) 2015/849 (c.d. IV Direttiva Antiriciclaggio), relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario ai fini di riciclaggio e finanziamento del terrorismo e che modifica a sua volta le direttive 2009/138/CE e 2013/36/UE.

Il 26 marzo 2019 e il 30 luglio 2019 ad esito delle attività di pubblica consultazione, sono stati rispettivamente emanati: (i) il Provvedimento della Banca d'Italia recante le nuove "Diposizioni in materia di organizzazione, procedure e controlli interni volti a prevenire l'utilizzo degli intermediari a fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo" cui la SGR si è adeguata; (ii) le "Disposizioni in materia di adeguata verifica della clientela per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo" applicabili dal 1° gennaio 2020, cui la SGR si è adeguata.

EMIR

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.

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

Per quanto concerne i contratti derivati OTC non compensati da una controparte centrale, con Comunicazione n. 4 del 14 marzo 2019, CONSOB ha ricordato che i contratti derivati OTC in essere con controparti UK potranno essere trasferiti a una controparte dell'Unione a condizione che i trasferimenti si perfezionino entro i dodici mesi successivi alla data della Brexit.

Con successivi Regolamenti (Regolamento delegato - UE- 2019/565 e Regolamento 2019/667) sono state modificate le date di decorrenza dell'obbligo di compensazione per taluni tipi di contratti derivati OTC ai sensi del Regolamento EMIR.

Il Regolamento UE 2019/834, parzialmente in vigore dal 17 giugno 2019, ha modificato il Regolamento EMIR riguardo, *inter alia*, ai seguenti profili: (i) definizione di FIA quali controparti finanziarie; (ii) diverso regime per l'obbligo di compensazione; (iii) sospensione dell'obbligo di compensazione, ove richiesto dall'ESMA per categorie specifiche di derivati OTC o per un tipo specifico di controparte al ricorrere di determinate condizioni, (iv) introduzione di deroghe all'obbligo di segnalazione per operazioni infragruppo; (v) definizione del regime di responsabilità in capo alle società di gestione del risparmio per quanto riguarda l'obbligo di *reporting*.

La CONSOB, in data 21 giugno 2019, ha pubblicato la modulistica per la segnalazione relativa alla soglia di *clearing* e per la notifica dell'esenzione dall'obbligo di *reporting* dei contratti derivati infragruppo.

In materia sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti: ESMA70-151-2050 del 31 gennaio 2019, ESMA70-151-1997 del 1 febbraio 2019, ESMA50-157-1588 del 7 febbraio 2019, ESMA70-151-2181 del 28 marzo 2019, ESMA70-151-1496 IT del 15 aprile 2019 e ESMA70-1861941480-52 del 2 ottobre 2019.

PRIIPS: una maggiore trasparenza per gli investitori

È 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 *Key Information Document* (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, in considerazione del fatto che, da ultimo, l'Autorità di Supervisione

Europea (ESA) ha emanato due proposte di modifica: la prima in data 8 febbraio 2019 con un *final report* e la seconda in data 8 marzo 2019 mediante *draft regulatory technical standards*.

Inoltre, l'ESA, in data 30 luglio 2019, ha pubblicato una lettera relativa agli scenari di *performance* nel *Consumer testing* di riesame del Regolamento (UE) n. 1286/2014 (PRIIPS).

In data 4 dicembre 2019 sono state aggiornate le Q&A ESMA35-43-349 "*On* MIFID II *and* MIFIR *investor protection and intermediaries topics*" in relazione ai costi e oneri anche presentati nel KID.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

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

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

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

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

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 ed il Gruppo di appartenenza si concretizzano nei normali flussi informativi previsti all'interno del Gruppo industriale.

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

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 1° giugno 2006, alla data della presente Relazione di gestione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo è diminuito passando da euro 260.760.000 a euro 225.396.405 (euro 248.581.453 al 31 dicembre 2018). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 432,191 (euro 476,648 al 31 dicembre 2018) con un decremento del 13,56%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2019, 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 2019, per un totale di euro 151,43 per ciascuna quota che hanno inciso per il 30,29% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 69,27%.

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 2019, risulta del 5,42%.

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	11,31%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili (1)	11,70%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	-
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	94,05%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	36,76 mln

1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2018 – 31/12/2019

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

In data 13 gennaio 2020, il Fondo ha provveduto alla stipula del contratto preliminare di compravendita relativo all'immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142, nei termini previsti.

Si rende noto inoltre che in data 30 gennaio 2020 è stata presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 31 dicembre 2019 degli Esperti Indipendenti.

La valutazione complessiva del Portafoglio è pari a euro 226.050.000.

Si precisa che, per l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti alla data del 31 dicembre 2019, prendendo come valore di riferimento per l'immobile indicato il medesimo della proposta vincolante di acquisto, per un importo totale pari a euro 40.700.000.

