

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

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

***RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2018***

- **Nota illustrativa**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Prospetto dei Cespiti disinvestiti dal Fondo**
- **Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo**
- **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo**
- **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**

**Nota illustrativa alla**  
**Relazione semestrale al 30 giugno 2018**

<b>1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>2</b>
<b>2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO</b>	<b>12</b>
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	12
B. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	15
C. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PRIMO SEMESTRE 2018	17
D. LA CORPORATE GOVERNANCE	18
<b>3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO</b>	<b>22</b>
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	22
B. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	26
<b>4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE</b>	<b>28</b>
<b>5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO</b>	<b>31</b>
<b>6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL SEMESTRE CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE</b>	<b>31</b>
<b>7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE</b>	<b>32</b>
<b>8. LA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>33</b>
A. FINANZIAMENTI	33
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	33
<b>9. ALTRE INFORMAZIONI</b>	<b>34</b>

**Nota Illustrativa**

La Relazione semestrale del Fondo “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito “Atlantic 1” o il “Fondo”), è redatta in osservanza del Provvedimento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e integrazioni, recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”. Essa si compone di una Situazione patrimoniale, della Sezione reddituale e della presente Nota illustrativa.

Sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d’investimento immobiliari chiusi, mentre per quanto riguarda i criteri di valutazione si è fatto riferimento a quelli previsti dal suddetto Provvedimento.

**1. Andamento del mercato immobiliare****Lo scenario macroeconomico**

Dopo un anno caratterizzato da una crescita sostenuta e piuttosto uniforme, l’espansione a livello mondiale ha subito un lieve rallentamento nella prima parte del 2018. Le principali economie avanzate hanno visto salire i rendimenti delle obbligazioni a lungo termine, in particolare gli Stati Uniti i cui rendimenti dei titoli di stato decennali sono cresciuti di circa 50 punti base dall’inizio dell’anno. L’effetto combinato dell’aumento dei tassi di interesse e dell’apprezzamento del dollaro statunitense ha contribuito all’inasprimento delle condizioni finanziarie nelle economie emergenti. Infatti i flussi di capitale verso le economie emergenti hanno subito un rallentamento in aprile, mentre i differenziali sulle obbligazioni emesse da queste ultime si sono ampliati.

La prospettiva dei rischi futuri per l’attività mondiale evidenzia maggiori criticità. Si sono rinvigorite le prospettive sul breve termine di politiche commerciali orientate a un maggiore protezionismo, che potrebbe avere un impatto considerevole sugli scambi tra le diverse aree mondiali e quindi sull’attività economica. Altri rischi al ribasso riguardano la possibilità di un ulteriore inasprimento delle condizioni finanziarie internazionali, le turbolenze connesse con il processo di riforma in Cina e le incertezze geopolitiche, in particolare quelle riconducibili ai rischi legati alla *Brexit*<sup>1</sup>.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile, di crescita del prodotto interno lordo (“PIL”) mondiale per il biennio 2017-2018, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso gennaio.

---

<sup>1</sup> Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2018

**Crescita del PIL a livello mondiale**  
*Variazioni percentuali*

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

Fonte: FMI, *World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2018*

Nel primo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato una crescita pari all'1,5% in termini trimestrali annualizzati, frenando rispetto alla crescita del trimestre precedente (2,8%). All'interno dell'Area, la Germania ha registrato un incremento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, pari all'1,2% (2,4% nel trimestre precedente), mentre il PIL della Francia è cresciuto solo dello 0,7% (2,8% nel trimestre precedente)<sup>2</sup>.

Si prevede che l'inflazione di fondo segni un rialzo verso la fine dell'anno per poi aumentare gradualmente nel medio periodo, sostenuta da vari fattori tra cui: le misure di politica monetaria della Banca Centrale Europea (BCE), il perdurare dell'espansione economica, la riduzione della capacità inutilizzata nell'economia e la più vigorosa dinamica salariale associati a tale espansione.

Nel corso del primo semestre dell'anno i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale<sup>3</sup> e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE sono rimasti invariati e rispettivamente pari allo 0,00% allo 0,25% e al -0,40%.

Per quanto concerne le misure non convenzionali di politica monetaria, l'Eurosistema ha continuato ad acquistare titoli del settore pubblico, obbligazioni garantite, attività cartolarizzate e titoli del settore societario nell'ambito del proprio programma di acquisto di attività (PAA), per un importo medio programmato di euro 30 miliardi al mese. Tali acquisti proseguiranno con lo stesso ritmo sino alla fine di

<sup>2</sup> Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2018

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

settembre 2018 e in ogni caso finché il Consiglio Direttivo non riscontrerà un aggiustamento durevole dell'evoluzione dei prezzi<sup>4</sup>.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di maggio, pari a 2,98% negli USA (2,87% nel mese precedente), a 0,51% in Germania (0,54% nel mese precedente) e 2,19% in Italia (1,77% nel mese precedente e 2,20% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi è quindi salito, nella media di maggio, ai 167 punti base<sup>5</sup>.

Rimanendo in Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una crescita dello 0,3% dei consumi finali nazionali e un calo dell'1,4% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono diminuite del 2,1% e le importazioni dello 0,9%<sup>6</sup>.

A maggio 2018 l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale negativa del 2,4% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una diminuzione del 3,5%, in particolare il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero del 2,3%, nel settore dei servizi di mercato del 2,5% e nel commercio al dettaglio del 10,7% mentre è aumentato del 5,5% solo nel settore delle costruzioni<sup>7</sup>.

Il tasso di disoccupazione registrato ad aprile 2018 è lievemente aumentato rispetto al mese precedente attestandosi all'11,2% (stesso dato registrato dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), è salita rispetto al periodo precedente al 33,1% (35,6% un anno prima). Il tasso di occupazione è rimasto pressoché invariato al 58,4% (57,8% un anno prima).

Nello stesso mese l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie è salito del 2,2% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie ha registrato un aumento del 2,9%. Sempre ad aprile l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,6% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), confermando la ripresa del mercato dei mutui<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2018

<sup>5</sup> Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2018

<sup>6</sup> Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2018

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

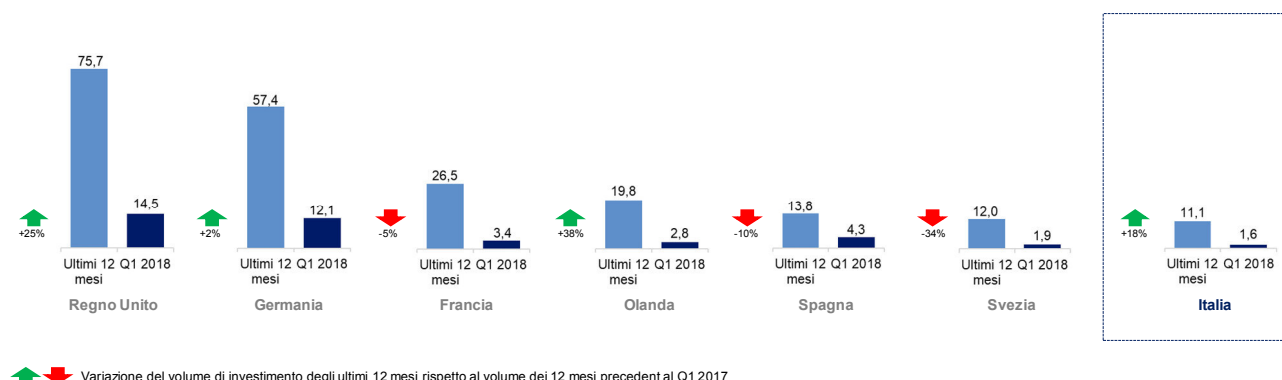
<sup>8</sup> Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2018

### Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2018 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 56,5 miliardi, in aumento del 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il secondo trimestre del 2017 ed il primo trimestre del 2018 il Regno Unito e la Germania, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 75,7 miliardi ed euro 57,4 miliardi, si confermano i principali mercati europei. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 26,5 miliardi e l'Olanda che, con un incremento del 38% rispetto ai dodici mesi precedenti, ha raggiunto circa euro 20 miliardi di investimenti. Al contrario i volumi transati in Spagna e Svezia, in calo del 10% per la prima e del 34% per la seconda, hanno raggiunto rispettivamente euro 13,8 miliardi ed euro 12 miliardi. L'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 11,1 miliardi di cui euro 1,6 miliardi nel primo trimestre del 2018, segna una crescita del 18% rispetto ai dodici mesi precedenti al periodo di riferimento (Figura 1).

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



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel primo trimestre del 2018 sono stati investiti circa euro 22,1 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 39% del totale transato.

Nello stesso periodo il settore *retail* ha registrato euro 11,4 miliardi di transazioni, ossia circa il 20% delle transazioni complessive.

Nel settore industriale-logistico sono stati investiti euro 7,5 miliardi rappresentanti circa il 13% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo, con circa euro 3,8 miliardi transati, ha rappresentato il 7% del totale investito<sup>9</sup>.

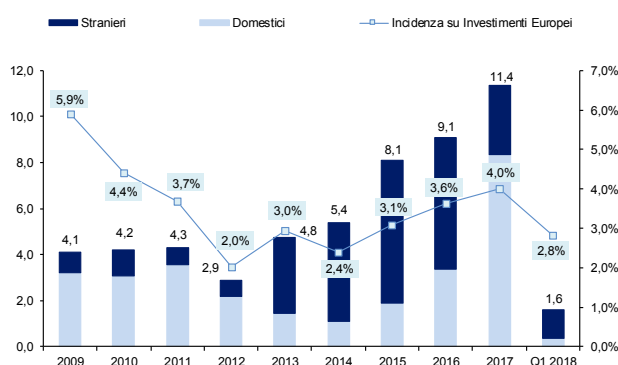
<sup>9</sup> Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q1 2018

### Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo trimestre del 2018 sono stati investiti circa euro 1,6 miliardi nel mercato immobiliare italiano, in diminuzione del 16% rispetto a quanto investito nello stesso periodo dello scorso anno pari a euro 1,9 miliardi.