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

Immobile	Valore Costo Storico (€)	Prezzo Vendita (€)	Plus/Minus rispetto al Costo Storico	Valore Esperti Indipendenti al 31/12/2019 (€)	Scostamento (€)
Roma via Cristoforo Colombo 142	80.061.949,00	40.700.000,00	(49,2%)	46.200.000,00	(5.500.000,00)

E' stata pertanto effettuata una valutazione dei sei immobili in portafoglio del Fondo per un importo complessivamente pari a euro 220.550.000.

9. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

A seguito della vendita dell'immobile di Milano, piazza Cavour 2 per un importo pari a euro 175.000.000, in data 11 dicembre 2019 il Fondo ha rimborsato integralmente il debito residuo del finanziamento sottoscritto con Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Credit Suisse AG – Milan Branch e Banco BPM S.p.A. per un ammontare originario di euro 255.000.000.

B. Strumenti finanziari derivati

In data 30 settembre 2019 è giunta a scadenza l'opzione *Interest Rate Cap* sottoscritta in data 12 maggio 2017 pertanto, alla data del presente Relazione di gestione, non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria.

10. Proventi posti in distribuzione

Il § 12 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi "gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del patrimonio del Fondo,

attribuiti in sede di apporto o di acquisizione e aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dal Rendiconto di gestione del Fondo".

I proventi derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale in misura non inferiore al 90%, salvo diversa e motivata decisione del Consiglio di Amministrazione della SGR che dovrà essere assunta previo parere non vincolante del Comitato Consultivo. I proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi.

Si segnala che, considerato il fabbisogno di cassa prospettico, il Fondo, a seguito di delibera del Comitato Consultivo del 17 febbraio 2020, non procederà ad effettuare alcuna distribuzione di proventi.

11. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

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

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

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

- lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- gli OICR italiani;
- le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella cosiddetta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);
- gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;

- i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella cosiddetta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "Fondi sovrani").

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

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

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

---

[24] Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del D.L. 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.
In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

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

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili a importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20%. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.
La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.
Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20%, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

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

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

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

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

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

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

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

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti "esenti"

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli "esenti"

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-*ter* del decreto del Presidente della Repubblica n. 642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal D.L. n. 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni[25], le comunicazioni periodiche alla clientela[26] relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di Fondi immobiliari) sono generalmente soggette a imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n. 228 del 24 dicembre 2012 - cosiddetta "Legge di Stabilità 2013").

Il comma 581, art. 1, legge 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a euro 34,20 mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da euro 4.500 a euro 14.000.

Esperti indipendenti

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

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

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli Esperti Indipendenti (di seguito gli "EI") e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in

---

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

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

società immobiliari (di seguito "*Asset* Immobiliari"), alla normativa di settore, ivi incluso, tra l'altro, il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (di seguito il "DM 30/2015").

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra l'altro:

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

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

- verifica in merito alle caratteristiche degli EI in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile (es. iscrizione albo, struttura organizzativa adeguata, esperienze pregresse, ecc.);
- verifica in merito alla incompatibilità ed indipendenza degli incarichi in essere dichiarati dagli EI (ivi comprese le società agli stessi collegate) nonché valutazione dei potenziali conflitti d'interesse;
- verifica dei compensi spettanti agli EI affinché siano commisurati all'impegno ed alla professionalità richiesta per l'incarico;
- verifica del contenuto minimo del contratto e controllo di conformità normativa del medesimo a cura della Funzione Compliance;
- verifica di adeguatezza, completezza e correttezza dei dati riguardanti gli *Asset* Immobiliari oggetto di valutazione inviati agli EI;
- verifica del rispetto dei tempi di consegna concordati nel contratto con gli EI;
- verifica volta ad accertare, *inter alia*, la congruenza dei dati di assunzione delle valutazioni con quelli trasmessi agli EI;
- verifica dell'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli EI, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione;

- verifica i) della appropriatezza dei criteri di valutazione degli *Asset* Immobiliari (in caso di modifiche rispetto alle metodologie approvate da Consiglio di Amministrazione e a quanto concordato contrattualmente) e dei valori forniti e ii) della completezza ed attualità delle valorizzazioni degli strumenti finanziari approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica della coerenza della procedura e delle politiche di valutazione, (ivi comprese le metodologie di valutazione deliberate dal Consiglio di Amministrazione) con i principi definiti dalla normativa di riferimento.

Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti

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

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso dell'anno 2019:

a) Esperto Indipendente del Fondo sino al 31 dicembre 2020: AxiA.RE S.p.A.;
b) ulteriori incarichi assegnati alla società AxiA.RE S.p.A. o a società ad essa collegate:
   1. attività di esperto indipendente**:** Fondo 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, Fondo Mach, Fondo Drive, Fondo Yielding;
   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 2019 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 2019 si compone complessivamente di n. 73 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 31/12/2019		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**	**220.550.000**	**94,05%**	**373.550.000**	**94,70%**
B1.	Immobili dati in locazione	178.050.000	75,93%	314.299.380	79,68%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3.	Altri immobili	42.500.000	18,12%	59.250.620	15,02%
B4.	Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5.	Diritti accessori della proprieta'				
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'**	**6.348.532**	**2,71%**	**12.012.489**	**3,05%**
F1.	Liquidità disponibile	6.348.532	2,71%	12.012.489	3,05%
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'**	**7.598.679**	**3,24%**	**8.902.871**	**2,25%**
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2.	Ratei e risconti attivi	202.130	0,09%	1.638.227	0,42%
G3.	Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4.	Altre	1.319.918	0,56%	1.436.851	0,36%
G5.	Credito Iva	328.096	0,14%	-	0,00%
G6.	Crediti verso Locatari	5.748.535	2,45%	5.827.793	1,47%
G6.1	Crediti lordi	5.756.894	2,45%	5.837.049	1,47%
G6.2	Fondo svalutazione crediti	(8.359)	0,00%	(9.256)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'		**234.497.211**	**100,00%**	**394.465.360**	**100,00%**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 31/12/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO		**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**	**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**
H.	**FINANZIAMENTI RICEVUTI**	**-**	**0,00%**	**138.514.372**	**94,95%**
H1.	Finanziamenti ipotecari	-	0,00%	138.514.372	94,95%
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'**	**9.100.806**	**100,00%**	**7.369.535**	**5,05%**
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	0,00%	122.118	0,08%
M2.	Debiti di imposta	5.730	0,06%	68.442	0,05%
M3.	Ratei e risconti passivi	5.424.605	59,61%	4.646.007	3,18%
M4.	Altre	3.670.471	40,33%	2.303.692	1,58%
M5.	Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6.	Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	229.276	0,16%
TOTALE PASSIVITA'		**9.100.806**	**100,00%**	**145.883.907**	**100,00%**

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	**225.396.405**	**248.581.453**
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	**521.520**	**521.520**
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	**432,191**	**476,648**
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	**262,750**	**262,750**
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	**151,430**	**55,560**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2019

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2019		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	21.546.837		28.865.642	
B1.1	canoni di locazione	20.852.806		28.108.261	
B1.2	altri proventi	694.031		757.381	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	44.400.000		(8.780.000)	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(22.436.740)		(9.878.495)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(5.194.685)		(4.236.169)	
B4.1	oneri non ripetibili	(4.271.449)		(3.141.139)	
B4.2	oneri ripetibili	(923.236)		(1.095.031)	
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5.	AMMORTAMENTI	-		-	
B6.	SPESE IMU E TASI	(3.565.880)		(4.313.838)	
	Risultato gestione beni immobili (B)		**34.749.532**		**1.657.140**
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)		**34.749.532**		**1.657.140**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2019

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2019		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)		**34.749.532**		**1.657.140**
H.	**ONERI FINANZIARI**				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(3.562.908)		(5.648.116)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(3.562.329)		(5.647.428)	
H1.2	su altri finanziamenti	(579)		(688)	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(2.044.173)		(2.195.608)	
	Risultato oneri finanziari (H)		**(5.607.081)**		**(7.843.723)**
	Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		**29.142.451**		**(6.186.584)**
I.	**ONERI DI GESTIONE**				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(1.185.296)		(1.515.928)	
I2.	Costo per il calcolo del valore della quota	(53.073)		(67.877)	
I3.	Commissioni depositario	(70.372)		(74.103)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(16.124)		(41.003)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(57.495)		(81.386)	
I6.	Altri oneri di gestione	(702.828)		(886.671)	
I7.	Spese di quotazione	(14.300)		(12.600)	
	Risultato oneri di gestione (I)		**(2.099.488)**		**(2.679.568)**
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	214.357		821.370	
L3.	Altri oneri	(444.245)		(122.008)	
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		**(229.888)**		**699.362**
	Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		**26.813.075**		**(8.166.790)**
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)		**26.813.075**		**(8.166.790)**

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2019

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA **2**

PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO **6**

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE 8

SEZIONE II – LE ATTIVITÀ 12

SEZIONE III – LE PASSIVITÀ 17

SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO 19

SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI 20

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO **20**

SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI 20

SEZIONE II – BENI IMMOBILI 21

SEZIONE III – CREDITI 22

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI 22

SEZIONE V – ALTRI BENI 22

SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI 22

SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE 22

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI 27

SEZIONE IX – IMPOSTE 28

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI **28**

Parte A – Andamento del valore della quota

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

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

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

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,12% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2019. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	**500,00**		**16,25**	**6,45%**
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	**500,00**		**28,50**	**5,70%**
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	**500,00**		**29,25**	**5,85%**
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	**500,00**		**31,50**	**6,30%**
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	**494,69**		**29,00**	**5,86%**
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	**473,41**		**17,00**	**3,59%**
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	**467,24**		**21,25**	**4,55%**
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	**462,98**		**15,00**	**3,24%**
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	**458,01**		**48,00**	**10,48%**
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	**445,67**		**27,00**	**6,06%**
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale 2016	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
Totale 2017	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
Totale 2018	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2019	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2019	442,36		0,00	0,00%
Totale 2019	443,39		**0,00**	**0,00%**
Totale dal collocamento	**468,99**		**262,75**	**4,12%**

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**		
1° semestre 2019	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2019	444,44	95,87	19,17%	348,57
Totale 2019		**95,87**		
Totale dal collocamento		**151,43**	**30,29%**	

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

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

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di euro 23.185.048 ed è pari al rimborso anticipato di capitale pari a euro 49.998.123 al netto dell'utile dell'esercizio di euro 26.813.075; conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di euro 44,457 e la stessa ammonta a euro 432,191.