La quota di capitale straniero è leggermente aumentata nel primo trimestre del 2018, arrivando a una percentuale del 77% sul totale dei capitali investiti, mentre strutturalmente tale quota si attesta intorno al 70% del capitale (Figura 2)<sup>10</sup>.

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



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi Dea Capital su dati CBRE

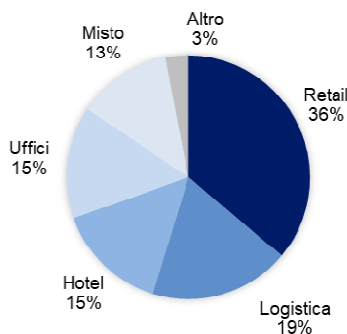
Nel primo trimestre del 2018 c'è stata una prevalenza degli investimenti nel settore *retail*: con circa euro 600 milioni (il 36% del totale in Italia), questo settore risulta in crescita del 35% rispetto ai volumi registrati nello stesso periodo dell'anno precedente. Anche la logistica ha registrato delle ottime *performance* nel primo trimestre dell'anno, con un aumento dei volumi del 75% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Più nello specifico, i volumi registrati in questo settore nel primo trimestre del 2018 sono stati pari a poco più di euro 300 milioni, ovvero il 19% del totale Italia (Figura 3)<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q1 2018

<sup>11</sup> Fonte: CBRE - Milano e Roma Uffici *MarketView*, Q1 2018; Italia Retail *MarketView*, Q1 2018; Italia Logistica *MarketView* Q1 2018; *Europe Hotel Investment*, Q1 2018



Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo trimestre del 2018 (%)



Fonte: CBRE

Tra le più importanti transazioni registrate nel primo semestre dell'anno rientrano: l'acquisto da parte di BNP Paribas REIM SGR di 5 ipermercati e 40 supermercati da Coop Alleanza 3.0, più 2 ipermercati, sempre a marchio Coop, dal Fondo "Wiligelmo", gestito da Serenissima SGR, per un valore complessivo di euro 250 milioni; l'acquisto da parte di Amundi RE Italia SGR di un immobile ad uso uffici e *retail* ubicato in corso Matteotti 12, nel centro storico di Milano, e di una porzione a destinazione commerciale di un edificio ubicato in via del Corso 119 a Roma, per un corrispettivo complessivo di euro 210 milioni; la vendita da parte di Blackstone Group attraverso un veicolo gestito da Kryalos SGR di 6 gallerie commerciali situate a Carpi (MO), Monselice (PD), Civitavecchia (RM), Roma, Brindisi e Melilli (SR) a Partners Group per un ammontare di euro 200 milioni; l'acquisto da parte di IGD SIIQ di quattro rami d'azienda relativi a quattro gallerie commerciali ed un *retail park* localizzati nel Nord Italia, per un valore complessivo di euro 195,5 milioni; l'acquisto da parte di Antirion SGR del complesso direzionale situato a Milano in via Darwin 20 per una superficie di oltre 29.000 mq, precedentemente di proprietà di Brioschi Sviluppo Immobiliare, per un corrispettivo di euro 102 milioni; infine si segnala la vendita da parte di Unipol Gruppo di un'area di 170 ettari destinata alla costruzione del nuovo terminal dell'aeroporto di Firenze per un valore di euro 75 milioni<sup>12</sup>.

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 nei primi tre mesi dell'anno sono emersi segnali di irrobustimento, a eccezione di alcuni settori.

Il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è pari a circa 127 mila, in aumento dell'4,3% rispetto al primo trimestre del 2017.

Per quanto concerne il settore non residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2017, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* positiva del 5,9% con 21.782 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono risultate negative e pari a 9,5%, mentre quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate del 9,2% così come quelle relative a depositi commerciali

<sup>12</sup> Fonte: Il Quotidiano Immobiliare - Deals

e autorimesse e, infine, quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio ed assicurazione e fabbricati costruiti o adattati ad un'attività commerciale hanno registrato un calo significativo dell'11,5%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra un rialzo degli scambi dell'8,2% rispetto al primo trimestre del 2017 con un volume di compravendite pari a 2.521 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate ammontano a 13.538 in aumento del 2,2% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno<sup>13</sup>.

### Uffici

Nei primi tre mesi del 2018 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 15% del volume totale transato, pari a circa euro 242 milioni, con un decremento del 74% rispetto al primo trimestre del 2017.

A Milano, il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a euro 162 milioni, in diminuzione rispetto al primo trimestre del periodo precedente, ma rappresenta comunque il 70% circa del totale investito negli uffici in Italia.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano nel primo trimestre dell'anno è stato pari a circa 82.000 mq, in diminuzione del 25% rispetto al valore *record* registrato nello stesso periodo del 2017 pari a circa 110.000 mq ma comunque in linea con i livelli pre-crisi. Le protagoniste del trimestre sono state le grandi transazioni (ossia le transazioni maggiori di 10.000 mq) che in volume hanno rappresentato il 43% dell'assorbimento totale, tutte localizzate nelle aree periferiche e nell'*hinterland*.

Il *vacancy rate* si attesta all'11,4%, in diminuzione rispetto al 12,3% registrato nello stesso periodo del 2017.

Nel primo trimestre del 2018 sono stati consegnati 85.300 mq di nuovi uffici, mentre la *pipeline* dei prossimi due anni è pari a 271.000 mq, con completamento previsto entro il 2020. Di questi, circa il 72,6% sono di tipo speculativo.

I canoni *prime* nel *Central Business District* (CBD) e nel Centro sono aumentati rispettivamente a euro 560 mq/anno e euro 400 mq/anno, mentre sono rimasti stabili negli altri mercati secondari.

I rendimenti netti *prime* e *secondary* nel primo trimestre del 2018 rimangono stabili e rispettivamente pari a 3,50% e 5,25%<sup>14</sup>.

Per quanto riguarda il mercato direzionale di Roma, il volume degli investimenti nel primo trimestre del 2018 è stato pari a circa euro 70 milioni, in diminuzione del 46% rispetto all'ultimo trimestre del 2017.

---

<sup>13</sup> Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche I trimestre 2018 mercato residenziale e non residenziale

<sup>14</sup> Fonte: CBRE - Milano Uffici *MarketView*, Q1 2018

I capitali di origine straniera hanno rappresentato il 53% del volume totale investito, bilanciato rispetto al capitale domestico; osservando invece la distribuzione negli ultimi dodici mesi, la quota di capitale straniero sale al 77%, confermandosi dominante.

Il livello di assorbimento, nel primo trimestre 2018, è pari a 23.104 mq ed è dovuto per quasi il 43% da tre transazioni per complessivi 10.000 mq circa (zone CBD, EUR Laurentina e Semicentro). Il Centro e l'EUR si confermano le aree più dinamiche, con un peso relativo pari al 71% circa sul totale delle transazioni del trimestre.

Il *vacancy rate* è pari al 12,5%, stabile rispetto al trimestre precedente e all'intero anno precedente, in quanto la superficie rilasciata è stata pari a quella assorbita.

Per quanto concerne gli sviluppi, si hanno in *pipeline* circa 153.500 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2018 ed il 2019, in lieve diminuzione rispetto al trimestre precedente. Nel corso del primo trimestre del 2018 è stato inoltre registrato il completamento della ristrutturazione totale di un immobile di circa 14.000 mq nella zona EUR Laurentina GRA.

I canoni *prime* nel CBD restano stabili a euro 420 mq/anno mentre sono in aumento all'EUR e pari a euro 340 mq/anno.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel primo trimestre del 2018, la destinazione d'uso uffici rimane stabile al 4% a Roma<sup>15</sup>.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2017 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,5% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uffici dello 0,6% per poi rimanere invariato nel 2019 ed aumentare dello 0,5% nel 2020<sup>16</sup>.

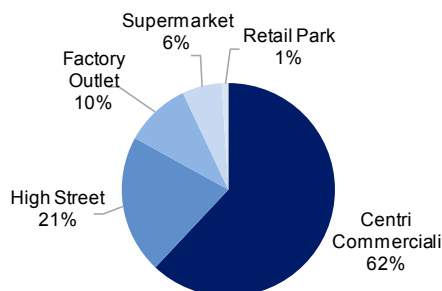
### **Commerciale**

Nei primi mesi del 2018 l'attività di investimento nel settore *retail* è risultata in crescita del 35% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per complessivi euro 588 milioni di compravendite. La domanda di *retailer* conferma la propria solidità anche con l'apertura nel mercato italiano di nuovi *flagship store*, non solo a Milano ma anche a Venezia. Il settore che ha beneficiato della maggior parte del volume investito nel settore *retail* è stato quello dei centri commerciali, seguito poi dell'*high street*, che conferma la tendenza positiva, beneficiando degli alti flussi turistici soprattutto nelle *location prime* (Figura 5). La domanda potrebbe comunque risultare più sostenuta se non scontasse la percezione negativa da parte di molti investitori esteri, specialmente americani, dovuta a esperienze nei propri mercati domestici.

---

<sup>15</sup> Fonte: CBRE - Roma Uffici *MarketView*, Q1 2018

<sup>16</sup> Fonte: Nomisma - I Rapporto 2018 sul mercato immobiliare

Figura 5 – Investimenti trimestrali *retail* per tipologia di immobili (%)

Fonte: CBRE

Con riferimento alle altre tipologie di immobili *retail*, nei primi tre mesi del 2018 sono stati realizzati poco meno di 20.000 mq di nuovi spazi commerciali, compresi un centro commerciale a Chivasso (12.000 mq GLA) ed il parco commerciale “Paratico Retail Park” a Brescia (5.500 mq GLA). Gli immobili il cui completamento è previsto entro la fine del 2018 sono pari a oltre 300.000 mq, in linea con il 2017. Il centro commerciale rimane l'*asset class* preferita, seguita dai *retail park*, il cui sviluppo sarà previsionalmente molto dinamico per tutto il 2018.

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

I canoni per unità *prime* nei centri commerciali sono in crescita sia a Milano che a Roma, rispettivamente attestandosi a euro 940 mq/anno e euro 960 mq/anno, confermando la crescente polarizzazione tra centri *prime* e non *prime*.

Prosegue la crescita nel settore *high street*, con Milano che raggiunge i euro 7.000 mq/anno e Roma che si attesta su euro 6.800 mq/anno<sup>17</sup>.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2017 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,3% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. La stima per l'anno in corso prevede un'ulteriore contrazione dello 0,1% mentre per il 2019 ed il 2020 è previsto un rialzo dei prezzi rispettivamente pari allo 0,5% ed all'1,0%<sup>18</sup>.

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

<sup>17</sup> Fonte: CBRE - Italia Retail MarketView, Q1 2018

<sup>18</sup> Fonte: Nomisma - I Rapporto 2018 sul mercato immobiliare

*prime*. Un leggero aumento è stato invece registrato per i centri commerciali e i *retail park secondary*, rispettivamente pari al 6% e al 6,75%<sup>19</sup>.

### Fondi Immobiliari

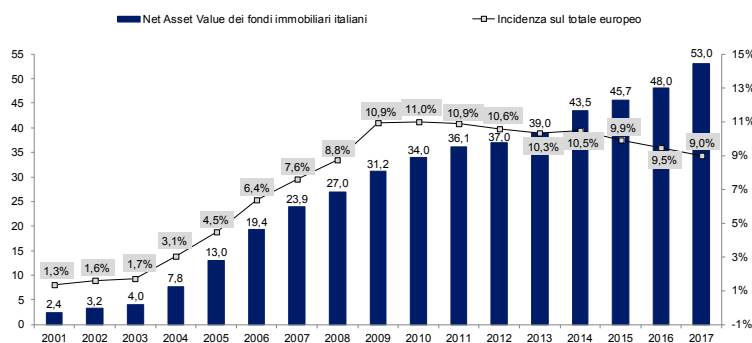
Il mercato immobiliare italiano è in ripresa e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto.

Nel corso del 2017 il *Net Asset Value* (NAV) dei fondi italiani è aumentato del 10,4% rispetto all'anno precedente, raggiungendo euro 53 miliardi e le stime previste per l'anno in corso fanno prospettare un valore finale di euro 55 miliardi.

Prosegue in Italia la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati che è sceso complessivamente dal 57% del 2010 al 41,3% di oggi, arrivando a euro 24 miliardi. A fine 2017 il *Loan to Value* dei fondi riservati e *retail* si è attestato in media rispettivamente pari al 25% e al 20%<sup>20</sup>.

L'Italia continua ad avere veicoli più piccoli, con un NAV medio di euro 125 milioni, mentre negli altri Paesi europei il NAV varia da euro 120 milioni della Spagna a euro 175 milioni del Lussemburgo, ai circa euro 1.200 milioni della Gran Bretagna, dove l'8% dei fondi supera euro 3 miliardi, mentre il 30% supera il miliardo di euro.

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



Fonte: Scenari Immobiliari

La *performance* dei fondi europei, pari a circa il 3,8%<sup>21</sup>, è in crescita rispetto all'anno precedente, grazie soprattutto alla diminuzione del numero di veicoli con *performance* negative, alla differenziazione nella

<sup>19</sup> Fonte: CBRE - Italia Retail MarketView, Q1 2018

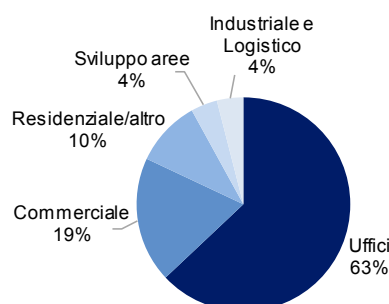
<sup>20</sup> *Loan to Value* (LTV) a dicembre 2017. Il LTV è calcolato come rapporto tra debito e patrimoni. Per quanto concerne i fondi riservati è stato considerato un campione di fondi e per i fondi *retail* sono stati analizzati i 12 fondi attivi sul mercato nel corso del 2017.

<sup>21</sup> *Return On Equity* (ROE) medio del settore, dicembre 2016. Il ROE è calcolato come rapporto tra utile conseguito e valore netto del fondo all'inizio dell'esercizio

tipologia di investimenti e ai risultati ottenuti dalla Gran Bretagna. Ad eccezione della situazione inglese, che innalza la media europea, si inizia a notare una correlazione tra rendimento e dimensioni delle strutture o destinazione d'uso del patrimonio, dimostrato dal fatto che il rendimento dei primi dieci fondi varia di circa un punto e mezzo percentuale fra il più basso e il più alto. I fondi italiani si caratterizzano per rendimenti bassi, pari allo 0,4%<sup>22</sup>, ma nel 2017 cresciuti rispetto al modesto risultato dell'anno precedente.

L'*asset allocation* globale in Italia vede un lieve incremento degli uffici e del commerciale rispetto al 2016 mentre sono calati gli investimenti per lo sviluppo aree<sup>23</sup>.

Figura 7 – *Asset Allocation* dei Fondi Immobiliari in Italia (*retail* e riservati), valori % al 31 dicembre 2017



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.

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

<sup>23</sup> Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto giugno 2018

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

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

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

<b>Data inizio attività</b>	1° giugno 2006
<b>Scadenza Fondo</b>	31 dicembre 2019
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
<b>Depositario</b>	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
<b>Esperto Indipendente</b>	AxiA.RE S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	KPMG S.p.A.
<b>Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo</b>	260.760.000 euro
<b>Numero delle quote emesse all'apporto</b>	521.520
<b>Valore nominale iniziale delle quote</b>	500 euro
<b>Valore nominale complessivo delle quote alla data del presente documento</b>	231.784.349 euro
<b>Numero quote alla data del presente documento</b>	521.520
<b>Valore nominale delle quote alla data del presente documento</b>	444.440 euro
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2018</b>	261.640.277 euro
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2018</b>	501,688 euro
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2018</b>	440.300.000 euro

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2018.

	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	30.06.2018	
Valore complessivo del fondo <sup>(1)</sup>	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	261,6	
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	
Valore unitario delle quote	euro	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154	509,923	477,651	511,748	501,688	
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	281,00	
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	440,3	
Costo storico e oneri capitalizzati <sup>(2)</sup>	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	466,7	
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	22	
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	211.416	
Redditività lorda <sup>(3)</sup>	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	5,9	
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	189,2	
Loan to value (LTV) <sup>(4)</sup>	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,2	43,0	
Loan to cost (LTC) <sup>(5)</sup>	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	48,3	40,5	
Distribuzione geografica prevalente <sup>(6)</sup>	%	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	73% Lombardia, 19% Lazio, 8% Piemonte e Emilia Romagna
Distribuzione proventi totale <sup>(7)</sup>	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 <sup>(7)</sup>	euro mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-	
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	
Valore nominale della quota <sup>(8)</sup>	euro	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44	
Dividend Yield <sup>(9)</sup>	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%	0,00%	0,00%	

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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



**B. Andamento del valore della quota****Valore della quota alla fine di ciascun periodo 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 semestrale 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 semestrale al 30/06/2018	261.640.277	521.520	501,688

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,60% dalla data del collocamento al 30 giugno 2018. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
<b>Totale 2006</b>	<b>500,00</b>		<b>16,25</b>	<b>6,45%</b>
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
<b>Totale 2007</b>	<b>500,00</b>		<b>28,50</b>	<b>5,70%</b>
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
<b>Totale 2008</b>	<b>500,00</b>		<b>29,25</b>	<b>5,85%</b>
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
<b>Totale 2009</b>	<b>500,00</b>		<b>31,50</b>	<b>6,30%</b>
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
<b>Totale 2010</b>	<b>494,69</b>		<b>29,00</b>	<b>5,86%</b>
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
<b>Totale 2011</b>	<b>473,41</b>		<b>17,00</b>	<b>3,59%</b>
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
<b>Totale 2012</b>	<b>467,24</b>		<b>21,25</b>	<b>4,55%</b>
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
<b>Totale 2013</b>	<b>462,98</b>		<b>15,00</b>	<b>3,24%</b>
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
<b>Totale 2014</b>	<b>458,01</b>		<b>48,00</b>	<b>10,48%</b>
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
<b>Totale 2015</b>	<b>445,67</b>		<b>27,00</b>	<b>6,06%</b>
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
<b>Totale 2016</b>	<b>444,44</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
<b>Totale 2017</b>	<b>444,44</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
1° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
<b>Totale dal collocamento</b>	<b>472,13</b>		<b>262,75</b>	<b>4,60%</b>

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

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
<b>Totale 2006</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2007</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2008</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
<b>Totale 2009</b>		<b>5,17</b>		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
<b>Totale 2010</b>		<b>26,17</b>		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
<b>Totale 2011</b>		<b>0,95</b>		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
<b>Totale 2012</b>		<b>5,32</b>		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
<b>Totale 2013</b>		<b>1,95</b>		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
<b>Totale 2014</b>		<b>16,00</b>		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
<b>Totale 2015</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
<b>Totale 2016</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
<b>Totale 2017</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
<b>Totale dal collocamento</b>		<b>55,56</b>	<b>11,11%</b>	

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

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
<b>Totale flussi netti</b>	<b>(181,69)</b>	

Il valore complessivo netto (“NAV”) del Fondo è aumentato nell’arco del semestre di euro 4.892.034, pari all’utile del periodo; conseguentemente, il valore unitario della quota è aumentata di euro 9,38 e la stessa ammonta a euro 501,688.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per euro 15.637.328;
- perdite da realizzi per euro 4.280.007;
- plusvalenze al netto delle minusvalenze da valutazione degli immobili per euro 3.374.875;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per euro 4.308.828;
- oneri finanziari per euro 4.204.530;
- oneri di gestione per euro 1.425.767;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per euro 98.963.