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

- canoni di locazione e altri proventi per euro 21.546.837;
- utili da realizzi immobili per euro 44.400.000;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 22.436.740;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per euro 8.760.565;
- oneri finanziari per euro 5.607.081;
- oneri di gestione per euro 2.099.488;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per euro 229.888.

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 2019 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione positiva del 41,6% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 28,3% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 206,9 del 28 dicembre 2018 (ultimo giorno di quotazione del 2018) a euro 293,0 del 30 dicembre 2019. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2019 era pari a circa il 36%.

Si segnala che l'andamento del valore della quota è stato parzialmente influenzato dal rimborso parziale pro-quota, conseguente alla dismissione dell'immobile sito in Milano in via Cavour 2, corrisposto ai quotisti con data di stacco 23 dicembre e data di pagamento 27 dicembre 2019, per un importo complessivo pari a euro 49.998.122, corrispondente a euro 95,87 per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 20 dicembre con un valore di euro 365,0 per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 14 marzo con un valore pari a euro 227,0 per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2019 si sono attestati su una media di 364 quote, in aumento rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 184 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 19 luglio con 2.473 quote scambiate per un controvalore pari a euro 817.313.

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

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

I proventi derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale in misura non inferiore al 90%, salvo diversa e motivata decisione del Consiglio di Amministrazione della SGR che dovrà essere assunta previo parere non vincolante del Comitato Consultivo. I proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi.

Si segnala che, considerato il fabbisogno di cassa prospettico, il Fondo, a seguito di delibera del Comitato Consultivo del 17 febbraio 2020, non procederà ad effettuare alcuna 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.

Si segnala che, a fronte della dismissione dell'immobile sito in Milano piazza Cavour 2, si è ritenuto opportuno procedere a un rimborso parziale pro-quota pari a euro 95,87 per un importo totale pari a euro 49.998.122.

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'art. 23, § 4, lettera c), della direttiva 2011/61/UE) sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun fondo gestito;
- attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- cura 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, calcolato in conformità alla *Risk Policy* approvata dalla Società, è di tipo B - "rischio medio-basso".

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

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance,* Antiriciclaggio e di Revisione Interna. Alla data del 31 dicembre 2019 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.

Occorre porre in evidenza che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti per l'immobile di Roma via Cristoforo Colombo 142 per il quale si è utilizzato il valore indicato nel contratto preliminare di compravendita stipulato in data 13 gennaio 2020.
Per maggiori dettagli si rinvia al § 8 della Relazione degli Amministratori.

Crediti e altre attività

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

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

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

Depositi bancari

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

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

Ricavi e costi

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

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

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

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

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	31/12/2019	31/12/2018
B. Immobili e diritti reali	94,05%	94,70%
F. Posizione netta di liquidità	2,71%	3,05%
G. Altre attività	3,24%	2,25%
Totale Attività	**100,00%**	**100,00%**

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 220.550.000, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per euro 178.050.000, dalla voce B.3 "Altri immobili" per euro 42.500.000, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2019.

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

Beni immobili e diritti reali	Importo
Valore immobili al 31/12/2018	373.550.000
Vendite nell'esercizio	(130.600.000)
Costi Capitalizzati	36.740
Rivalutazioni/Svalutazioni	(22.436.740)
Valore Immobili al 31/12/2019	**220.550.000**

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	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa,14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
Anno 2016									
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	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.lo per Lonate	5.786	01/06/2006	9.838.830	4.600.000	20/11/2018	4.600.000	7.932.339	1.041.791	1.651.718
Castellanza - via del buon Gesù 10	2.720	01/06/2006	3.409.146	2.600.000	20/11/2018	2.600.000	2.968.606	398.722	1.760.738
Barzago - via 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
Ivrea - via Circonvallazione 54	4.397	01/06/2006	2.605.435	1.600.000	20/11/2018	1.600.000	2.530.668	351.285	1.173.948
Moncalieri - via Vittime Bologna 20	5.543	01/06/2006	8.037.105	8.500.000	20/11/2018	8.500.000	8.621.282	989.763	8.094.413
Bologna - via don Sturzo 39	2.244	01/06/2006	2.013.692	1.800.000	20/11/2018	1.800.000	1.970.508	733.074	1.023.742
Tivoli - via Tiburtina Valeria 261	6.647	01/06/2006	3.027.100	2.750.000	20/11/2018	2.750.000	2.953.551	571.860	2.104.592
Roma - via degli eroi di Rodi 16	7.523	01/06/2006	5.908.597	3.850.000	20/11/2018	3.850.000	6.818.636	1.630.139	3.129.899
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Mc Donald's	352	01/06/2006	2.263.569	2.000.000	22/11/2018	2.000.000	412.980	127.247	22.164
Anno 2019									
Milano - piazza Cavour 2	18.884	01/06/2006	93.136.563	133.800.000	11/12/2019	175.000.000	63.282.400	25.663.014	119.482.822
			372.917.836	**361.884.977**		**410.556.000**	**265.207.391**	**67.737.229**	**235.108.326**