### C. Andamento del valore della quota nel primo semestre 2018

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 primo semestre 2018 la quotazione del Fondo ha registrato una sostanziale stabilità. Il titolo ha chiuso il semestre con una variazione positiva dello 0,2% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione negativa dell’1,0% dell’indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 280,5 dello scorso 29 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2017) a euro 281,0 del 29 giugno 2018. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 43%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 9 febbraio con un valore di euro 303 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato il 21 marzo, con euro 269,3 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 346 quote, in aumento rispetto alla media dell'ultimo semestre dello scorso anno, pari a 321 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 8 marzo con 7.208 quote scambiate per un controvalore complessivo pari a euro 1.998.882.

#### **D. La Corporate Governance**

Sulla scorta di quanto previsto dalle disposizioni del codice civile e del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (recante il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, "TUF"), 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 ed 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 è composto da cinque a tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti.

Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2016 da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 12 aprile 2017, è scaduto il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In pari data, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato i nuovi membri dei suddetti organi sociali, stabilendo in otto il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, con scadenza alla data di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2019.

Con delibera consiliare del 18 aprile 2017 il Dott. Emanuele Caniggia è stato nominato Amministratore Delegato della SGR e, contestualmente, sono stati conferiti allo stesso i relativi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione per la gestione operativa della SGR.

A seguito delle delibere assunte, si riporta la composizione ad oggi del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

##### Consiglio di Amministrazione

Stefano Scalera (Presidente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Gianluca Grea (Amministratore Indipendente)

Stefano Herzel (Amministratore Indipendente)

Matteo Melley

Gianandrea Perco

Manolo Santilli

Collegio Sindacale

Susanna Masi (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Barbara Castelli (Sindaco Effettivo)

Vincenzo Caridi (Sindaco Supplente)

Annamaria Esposito Abate (Sindaco Supplente)

La composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono disciplinati dal relativo Regolamento Interno nel testo modificato, da ultimo, nella riunione consiliare del 26 novembre 2015, che individua, altresì, i requisiti degli Amministratori Indipendenti.

Sebbene la SGR non aderisca più ad Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito, lo Statuto di DeA Capital RE prevede che nel Consiglio di Amministrazione siano presenti due Amministratori Indipendenti. Si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni").

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, tutti gli Amministratori, ivi inclusi quelli Indipendenti, devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità ed 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 ad incrementare l'oggettività dei processi decisionali.

Nella riunione dell'8 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (il "CSRC" o il "Comitato") che, sulla base del relativo Regolamento Interno (approvato dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo, in data 26 novembre 2015),

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). In particolare, sono stati nominati quali membri del CSRC gli Amministratori Indipendenti Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, e Stefano Herzel e il Consigliere Gianandrea Perco.

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

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

I pareri resi dal Comitato sono motivati e non sono vincolanti per il Consiglio di Amministrazione, il quale manterrà in ogni caso il potere di procedere collegialmente ad 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 ed 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 Società nella conduzione degli affari ed in generale nello svolgimento dell'attività aziendale in ogni sua estrinsecazione, per il buon funzionamento, l'affidabilità e l'immagine positiva dell'azienda. Il Codice Etico è rivolto a tutti i soggetti apicali, ai dipendenti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale, nonché ai collaboratori esterni che operano per il conseguimento degli obiettivi aziendali sotto la direzione e vigilanza dei vertici della Società.

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed 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, nella riunione del 22 giugno 2017, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Maurizio Bortolotto, Davide Bossi e Luca Voglino, quali Membri dell'Organismo di Vigilanza, individuandone il Sig. Bortolotto quale Presidente.

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 da parte dei soggetti rilevanti della SGR ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti soggetti rilevanti (intendendosi per tali i soci e i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, i dirigenti, i dipendenti della Società, nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della Società e che partecipino all'attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla Società, 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, i responsabili delle funzioni aziendali di controllo della SGR, i membri dei Comitati con funzioni consultive dei fondi gestiti dalla SGR): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte

dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Infine, la SGR, anche allo scopo di minimizzare i rischi connessi al compimento di operazioni in conflitto di interessi, sottopone le opportunità di investimento che giungono alla Società 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 ed 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 ai sensi dell'art. 23 del Regolamento Congiunto.

Al fine di favorire il coinvolgimento dei partecipanti con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi di investimento alternativi (FIA) ed 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 ed 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 Società 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 semestrale, risulta composto da ventidue beni immobili residui rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Per tre immobili (unità a destinazione commerciale in Moncalieri, Fossano e Grugliasco) è stato conferito all'Apporto il solo diritto di superficie; la piena proprietà dell'immobile sito in Grugliasco è stata poi acquisita dal Fondo per atto notarile stipulato con il Comune di Grugliasco nel corso dell'esercizio 2015.

Nel corso dell'ultimo semestre sono stati ceduti i) un immobile a destinazione uffici sito in San Donato Milanese - via Fabiani 1 (MI) e ii) l'unità immobiliare principale nell'immobile a destinazione commerciale sito in Castelletto Ticino (NO) - S.S. 33 del Sempione km. 58,6, pertanto la composizione del portafoglio immobiliare, in termini di ripartizione per destinazione d'uso, rispetto alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2017, risulta così modificata: il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta



l'88% circa del valore complessivo, mentre il restante 12% circa ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 30 giugno 2018 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari all' 82,2% circa. Sulle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare incide in particolare l'immobile sito in Roma via Cristoforo Colombo 142, rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016; per confronto, il tasso di occupazione al 31 dicembre 2017 e al 30 giugno 2017 risultava essere pari all' 84,3% circa; la differenza non risulta dovuta a rilasci nel periodo, bensì alla sola cessione degli immobili integralmente locati sopra citati.

Le superfici locabili complessive del portafoglio residuo al 30 giugno 2018 risultano essere pari a mq. 211.416 circa, di cui mq. 37.659 sfitte (invariate rispetto al 31 dicembre 2017 e al 30 giugno 2017), e il *vacant* si riferisce, oltre al sopracitato immobile in Roma, all'immobile sito in Milano - Piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione" e agli immobili in Fossano (CN) e Saluzzo (CN).

### **Contratti di locazione**

Alla data del 30 giugno 2018 risultano attivi trentasei contratti di locazione totalmente riferiti a conduttori privati (contratti in maggioranza, sia in termini numerici che di valore, stipulati con società del gruppo ENI e con GS S.p.A., società del gruppo Carrefour). Il numero è comprensivo di un contratto temporaneo per antenna radiobase sull'immobile in Roma, sottoscritto nel secondo semestre dell'esercizio 2017, avente validità sino al giugno 2019.

Nel primo semestre 2018 sono proseguite le attività commerciali al fine di locare gli spazi attualmente sfitti nell'immobile in Milano - Piazza Cavour 2, superfici complessivamente pari a mq. 1.950 circa.

In particolare, il *broker* incaricato GVA Redilco S.r.l. ha intensificato l'attività di commercializzazione per gli spazi ai piani 5° e 6° (circa mq 1.100) verso clienti primari in fase di ricerca di nuovi uffici in locazione, alcuni dei quali hanno inserito l'immobile nella propria *short list* e stanno effettuando le proprie verifiche in merito a costi e tempi di ristrutturazione degli spazi.

Nello stesso immobile è attualmente in corso una complessa trattativa di rinegoziazione con un conduttore interessato a ampliare gli spazi attualmente locati, trattativa che, in caso di buon esito, consentirebbe al Fondo di incrementare considerevolmente il canone in essere, prolungare la durata di alcuni contratti e, infine, ridurre il *vacant* complessivo di una superficie di mq. 390 circa (spazi liberi posti al piano primo).

E' proseguita anche nel primo semestre 2018 l'attività commerciale del *broker* incaricato Cushman & Wakefield LLP volta alla locazione dell'immobile a destinazione uffici in Roma, via Cristoforo Colombo 142. Sono stati approfonditi i contatti con alcuni clienti interessati all'analisi dello stato e delle consistenze dell'immobile ma, al momento, senza risultati concreti per il Fondo.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 30 giugno 2018, considerando la riduzione temporanea dei canoni legati a un contratto con Saipem S.p.A., risulta essere pari a euro 27.386.697, ammontare che comporta un rendimento del 5,87% sul costo storico e del 6,22% sul valore

di mercato alla data della presente Relazione semestrale. Il monte canoni a regime riveniente dai contratti in essere risulterà pari a euro 29.286.571, con un rendimento del 6,65% sull'attuale valore di mercato.

### **Crediti verso locatari**

Alla data del 30 giugno 2018 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a euro 6.723.339 (il dato al 31 dicembre 2017 risultava pari a euro 8.614.633 mentre al 30 giugno 2017 pari a euro 8.573.120), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2018; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a euro 59.858 circa (rispetto a euro 215.718 al 31 dicembre 2017 e a euro 35.147 al 30 giugno 2017), e pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

La parte rilevante del credito oltre 90 giorni è in gran parte relativa a conguagli su oneri condominiali del precedente esercizio, sui quali sono in corso le verifiche amministrative di controparte, ed in parte ad alcuni ritardi di pagamento, per i quali sono stati sollecitati i conduttori. A fronte del recupero di alcuni insoluti la somma complessiva accantonata nel fondo svalutazioni al 30 giugno 2018 si è ridotta a euro 16.355, rispetto a euro 17.300 al 31 dicembre 2017.