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

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

La valutazione del portafoglio immobiliare alla data del 31 dicembre 2019 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 226.050.000.

Come indicato nella Sezione I – Criteri di valutazione, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti all'immobile di Roma via Cristoforo Colombo 142, pari a euro 46.200.000. Per tale immobile è stato stipulato un preliminare di compravendita in data 13 gennaio 2020 per un valore pari a euro 40.700.000 e pertanto per la valutazione si è utilizzato tale valore.
Per maggiori dettagli si rinvia al § 8 della Relazione degli Amministratori.

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

		Importo dei canoni			
Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	**Valore dei beni immobili**	**Locazione non finanziaria (a)**	**Locazione finanziaria (b)**	**Importo totale c=(a + b)**	**%**
Fino a 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni	77.600.000	9.132.048		9.132.048	47,4%
Da oltre 3 a 5 anni					
Da oltre 5 a 7 anni	85.350.000	8.609.324		8.609.324	44,7%
Da oltre 7 a 9 anni	15.100.000	1.522.418		1.522.418	7,9%
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	**178.050.000**	**19.263.790**		**19.263.790**	**80,7%**
B) Totale beni immobili non locati	**42.500.000**				**19,3%**

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 2019 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 6.348.532 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2019, 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	4.322.823
STATE STREET c/c Libero	2.024.860
Isp c/c Split	649
STATE STREET c/c Vendite	100
STATE STREET Property account	100
Totale disponibilità liquide	**6.348.532**

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 7.598.679 ha registrato al 31 dicembre 2019, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di euro 1.304.192.

Altre Attività	**Importo**
G2 - Ratei e risconti attivi	202.130
G4 - Altre	1.319.918
G5 - Credito IVA	328.096
G6 - Crediti verso Locatari	5.748.535
Totale altre attività	**7.598.679**

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi", di euro 202.130, ricomprende sostanzialmente gli importi relativi alla rettifica temporale sulle polizze assicurative sugli immobili e sull'imposta di registro inerente ai contratti di locazione;

- sottovoce G4 “Altre”, di euro 1.319.918, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	1.194.292
Crediti verso sgr	61.743
Depositi cauzionali su utenze	34.819
Fornitori c/anticipi	29.064
Totale altre	**1.319.918**

La voce crediti diversi ricomprende il pagamento a titolo provvisorio per la presentazione del ricorso inerente all’avviso di accertamento per l’anno d’imposta 2009 per euro 1.194.292; tale avviso di accertamento ha ad oggetto il presunto omesso versamento della ritenuta d’imposta su interessi pagati in relazione al finanziamento del Fondo.

- sottovoce G6 “Crediti verso locatari”, di euro 5.748.535. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2019 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	5.504.677
Crediti per fatture da emettere recuperi	252.185
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	32
Fondo svalutazione crediti	(8.359)
Totale crediti verso locatari	**5.748.535**

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 2020.

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell’effettivo rischio d’inesigibilità dei crediti iscritti al 31 dicembre 2019.

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	31/12/2019	31/12/2018
H. Finanziamenti ricevuti	0,00%	94,95%
M. Altre passività	100,00%	5,05%
Totale Passività	**100,00%**	**100,00%**

III.1. Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

Si evidenzia che, a seguito della vendita dell'immobile di Milano, piazza Cavour 2, il Fondo, in data 11 dicembre 2019, ha integralmente rimborsato il debito residuo del finanziamento, così come meglio descritto al § 9 della Relazione degli Amministratori.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 9.100.806, risulta incrementata rispetto al 31 dicembre 2018 di euro 1.731.271.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

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

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	5.406.307
Risconti passivi oneri accessori	18.298
Totale ratei e risconti passivi	**5.424.605**

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

- sottovoce M4 “Altre”, così composta:

Altre Passività	Importo
Debiti verso fornitori	1.804.117
Fondo altri rischi	836.005
Fatture da ricevere	229.797
Fatture da ricevere oneri ripet.li	209.214
Fatture da ricevere proprieta'	159.892
Note di credito da emettere	155.750
Clienti c/anticipi	136.430
Fatture da ricevere capitalizzati	89.023
Fatture da ricevere per proforma	39.959
Debiti verso sgr	10.284
Totale altre	**3.670.471**

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.).