### **Manutenzioni Straordinarie (Capex)**

Nel corso del primo semestre sono proseguiti i lavori per la realizzazione di un parcheggio adiacente l'immobile in San Donato Milanese – Via Bonarelli 2, denominato "Trasformatore", opera che dovrebbe terminare a breve, con deposito e protocollo della pratica di fine lavori entro settembre 2018.

Sono ancora in corso, in quanto pianificati per fasi e aree di intervento, nel rispetto delle attività del conduttore e della normativa vigente, le operazioni di bonifica e ripristino negli immobili siti in San Donato Milanese locati a Saipem S.p.A., interventi condivisi e concordati con il suddetto conduttore già in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione.

I costi capitalizzabili complessivi contrattualizzati assommano a euro 680.000 circa, di cui euro 265.000 circa fatturati e corrisposti nel periodo in esame.

Si conferma infine che, non essendo pervenute offerte vincolanti per la locazione di superfici rilevanti nell'immobile in Roma – via Cristoforo Colombo 142, attualmente sfitto, per il quale era stato richiesto uno studio di fattibilità per la valorizzazione del bene, propedeutica alla locazione, alla società di *Project Management* incaricata, l'ipotesi di ristrutturazione con manutenzioni straordinarie a carico del Fondo, anche in considerazione dell'avvicinarsi del termine di scadenza del Fondo, è stata accantonata.

### **Politiche di investimento e di disinvestimento**

La commercializzazione per la vendita degli immobili residui del portafoglio, è proseguita nel corso del 2018, concentrandosi in particolare (i) sulle attività volte ad individuare un acquirente per un portafoglio di

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

Per gli immobili direzionali in San Donato Milanese (MI) 3° Palazzo Uffici, 4° Palazzo Uffici e Mensa del 3° Palazzo Uffici, è stata predisposta una gara strutturata coordinata dal *broker* incaricato CBRE S.p.A., con l'ausilio dell'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l., procedura che ha coinvolto circa quaranta investitori istituzionali italiani ed esteri, selezionati anche in base alla sostenibilità del *target* d'investimento. La procedura ha consentito al Fondo di raccogliere tre offerte non vincolanti, al momento a valori non ancora in linea con le aspettative, da investitori internazionali, ai quali è stato dato accesso alla *data room* per i necessari approfondimenti prima dell'eventuale sottoscrizione di una offerta vincolante. Il processo, ancora in corso, è stato temporaneamente sospeso dalla SGR, al fine di meglio approfondire alcune ipotesi di valorizzazione degli immobili, recentemente emerse, che potrebbero richiedere una differente strutturazione del processo di dismissione.

Come indicato nelle relazioni pubblicate durante l'esercizio 2017, il processo di vendita di tredici supermercati a reddito, locati a società del gruppo Carrefour, è stato affidato con incarico in *co-agency* a Jones Lang La Salle S.p.A. e CBRE S.p.A.. Al termine della procedura competitiva, alla quale sono stati invitati circa sessanta soggetti italiani e internazionali selezionati, sono state raccolte dai *broker* dapprima tre manifestazioni di interesse non vincolanti e, a seguito di un periodo di *due diligence* non in esclusiva, un'unica offerta vincolante al prezzo di euro 45.000.000, subordinata tuttavia a determinate e stringenti limitazioni circa l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, che avrebbero comportato un rischio di decadimento dell'offerta, aggravata altresì da un articolato *set* di garanzie.

Alla procedura competitiva non aveva ritenuto di partecipare un investitore privato che, ad esito del processo, avendo mantenuto l'interesse a negoziare in via esclusiva il portafoglio, del quale possedeva una buona conoscenza, ha ritenuto di sottoporre al Fondo una proposta irrevocabile non sollecitata al prezzo di euro 46.500.000.

Considerata la vicinanza di prezzo fra le offerte ricevute, al fine di massimizzare il risultato economico della vendita, il Fondo ha inoltrato in data 22 maggio una comunicazione a entrambi i potenziali acquirenti, invitandoli a sottoporre al Fondo stesso, con posta certificata al Notaio incaricato, l'eventuale ultimo rilancio. Entrambe le controparti hanno riscontrato la richiesta di cui sopra: l'investitore istituzionale straniero confermando i termini e le condizioni economiche della precedente offerta, l'investitore privato migliorando la propria offerta in termini di prezzo sino a euro 47.000.000, ed eliminando la condizione sospensiva relativa all'eventuale esercizio della prelazione da parte del conduttore. L'offerta vincolante è stata accettata dalla SGR e, in data 12 luglio 2018, è stato sottoscritto il preliminare di compravendita, poi notificato al gruppo Carrefour.

L'immobile in Castelletto Ticino (NO), composto da due unità immobiliari distinte, locate rispettivamente a una società del gruppo Pittarello, per il fabbricato più importante, e alla ristorazione del gruppo Mc Donald's, è stato commercializzato da Innovation Real Estate Advisory S.r.l., in qualità di *agency* incaricato dal Fondo. Come già segnalato nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2017, la porzione locata al gruppo Pittarello è stata ceduta al prezzo di euro 6.500.000, con rogito notarile di compravendita stipulato in data 21 febbraio 2018. Per l'unità locata al gruppo Mc Donald's, è pervenuta al Fondo un'offerta non vincolante in data 16 gennaio 2018, al prezzo di euro 2.000.000, offerta confermata a seguito di un periodo di esclusiva concesso dalla SGR al proponente per l'analisi approfondita della documentazione disponibile. Il preliminare di compravendita, sottoscritto in data 10 maggio 2018, è stato sottoposto al conduttore per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione commerciale. La cessione definitiva è prevista entro e non oltre 30 giorni dal termine ultimo della denuncia (ovvero dalla rinuncia da parte dell'esercizio della prelazione da parte del conduttore).

Le attività effettuate nel corso dell'anno rivolte alla promozione degli immobili a destinazione uffici siti in San Donato Milanese, via Fabiani 1 (denominato "Denti") e in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 (denominato "Trasformatore"), cespiti che nel 2016 erano stati oggetto di una procedura di vendita a inviti terminata con esito negativo, hanno permesso di individuare, con l'assistenza di Innovation Real Estate Advisory S.r.l., un soggetto internazionale interessato all'acquisto del solo immobile sito in via Fabiani 1. Con l'obiettivo di apportare l'immobile ad un costituendo Fondo Immobiliare, il promissario ha nominato quale acquirente una società di gestione del risparmio italiana con la quale la SGR ha stipulato in data 18 aprile 2018 l'atto notarile di compravendita, al prezzo di euro 46.000.000. In tale sede le parti hanno contestualmente sottoscritto una scrittura privata che raccoglie le dichiarazioni e garanzie del venditore e pattuisce gli eventuali obblighi e i limiti di indennizzo a favore dell'acquirente in caso di non correttezza, non completezza o non veridicità delle suddette dichiarazioni. Considerato l'avvicinarsi del termine di durata del Fondo, la SGR intende provvedere a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura degli eventi che dovessero emergere successivamente a tale data.

### ***B. 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.

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

Al termine del precedente esercizio gli obblighi di rimedio rilevanti, di fatto ancora attivi, riguardavano (i) la sistemazione urbanistica dell'immobile denominato "Trasformatore", per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso definitivo ad uffici previo assolvimento degli standard richiesti, cespiti apportati da Asio S.r.l. (ii) la definizione della procedura di rimedio ambientale pendente, per la quale la SGR ha da

tempo presentato agli Enti preposti una comunicazione ai sensi dell'art. 245 del D. Lgs 152/06, in qualità di soggetto proprietario non responsabile di contaminazione, avente ad oggetto l'immobile commerciale sito in Tivoli, apportato dalla Alicentro 2 S.r.l..

A tale proposito, con riguardo all'immobile denominato "Trasformatore", si conferma che:

- in relazione al cambio di destinazione d'uso definitivo ad uffici, subordinato all'adempimento delle previsioni nell'ambito più ampio della convenzione, stipulata e successivamente prorogata fra il Comune e la proprietà del comparto denominato "De Gasperi Ovest", che ricomprende anche gli impegni assunti per il suddetto immobile, il Comune di San Donato Milanese ha ribadito la disponibilità alla monetizzazione dello standard dovuto a parcheggio, in luogo del suo reperimento all'interno di un silos da edificarsi in area ceduta all'interno del comparto. L'apportante Asio S.r.l., che alcuni mesi orsono ha depositato presso gli uffici preposti il progetto per la realizzazione del silos, al momento non approvato, ha manifestato alla SGR la propria disponibilità a valutare l'opportunità della compensazione onerosa, previa definizione ultima delle somme dovute al Comune a titolo di oneri e/o standard urbanistici;
- nel primo semestre dell'esercizio la SGR, in nome e per conto del Fondo, ha stipulato con il Comune di San Donato Milanese una convenzione per l'asservimento ad uso pubblico avente oggetto il parcheggio, attualmente in fase di completamento, adiacente l'immobile e per il quale, a seguito dell'accordo, è stato definitivamente rilasciato il relativo permesso di costruire. Parallelamente la SGR ha presentato al Comune un'istanza di rettifica al PGT, per errata rappresentazione dell'immobile all'interno del Piano dei Servizi, con l'intento di poter utilizzare in via esclusiva il parcheggio in fase di realizzazione, rendendolo pertinenziale all'immobile.

Con riguardo all'immobile commerciale sito in Tivoli:

- si rammenta che nel precedente esercizio è stato definito un accordo transattivo con l'apportante Alicentro 2 S.r.l., accordo che ha di fatto consentito al Fondo di recuperare complessivamente le spese sostenute per le verifiche tecniche e di laboratorio, per la produzione degli elaborati agli Enti e per la consulenza legale;
- in data 24 maggio 2018 la SGR ha ricevuto dal Comune di Tivoli la Determinazione Dirigenziale che dichiara concluso il procedimento e non impone prescrizioni e/o obblighi di bonifica al proprietario dell'area, fatta eccezione per il divieto di prelievo delle acque di falda freatica per uso potabile e la gestione di terre e rocce prodotte, per eventuali scavi che dovessero esser in futuro operati, come materiali con contaminazione naturale.

Tale procedimento si può dunque considerare concluso.

Si segnala infine che, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 10 maggio 2018, il Comune di San Donato Milanese ha apportato modifiche ed integrazioni al Piano Particolareggiato della Sosta 2018, con il presupposto di migliorarne la regolamentazione e la rotazione dell'utilizzo a favore della cittadinanza, individuando le aree con introduzione della sosta a pagamento, il prospetto della tariffazione nelle zone a sosta regolamentata a pagamento ed il regime di autorizzazione alla sosta. Il provvedimento coinvolge aree di proprietà del Fondo adiacenti gli immobili siti in Viale De Gasperi 16 (3° Palazzo Uffici) e Via

Martiri di Cefalonia 67 (4° Palazzo Uffici) che, nella rappresentazione planimetrica del provvedimento vengono indicati come zone di “sosta parcheggi pubblici/asserviti uso pubblico ENI/Saipem”. L'allegato alla Deliberazione riporta, per queste aree, la possibilità per la proprietà di stipulare una convenzione privata a tariffa concordata, per garantirne l'uso continuativo ai dipendenti delle attività direzionali insediate, previo accordo con il Comune, ovvero, in caso di mancato accordo, l'introduzione della sosta a pagamento a tariffazione standard fissata nella Deliberazione.

La SGR, ritenendo le previsioni della suddetta Deliberazione illegittime e lesive dei diritti del Fondo, ha ritenuto di impugnare la stessa presso il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, richiedendone l'annullamento e l'eventuale risarcimento dei danni subiti, ancora da valutare.

#### **4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre**

In data 16 gennaio 2018 è pervenuta al Fondo una manifestazione di interesse non vincolante per l'acquisto dell'unità immobiliare in Castelletto Ticino (NO) locata al gruppo Mc Donald's, confermata con un'offerta vincolante in data 26 marzo 2018 a seguito dell'esecuzione di una *due diligence*, ad un prezzo di euro 2.000.000, in linea con le aspettative. Successivamente, in data 10 maggio 2018, è stato sottoscritto il relativo preliminare di compravendita.

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

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

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

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2018, secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, e successive modifiche e integrazioni.

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

In data 27 aprile 2018 è pervenuta al Fondo una proposta vincolante per l'acquisto dell'unità immobiliare in diritto di superficie sita in Fossano (CN), sfitta dal giugno 2015 a seguito del rilascio di GS S.p.A., ad un prezzo di euro 300.000, in linea con l'ultimo valore di mercato rilasciato dall'Esperto Indipendente. Successivamente, in data 4 giugno 2018, è stato sottoscritto il relativo preliminare di compravendita.

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

Infine, in data 22 maggio 2018 è pervenuta al Fondo, a seguito di rilancio e a valle di una procedura di vendita strutturata, ampiamente descritta nel precedente paragrafo, una proposta vincolante per l'acquisto di un portafoglio immobiliare composto da tredici supermercati locati al Gruppo Carrefour, con contratti rinegoziati nel corso del 2017, ad un prezzo complessivo pari a euro 47.000.000.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 24 febbraio 2017, ha provveduto ad adeguare - sulla base di quanto previsto dal Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015, come modificato con Provvedimento del 23 dicembre 2016 - i Regolamenti di gestione dei fondi di investimento alternativi immobiliari, gestiti dalla SGR e quotati sul segmento MIV di Borsa Italiana.

### **Innovazioni normative**

I principali aggiornamenti normativi nel periodo di riferimento applicabili ai FIA, a cui la SGR si è adeguata ponendo in essere le necessarie attività, sono contenuti nei seguenti provvedimenti e regolamenti attuativi del Testo Unico della Finanza ("TUF"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dal D.lgs. n. 68 del 21 maggio 2018, in vigore dal 1 luglio 2018. Si riportano di seguito le principali innovazioni normative:

- il Regolamento recante norme di attuazione del TUF in materia di intermediari, adottato dalla Consob con Delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, in vigore dal 20 febbraio 2018 e successive modifiche (il "Regolamento Intermediari") che ha recepito la Direttiva 2014/65/EU ("MIFID II");
- il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 29 ottobre 2007 e da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 20307 del 15 febbraio 2018;
- il Regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti (adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera n. 20250 del 28 dicembre 2017) (il "Regolamento Emittenti");
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"), da ultimo modificato con provvedimento del 23 dicembre 2016;
- Manuale degli obblighi informativi dei soggetti vigilati adottato con Delibera Consob n. 17297 del 28 aprile 2010 e da ultimo aggiornata con Delibera n. 20197 del 22 novembre 2017.

In ambito MIFID II sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA: Documento ESMA 70-151-435 del 28 marzo 2018, Documento ESMA35-43-349 del 25 maggio 2018; Documento ESMA 70-872942901-35/38 del 29 maggio 2018 e Documento ESMA35-36-1262 del 1 giugno 2018.

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

Il 19 giugno 2017 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto Legislativo 25 maggio 2017, n. 90, recante «Attuazione 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 e recante modifica delle direttive 2005/60/CE e 2006/70/CE e attuazione del regolamento (UE) n. 2015/847 riguardante i dati informativi che accompagnano i trasferimenti di fondi e che abroga il regolamento (CE) n. 1781/2006» (il "Decreto Antiriciclaggio") che ha riscritto integralmente il decreto legislativo n. 231/2007 in tema di contrasto al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo.

Il Decreto Antiriciclaggio è in vigore dal 4 luglio 2017. L'articolo 9 del Decreto Antiriciclaggio contiene alcune norme transitorie sull'applicazione della nuova disciplina e delle relative disposizioni di attuazione.

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

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

Con Comunicazione del 5 aprile 2017 Banca d'Italia ha fornito chiarimenti in merito agli obblighi sui margini di variazione previsti dal Regolamento EMIR entrati in vigore il 1 marzo 2017, specificando che nella valutazione dell'adeguamento agli obblighi riguardanti lo scambio dei margini di variazione verrà adottato un approccio caso per caso e *risk-based* nel rispetto delle caratteristiche operative e dimensionali degli intermediari.

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

In materia sono stati, da ultimo, emanati recenti Decisioni (UE) 2018/796 dell'ESMA del 22 maggio 2018.

**PRIIPS: una maggiore trasparenza per gli investitori**

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

La SGR ha pubblicato, nei termini di legge, sui siti internet dei FIA immobiliari quotati i rispettivi KID redatti in base alle previsioni del Regolamento Delegato (UE) 2017/653 della Commissione dell'8 marzo 2017.

**Privacy: applicazione del Regolamento Europeo n. 679/2016**

A far data dal 25 maggio 2018 in tutti i Paesi dell'Unione Europea è direttamente applicabile il Regolamento Europeo n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali che introduce nuovi principi, diritti, figure e strumenti a tutela dell'interessato dal trattamento dei dati (es. contenuti dell'informativa



*privacy*, consenso, diritti all'oblio e portabilità dei dati, principi di responsabilizzazione del titolare del trattamento, sanzioni amministrative, etc.).

### **5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro**

Si rammenta che il termine di durata del Fondo è stato prorogato al 31 dicembre 2019, salva la possibilità di avvalersi di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia") per il completamento dello smobilizzo degli investimenti ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2015, come ampiamente descritto nelle precedenti Relazioni di gestione, sono intervenuti fattori che hanno pesantemente influenzato gli esiti dell'attività di commercializzazione svolta dal Fondo in relazione a una importante componente del portafoglio immobiliare, modificando i presupposti della strategia predefinita.

La SGR ha quindi ritenuto opportuno rivedere la strategia di gestione del Fondo pianificando le attività da effettuare, sintetizzate nelle seguenti principali linee d'azione:

- rinegoziazione di alcuni contratti di locazione di prossima scadenza o con facoltà di recesso in favore dell'inquilino, con l'eventuale esecuzione di interventi di riqualificazione, al fine di massimizzare il prezzo di realizzo in fase di vendita nell'interesse dei quotisti;
- pianificazione delle vendite mediante adeguata promozione e commercializzazione degli immobili nonché cessione degli stessi con istruzione di processi competitivi, rivolti a soggetti istituzionali italiani ed esteri con l'obiettivo di raggiungere la liquidazione dell'intero portafoglio entro il 31 dicembre 2019, alle migliori condizioni;
- negoziazione di un nuovo piano di finanziamento alle migliori condizioni di mercato, con una copertura sino al 30 giugno 2019, eventualmente prorogabile nel caso di ulteriore proroga della durata del Fondo.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 ha deliberato di aggiornare come sopra la strategia di gestione, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari concernenti l'allungamento della durata del Fondo al 31 dicembre 2019; le modifiche del Regolamento sono divenute efficaci a seguito di autorizzazione della Banca d'Italia in data 20 luglio 2016.