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 31/12/2019

	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	405.249.280	155,41%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	(109.444.065)	(41,97%)
I. Oneri di gestione complessivi	(69.042.069)	(26,48%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(1.849.560)	(,71%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(78.973.773)	(30,29%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(137.029.380)	(52,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	180.639.558	69,27%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2019	**225.396.405**	**86,44%**
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	**5,42%**	

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

1) Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di quest'ultima o società facenti parte del gruppo della SGR;

2) Il Fondo non detiene direttamente attività e/o passività in valuta estera diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.;

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

4) Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia che non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

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 2019.

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 34.749.532 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 21.546.837, da utili da realizzo su vendite immobili per euro 44.400.000, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 22.436.740, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 5.194.685 e dalle spese per IMU e TASI per euro 3.565.880.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		20.253.930			598.876
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		694.031			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		44.400.000			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(22.286.740)			(150.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		**(5.167.834)**			**(26.851)**
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU E TASI		**(3.508.846)**			**(57.034)**

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 5.194.685, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	4.271.449
Oneri ripetibili ai conduttori	923.236
Totale oneri gestione di beni immobili	**5.194.685**

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 3.565.880, 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 2019.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2019.

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	3.562.908
H2. Altri oneri finanziari	2.044.173
Totale oneri finanziari	**5.607.081**

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per euro 3.562.329 e interessi su depositi cauzionali ricevuti per euro 579 mentre nella voce H2 sono ricompresi l'*arrangement fee* e l'imposta sostitutiva sul finanziamento rispettivamente per euro 1.137.973 e per euro 188.352, *l'extension fee* per euro 319.214, il premio pagato per l'opzione *cap* per euro 110.944, l'*agency fee* per euro 60.822 e gli interessi dovuti sui conti correnti bancari a causa di tasso creditorio passivo per euro 226.868.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di euro 2.099.488, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	**1.185.296**
Commissione fissa	1.185.296
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	**53.073**
I3 - Commissioni depositario	**70.372**
I4 - Oneri per esperti indipendenti	**16.124**
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	**57.495**
I6 - Altri oneri di gestione	**702.828**
Spese per attivita' di *advisor*	520.824
Spese legali e notarili	57.166
Spese professionali	56.112
Spese comitato consultivo	32.282
Spese di revisione	14.305
Oneri diversi di gestione	11.976
Spese montetitoli,intermediari	4.537
Contributo di vigilanza	4.415
Spese e commissioni bancarie	1.211
I7 - Spese di quotazione	**14.300**
Borsa italiana spa	14.300
Totale oneri di gestione	**2.099.488**

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi euro 1.185.296, 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 53.073, 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

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
ONERI DI GESTIONE	**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	1.185	0,50%	0,51%					
provvigioni di base	1.185	0,50%	0,51%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	53	0,02%	0,02%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	70	0,03%	0,03%					
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	16	0,01%	0,01%					
8) Oneri di gestione degli immobili	8.665	3,66%	3,70%					
9) Spese legali e giudiziarie	154	0,06%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	57	0,02%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	125	0,05%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	**10.286**	**4,34%**						
(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	5.607			-				
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	**15.946**	**6,73%**						
(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 2019.

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 assegnato al Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (di seguito, "CSRC") i compiti spettanti al "comitato remunerazioni" ai sensi delle disposizioni vigenti.

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

L'Assemblea dei Soci approva le politiche di remunerazione a favore degli organi con funzione di supervisione, gestione e controllo e del personale nonché i piani dei compensi basati su strumenti non

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

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

i) remunerazione fissa: è definita in base al ruolo ed è coerente con le responsabilità attribuite, tenuto anche conto dell'esperienza del titolare e delle competenze richieste, al fine di garantire adeguati livelli di equità e coerenza interna. La parte fissa è sufficiente a remunerare il ruolo, anche qualora la componente variabile dovesse contrarsi sensibilmente e, in casi estremi, azzerarsi in relazione ai risultati, corretti per i rischi, effettivamente conseguiti;

ii) remunerazione variabile: è collegata a piani di incentivazione sia di breve termine sia di lungo termine. In particolare, la *Policy* stabilisce che gli obiettivi, quantitativi e qualitativi, cui è legato il pagamento della remunerazione variabile sono chiaramente definiti, misurabili e strettamente connessi a indicatori economici, finanziari e operativi e tengono conto del profilo di rischio. 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*. In linea con le prassi di mercato, sono introdotte per ciascuna categoria di PPR soglie di materialità al di sotto delle quali non sono applicati meccanismi di differimento e ripartizione tra *cash* e strumenti monetari e di conseguenza la retribuzione variabile viene corrisposta per intero in un'unica soluzione *up-fro*nt. Al superamento di tali soglie la totalità dell'importo maturato della remunerazione variabile - e non solo l'eccedente - è soggetto ai meccanismi di differimento previsti dalla *Policy*. Sono inoltre previsti limiti all'incidenza della remunerazione variabile su quella fissa, in modo distinto per ogni categoria di PPR individuata e per il restante personale interessato. La *Policy* prevede, coerentemente con le vigenti disposizioni normative, che la remunerazione variabile garantita sia eccezionale e possa essere accordata solo in caso di assunzione di nuovo personale e limitatamente al primo anno d'impiego, sotto forma di *welcome/entry bonus*, *sign-on bonu*s, *minimum bonus* ecc. La *Policy* prevede inoltre la possibilità di erogare forme di retribuzione variabile considerate non *standard* (per esempio, premi *una-tantum*, riconoscimenti speciali) corrisposte in via eccezionale e conformi alle disposizioni normative in materia tempo per tempo in vigore, anch'esse soggette alle clausole