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

### **6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nel semestre 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 sottoscritto in data 9 giugno 2016 con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito, "IRE"), un contratto avente per oggetto l'affidamento in *outsourcing* dei servizi di *property, facility* e *project management* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo. Con effetto giuridico dal 7 maggio 2018 e a seguito della fusione per incorporazione di Yard S.r.l. in IRE quest'ultima ha variato la propria denominazione in Yard S.p.A. (di seguito, "Yard").

### 7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

In data 12 luglio 2018 è stato sottoscritto il preliminare di compravendita per la cessione delle tredici unità immobiliari a destinazione commerciale locate a GS S.p.A. e SSC S.r.l. (Gruppo Carrefour) al prezzo complessivo di euro 47.000.000, in adempimento alla proposta di acquisto approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 24 maggio 2018. L'Esperto Indipendente incaricato ha ritenuto di attribuire un valore di mercato al 30 giugno 2018 ai singoli immobili differente rispetto al prezzo indicato nell'offerta. Di seguito i dettagli degli immobili per i quali si è proceduto allo scostamento:

Immobile	Valore Costo Storico (euro)	Prezzo Offerto (euro)	Plus/Minus rispetto al Costo Storico	Valore EI al 30/06/2018 (euro)	Scostamento (euro)
Barzago (Lc), Via XXV Aprile, 1	3.730.106,00	2.400.000,00	-36%	2.750.000,00	(350.000,00)
Bologna, Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692,00	1.800.000,00	-11%	1.900.000,00	(100.000,00)
Busto Arsizio (Va), Via delle Allodole	9.838.830,00	4.600.000,00	-53%	5.750.000,00	(1.150.000,00)
Castellanza (Va), Via del Buon Gesu, 10	3.409.146,00	2.600.000,00	-24%	2.850.000,00	(250.000,00)
Gallarate (Va), Via Varese, 22	5.025.399,00	3.200.000,00	-36%	3.500.000,00	(300.000,00)
Grugliasco, Via Spanna 1/25	3.671.172,60	2.800.000,00	-24%	2.850.000,00	(50.000,00)
Ivrea, Via Circonvallazione, 54	2.605.435,00	1.600.000,00	-39%	2.100.000,00	(500.000,00)
Legnano (Mi), Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000,00	3.000.000,00	-31%	3.250.000,00	(250.000,00)
Milano, Via Soderini, 48	6.874.452,00	8.000.000,00	16%	6.800.000,00	1.200.000,00
Moncalieri, Via Vittime Bologna, 20	8.037.105,00	8.500.000,00	6%	7.350.000,00	1.150.000,00
Novara, Via Gniffetti, 80	3.559.290,00	1.900.000,00	-47%	2.250.000,00	(350.000,00)
Roma (Loc. Spinaceto), Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597,00	3.850.000,00	-35%	4.550.000,00	(700.000,00)
Tivoli (Rm), Via Tiburtina Valeria, 261	3.027.099,83	2.750.000,00	-9%	3.250.000,00	(500.000,00)
<b>TOTALE</b>	<b>62.063.324,43</b>	<b>47.000.000,00</b>	<b>-50%</b>	<b>49.150.000,00</b>	<b>(2.150.000,00)</b>

Si segnala infine che, in data 27 luglio 2018, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2018, recependo gli scostamenti proposti, per un importo totale di euro 440.300.000.

## 8. La gestione finanziaria

### A. Finanziamenti

In data 13 marzo 2017 il Fondo ha sottoscritto un finanziamento ipotecario concesso da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Credit Suisse AG – Milan Branch e Banco BPM S.p.A per un ammontare di euro 255.000.000. Al 30 giugno 2018 il finanziamento ammonta a euro 189.207.560. Di seguito si riepilogano le principali condizioni del nuovo finanziamento:

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

Il contratto prevede inoltre che il debito residuo al 31 dicembre 2018 non sia superiore a euro 180.000.000.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione semestrale, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 1,77 secondo il metodo degli impegni e pertanto risulta inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

La liquidità disponibile alla data del 30 giugno 2018 è di euro 11.540.858 (al 31 dicembre 2017 era di euro 9.625.479), di cui euro 150.865 relativi a conti correnti vincolati.

### B. Strumenti finanziari derivati

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

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

## 9. Altre informazioni

### Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

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

#### A) Soggetti residenti

##### 1. Investitori istituzionali

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

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

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

---

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

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

- "sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione";

- 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 ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

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

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

In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

## 2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

### 2.1 Possessori di una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo

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

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

---

– "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 ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20 per cento. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

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

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

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 ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

## **B) Soggetti non residenti**

### **1. Soggetti "esenti"**

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

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

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

### **2. Soggetti diversi dagli "esenti"**

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

## **Imposta di bollo**

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive

modificazioni e integrazioni<sup>25</sup>, le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>26</sup> relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

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

\* \* \*

La presente Relazione semestrale al 30 giugno 2018 si compone complessivamente di n. 46 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Stefano Scalera

---

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> 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.

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2018**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 30/06/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>ATTIVITA'</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
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%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>440.300.000</b>	<b>95,07%</b>	<b>493.440.000</b>	<b>95,61%</b>
B1. Immobili dati in locazione	378.360.400	81,70%	430.260.960	83,37%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	61.939.600	13,37%	63.179.040	12,24%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>11.540.858</b>	<b>2,49%</b>	<b>9.625.479</b>	<b>1,87%</b>
F1. Liquidità disponibile	11.540.858	2,49%	9.625.479	1,87%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>11.266.167</b>	<b>2,44%</b>	<b>13.026.254</b>	<b>2,52%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	2.469.159	0,53%	3.585.850	0,69%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.634.301	0,35%	526.248	0,10%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	7.162.707	1,56%	8.914.156	1,73%
G6.1 Crediti lordi	7.179.062	1,56%	8.931.456	1,73%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(16.355)	0,00%	(17.300)	0,00%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>463.107.025</b>	<b>100,00%</b>	<b>516.091.733</b>	<b>100,00%</b>



**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2018**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 30/06/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>189.207.560</b>	<b>93,92%</b>	<b>247.764.121</b>	<b>95,54%</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	189.207.560	93,92%	247.764.121	95,54%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
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%
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>12.259.188</b>	<b>6,08%</b>	<b>11.579.369</b>	<b>4,46%</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	141.849	0,07%	147.400	0,06%
M2. Debiti di imposta	433.851	0,22%	496.813	0,19%
M3. Ratei e risconti passivi	6.716.959	3,33%	8.119.564	3,13%
M4. Altre	3.507.253	1,74%	2.586.316	1,00%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	1.459.276	0,72%	229.276	0,08%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>201.466.748</b>	<b>100,00%</b>	<b>259.343.490</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>261.640.277</b>		<b>256.748.243</b>	
<b>NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>	
<b>VALORE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>501,688</b>		<b>492,308</b>	
<b>PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>262,750</b>		<b>262,750</b>	
<b>RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>55,560</b>		<b>55,560</b>	

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2018**

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 30/06/2018		Relazione al 30/06/2017	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzati	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzati	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzati	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari (A)</b>		-		-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	15.637.328		13.344.156	
B1.1 canoni di locazione	15.216.939		12.731.579	
B1.2 altri proventi	420.389		612.578	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(4.280.007)		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	3.374.875		(1.764.650)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.081.897)		(2.130.436)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.439.008)		(1.298.018)	
B4.2 oneri ripetibili	(642.889)		(832.418)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	(2.226.931)		(2.248.418)	
<b>Risultato gestione beni immobili (B)</b>		<b>10.423.368</b>		<b>7.200.652</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
<b>Risultato gestione crediti (C)</b>		-		-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>Risultato gestione depositi bancari (D)</b>		-		-
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzati	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
<b>Risultato gestione altri beni (E)</b>		-		-
<b>Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)</b>		<b>10.423.368</b>		<b>7.200.652</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2018**

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 30/06/2018		Relazione al 30/06/2017	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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	-	-	-	-
<b>Risultato della gestione cambi (F)</b>		-		-
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-	-	-	-
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
<b>Risultato altre operazioni di gestione (G)</b>		-		-
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)</b>		<b>10.423.368</b>		<b>7.200.652</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(3.116.558)	(3.262.878)	(3.262.878)	(3.262.771)
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(3.116.217)	(3.262.771)	(3.262.771)	(3.262.771)
H1.2 su altri finanziamenti	(341)	(106)	(106)	(106)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(1.087.972)	(531.236)	(531.236)	(531.236)
<b>Risultato oneri finanziari (H)</b>		<b>(4.204.530)</b>		<b>(3.794.114)</b>
<b>Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)</b>		<b>6.218.838</b>		<b>3.406.538</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(814.620)	(890.768)	(890.768)	(890.768)
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(36.476)	-	-	-
I3. Commissioni depositario	(37.455)	(39.802)	(39.802)	(39.802)
I4. Oneri per esperti indipendenti	(13.531)	(25.300)	(25.300)	(25.300)
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(71.664)	(16.779)	(16.779)	(16.779)
I6. Altri oneri di gestione	(445.721)	(750.105)	(750.105)	(750.105)
I7. Spese di quotazione	(6.300)	(6.300)	(6.300)	(6.300)
<b>Risultato oneri di gestione (I)</b>		<b>(1.425.767)</b>		<b>(1.729.054)</b>
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-
L2. Altri ricavi	176.692	52.139	52.139	52.139
L3. Altri oneri	(77.729)	(470.585)	(470.585)	(470.585)
<b>Risultato altri ricavi e oneri (L)</b>		<b>98.963</b>		<b>(418.446)</b>
<b>Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC++L)</b>		<b>4.892.034</b>		<b>1.259.037</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
<b>Totale imposte (M)</b>		-		-
<b>Utile/perdita del periodo (RGPI+M)</b>		<b>4.892.034</b>		<b>1.259.037</b>