di *malus* e *clawback*. Per ulteriori dettagli in merito alla componente variabile si rinvia a quanto previsto nella *Policy* disponibile;

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

In conformità con la normativa vigente, è stato inoltre definito un piano di *welfare,* rivolto a tutto il personale dipendente*,* su base non discrezionale nell'ambito di una politica generale della SGR, che prevede il riconoscimento di un insieme di servizi e prestazioni di varia natura, per incrementare il benessere personale, il supporto alla vita familiare, nonché la copertura previdenziale e sanitaria.

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del CSRC, nella seduta del 28 marzo 2019 ha effettuato, nell'ambito del riesame periodico circa l'attuazione della politica di remunerazione, le valutazioni di competenza relativamente alle modalità di calcolo della remunerazione variabile relativamente all'esercizio 2018 – in ordine alle quali non sono state riscontrate irregolarità -, e agli obiettivi delle Funzioni di Controllo (non esternalizzate); tali valutazioni sono state oggetto dell'informativa annualmente prevista, fornita all'Assemblea dei Soci nella riunione dell'11 aprile 2019. Nella medesima seduta il Consiglio di Amministrazione ha altresì valutato e approvato alcune modifiche alla *Policy,* concernenti la mappa del Personale Più Rilevante ("PPR") e i criteri di valutazione degli obiettivi qualitativi nei piani MBO, che sono state sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Soci sempre in data 11 aprile 2019.

Successivamente, il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del CSRC, nella riunione del 17 dicembre 2019, ha valutato e approvato ulteriori modifiche alla *Policy*, anche in considerazione della Comunicazione della Banca d'Italia del 4 aprile 2019 sulla revisione delle Politiche e prassi di remunerazione ed incentivazione; tali modifiche hanno riguardato prevalentemente: (i) l'inserimento della definizione di *gate risk-adjusted* e del criterio per la sua determinazione, (ii) l'inserimento della definizione della condizione di rischio e la revisione della relativa metodologia di calcolo, (iii) la revisione della metodologia di definizione della mappatura del PPR, con conseguente revisione della "Mappa" del PPR, (iv) la revisione delle soglie di materialità previste dalla *Policy*, (v) l'indicazione dei criteri di differimento nella *Policy* in funzione del rapporto tra remunerazione variabile maturata e remunerazione fissa.

Tali modifiche della *Policy* sono state sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Soci in data 17 dicembre 2019.

Si informa che al 31 dicembre 2019 il personale della SGR era composto da n. 130 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 8.631.956 e la cui remunerazione variabile erogata è stata pari a euro 1.388.663 lordi.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi gestiti (n. 52 risorse) è stata pari a euro 4.209.427, di cui euro 3.556.806 a titolo di compenso fisso ed euro 652.620 a titolo di compenso variabile.

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

i. membri esecutivi e non esecutivi degli organi con funzione di supervisione strategica e di gestione del GEFIA, in funzione della sua struttura giuridica, quali: gli amministratori, l'amministratore delegato, i *partners* esecutivi e non: euro 1.398.658;

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 1.692.113;

iii. personale delle Funzioni aziendali di Controllo: euro 246.329; tale categoria di personale, oltre alla remunerazione fissa, una retribuzione variabile che è stabilita esclusivamente in base a criteri qualitativi e svincolati dai risultati economici e finanziari della SGR;

iv. altri soggetti che, individualmente o collettivamente (es. tavoli operativi per la gestione di portafogli), assumono rischi in modo significativo per il GEFIA o per i FIA gestiti (altri *risk takers*). Per individuare questi soggetti i gestori fissano idonei criteri di rilevanza quali, ad 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 FIA e del GEFIA nel suo complesso: non applicabile in quanto nessun soggetto rientra in tale categoria;

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 in quanto nessun soggetto rientra in tale categoria.

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 30,3%.

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	**214.357**
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	214.357
L3. Altri oneri	**-444.245**
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(439.074)
- Perdite su crediti	(621)
- Incremento fondo svalutazione crediti	(4.550)
Totale altri ricavi ed oneri	**(229.888)**

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

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

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

Parte D – Altre informazioni

1) Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*);

2) non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo

Data	Oggetto	Immobili Ceduti Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
11/12/2019	Milano - piazza Cavour 2	175.000.000	Atlantica Properties S.p.A.	n.a.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1

Redditività dei beni locati

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2019	Canone / indennità competenza 31/12/2019	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratti[2]	Locatario	Costo storico[1]	Ipoteche
	LOMBARDIA												
1	Intero immobile	Uffici	1975	8.673	8.673	1.522.418	1.522.380	176	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	19.216.946	0
	San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2												
2	Intero immobile	Uffici	1970	54.441	54.441	9.132.048	9.115.060	168	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	SAIPEM	112.064.344	0
	San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16												
3	Intero immobile	Altro	1972	4.125	4.125	599.399	598.876	145	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	5.511.288	0
	San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16												
4	Intero immobile	Uffici	1981	38.254	38.254	8.009.925	7.046.824	209	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	SAIPEM	78.680.882	0
	San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67												
	PIEMONTE												
5	Intero immobile	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0				3.334.826	0
	Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1												
	LAZIO												
6	Intero immobile	Uffici	1960	31.244	0	0	0	0	Contratto di locazione			80.061.949	0
	Roma - Via Cristoforo Colombo, 142												
				139.314	**105.493**	**19.263.790**	**18.283.140**	**183**				**298.870.235**	**0**

[1] Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzi

[2] Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contrattu

AXIA RE

Reliability Transparency Independence

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2019

del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "ATLANTIC 1"

071/2018 REV A/AT1_1767

Indice

EXECUTIVE SUMMARY 3

RELAZIONE DI STIMA 5

Destinatari e Scopo della Valutazione 6

Conformità agli Standard Valutativi 6

Definizioni 7

Dati e Materiale Utilizzato 8

Assunzioni e Limitazioni 10

Assunzioni speciali 11

Criteri di valutazione 12

Market Value 13

Team di progetto 13

Riservatezza dei dati 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 sei immobili ubicati prevalentemente nel Nord Italia.

Destinazione d'Uso Prevalente

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

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo finanziario reddituale (DCF)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **7 Gennaio 2020**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2019.**

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:

€ 226.050.000,00

(€ duecentoventiseimilionicinquantamila,00)

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito ai sensi del DM n. 30 del 05 marzo 2015 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018, ha effettuato la valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito da " DeA Capital Real Estate SGR" (di seguito in breve il "Cliente") e denominato "ATLANTIC 1", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31/12/2019.

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 mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

Dati e Materiale Utilizzato

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

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

   Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:
   - Planimetrie e tavole catastali;
   - Contratti di locazione;
   - Rent roll aggiornata al 31 Dicembre 2019 con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
   - Disdetta Saipem S.p.A. per Terzo Palazzo, San Donato Milanese;
   - Calcolo IMU - TASI;
   - Spese Assicurazione globale fabbricati;
   - Due diligence tecniche;
   - Atti di apporto, preliminari e proposte vincolanti ricevute.

2. **Sopralluoghi dei beni immobiliari** effettuati da personale tecnico di RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:
   - caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
   - caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
   - stato manutentivo.

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

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

3. **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).

4. **Elaborazioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato dei beni che compongono il Fondo Immobiliare in oggetto.

Assunzioni e Limitazioni

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

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

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

Assunzioni speciali

- Nessuna.

Composizione del Portafoglio Immobiliare

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

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

Criteri di valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., B.U. AxiA.RE, ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri di valutazione definiti nell'allegato "Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie" oltre alle considerazioni valutative di dettaglio riportate nelle "Schede Descrittive dei Singoli Asset".
Si riporta di seguito l'indicazione sintetica del criterio di valutazione adottato per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

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

Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare Il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del **31 Dicembre 2019**, come segue:

ID	Comune	Indirizzo	Main use	MV 31.12.2019 (€)	MV 30.06.2019 (€)	Delta (%)
1	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2 – Trasformatore	OFFICE	**15.100.000**	**15.200.000**	-0,66%
2	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67 – Quarto P.	OFFICE	**79.400.000**	**82.800.000**	-4,11%
4	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Terzo P.	OFFICE	**77.600.000**	**84.700.000**	-8,38%
5	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Mensa	OFFICE	**5.950.000**	**6.000.000**	-0,83%
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	**46.200.000**	**46.500.000**	-0,65%
14	Saluzzo (CN)	Via Vittime di Bologna, 1	RETAIL	**1.800.000**	**1.850.000**	-2,70%
				226.050.000	237.050.000	-4,64%

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

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

Team di progetto

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

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

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

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

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

Riservatezza dei dati

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito ai sensi del DM 30 del 05 marzo 2015. Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.
Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Value Services S.p.A. fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

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

DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

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 2019, 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 2019 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.

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero.

Ancona Aosta Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.345.200,00 i.v.
Registro Imprese Milano e
Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25
20124 Milano MI ITALIA

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;

— 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 2019, 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 2019 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 2019 ed è redatta in conformità al Provvedimento.

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, 10 marzo 2020

KPMG S.p.A.

Alberto Andreini
Socio