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione di gestione)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto			Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto	Ultima valutazione (1)	Data	Ricavo di vendita			
<b>Anno 2008</b>									
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
<b>Anno 2009</b>									
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
<b>Anno 2010</b>									
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 Ogetti - 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
<b>Anno 2011</b>									
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
<b>Anno 2012</b>									
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
<b>Anno 2013</b>									
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
<b>Anno 2014</b>									
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
<b>Anno 2015</b>									
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
<b>Anno 2016</b>									
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
<b>Anno 2018</b>									
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 (fraz.)		01/06/2006	7.601.757,00	6.934.977,00	21/02/2018	6.500.000	1.024.308,00	419.553,00	-497.002,00
San Donato Milanese - via Fabiani 1	32.998	01/06/2006	60.517.465,00	46.000.000,00	18/04/2018	46.000.000	51.548.992	5.299.961	31.731.565
			<b>214.456.365</b>	<b>178.784.977</b>		<b>186.256.000</b>	<b>141.164.408</b>	<b>31.107.041</b>	<b>81.857.001</b>

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

<b>Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo</b>				
<b>Data</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Immobili Ceduti Importo (Euro)</b>	<b>Controparte</b>	<b>Gruppo di Appartenenza</b>
21/02/2018	Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 (fraz.)	6.500.000	Selmabipiemme Leasing S.p.A.	Mediobanca
18/04/2018	San Donato Milanese - via Fabiani 1	46.000.000	Castello SGR S.p.A.	n.a.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
Redditività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2018	Canone / indennità competenza 30/06/2018	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto <sup>1</sup>	Locatario	Costo storico <sup>2</sup>	Ipoteche <sup>3</sup>
<b>LOMBARDIA</b>													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.884	16.926	5.806.114	2.877.568	343	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Imprese Private	102.853.022	43.371.989
2	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	500.000	250.000	133	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	6.874.452	3.690.158
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.511.085	755.543	174	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	19.094.873	9.655.070
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	9.016.780	4.508.390	166	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	111.968.714	53.178.709
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	591.843	295.921	143	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	5.511.288	3.791.258
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.255	38.255	6.029.335	3.014.668	158	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	78.558.482	43.169.789
7	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	285.000	142.500	119	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.072.554
8	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	510.000	255.000	88	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	9.838.830	3.690.158
9	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	310.000	155.000	124	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.325.305
10	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	240.000	120.000	88	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	3.409.146	1.668.153
11	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	250.000	125.000	71	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	3.730.106	1.668.153
<b>PIEMONTE</b>													
12	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	0	0	0	0	Contratto di locazione			998.014	480.226
13	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0	Contratto di locazione			3.334.826	1.112.102
14	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	200.000	100.000	91	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.559.290	1.415.403
15	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	352	352	141.540	70.770	402	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	McDonald's	2.291.704	0
16	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	240.000	120.000	136	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	3.671.173	1.718.704
17	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	185.000	92.500	42	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.263.753
18	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	630.000	315.000	114	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.498.959
<b>LAZIO</b>													
19	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	280.000	140.000	42	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.027.100	1.819.804
20	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	425.000	212.500	56	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	5.908.597	2.780.256
21	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	60.000	30.000	0	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Infrastrutture Wireless Italiane	80.061.949	35.587.273
<b>EMILIA ROMAGNA</b>													
22	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	175.000	87.500	78	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.162.652
				<b>211.416</b>	<b>173.758</b>	<b>27.386.697</b>	<b>13.667.860</b>	<b>158</b>				<b>466.736.196</b>	<b>220.120.428</b>

<sup>1</sup> Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializz.<sup>2</sup> Gli importi si riferiscono al finanziamento sottoscritto dal Fondo e allocato sui singoli immobili in portafoglio alla data della presente Relazione semestrale.<sup>3</sup> Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contrattuale.



**AXIA RE**

Reliability Transparency Independence

## **RELAZIONE DI STIMA**

---

*Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2018  
del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "ATLANTIC 1"*

**071/2018 REV A/AT1\_112**

## Indice

<b>EXECUTIVE SUMMARY</b> .....	3
<b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	5
<i>Destinatari e Scopo della Valutazione</i> .....	6
<i>Conformità agli Standard Valutativi</i> .....	6
<i>Definizioni</i> .....	7
<i>Dati e Materiale Utilizzato</i> .....	8
<i>Assunzioni e Limitazioni</i> .....	10
<i>Assunzioni speciali</i> .....	11
<i>Criteri di valutazione</i> .....	13
<i>Market Value</i> .....	14
<i>Team di progetto</i> .....	15
<i>Riservatezza dei dati</i> .....	16
<b>ALLEGATI</b> .....	17
Allegato 1 - Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie	
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare	
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset	
Allegato 4 - Incarico	



# ***EXECUTIVE SUMMARY***

## EXECUTIVE SUMMARY

### ***Perimetro di Valutazione***

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da ventidue immobili prevalentemente nel Nord-Centro 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 **9 Luglio 2018**

### ***Data di Valutazione***

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2018**.

### ***Market Value (MV)***

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

**€ 442.450.000,00**

**(€ quattrocentoquarantaduemilioni quattrocentocinquantamila,00)**

# ***RELAZIONE DI STIMA***

## RELAZIONE DI STIMA

### *Destinatari e Scopo della Valutazione*

AxiA.RE S.p.A., in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito ai sensi del DM n. 30 del 05 marzo 2015, ha effettuato la valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito da "DeA Capital Real Estate SGR" (di seguito in breve il "Cliente") e denominato "ATLANTIC 1", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30/06/2018.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

### *Conformità agli Standard Valutativi*

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

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

- Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58) e ss.mm.ii;
- Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30, in particolare per quanto attiene il possesso dei requisiti richiesti agli "Esperti Indipendenti" di cui all'articolo 16, commi 7, 8 e 9;
- 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: determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (Standard di valutazione RICS, ed. Italiana, 1 Marzo 2009).
- 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: rappresenta l'ammontare stimato a cui una proprietà o 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 (standard professionali di valutazione RICS "Red Book", ed. Italiana 2014).
- Superficie lorda (espressa in mq) è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle muratura confinanti verso terzi.

## **Dati e Materiale Utilizzato**

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

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

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

Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:

- Planimetrie e tavole catastali;
- Contratti di locazione;
- Rent roll aggiornata al 30.06.2018 con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
- Calcolo IMU - TASI;
- Spese Assicurazione globale fabbricati;
- Due diligence tecniche;
- Atti di apporto, preliminari e proposte vincolanti ricevute.

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

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

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

Id	Comune	Indirizzo	Main use	Data	Tipologia sopralluogo
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	Giugno 2018	FULL
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	Giugno 2018	FULL
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	Giugno 2018	FULL
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	Giugno 2018	FULL
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	Giugno 2018	FULL
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	Giugno 2018	FULL
7	Milano	Via Soderini, 48 - Via SanGimignano	RETAIL	Giugno 2018	FULL
8	Legnano (Mi)	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	RETAIL	Giugno 2018	FULL
9	Gallarate (Va)	Via Varese, 22	RETAIL	Giugno 2018	FULL
10	Busto Arsizio (Va)	Via delle Allodole angolo per Lonate	RETAIL	Giugno 2018	FULL
11	Castellanza (Va)	Via del Buon Gesù, 10	RETAIL	Giugno 2018	FULL
12	Barzago (Lc)	Via XXV Aprile, 1	RETAIL	Giugno 2018	FULL
13	Fossano (Cn)	Piazza V. Veneto, 18	RETAIL	Giugno 2018	FULL
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	Giugno 2018	FULL
15	Novara	Via Gniffetti, 80	RETAIL	Giugno 2018	FULL
16	Castelletto Ticino (No)	S.S. Sempione Km 58,6	RETAIL	Giugno 2018	FULL
17	Grugliasco (To)	Via Spanna 1/25	RETAIL	Giugno 2018	FULL
18	Ivrea (To)	Via Circonvallazione, 54	RETAIL	Giugno 2018	FULL
19	Moncalieri (To)	Via Vittime Bologna, 20	RETAIL	Giugno 2018	FULL
20	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	RETAIL	Giugno 2018	FULL
21	Tivoli (Rm)	Via Tiburtina Valeria, 261	RETAIL	Giugno 2018	FULL
22	Roma (Loc. Spinaceto)	Via degli Eroi di Rodi, 16	RETAIL	Giugno 2018	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 AxiA.RE S.p.A. sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

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



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

### ***Assunzioni speciali***

- Nessuna.

## Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da n.22 immobili a destinazione d'uso terziaria e commerciale ubicati prevalentemente nel Nord-Centro Italia.

Id	Comune	Indirizzo	Main use	Superficie lorda mq
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	11.762
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	59.125
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	20.476
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	74.910
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	5.000
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	48.487
7	Milano	Via Soderini, 48 - Via SanGimignano	RETAIL	6.710
8	Legnano (Mi)	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	RETAIL	14.447
9	Gallarate (Va)	Via Varese, 22	RETAIL	14.649
10	Busto Arsizio (Va)	Via delle Allodole angolo per Lonate	RETAIL	24.007
11	Castellanza (Va)	Via del Buon Gesu, 10	RETAIL	10.838
12	Barzago (Lc)	Via XXV Aprile, 1	RETAIL	4.661
13	Fossano (Cn)	Piazza V. Veneto, 18	RETAIL	1.985
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	3.714
15	Novara	Via Gniffetti, 80	RETAIL	2.527
16	Castelletto Ticino (No)	S.S. Sempione Km 58,6	RETAIL	2.568
17	Grugliasco (To)	Via Spanna 1/25	RETAIL	2.724
18	Ivrea (To)	Via Circonvallazione, 54	RETAIL	5.016
19	Moncalieri (To)	Via Vittime Bologna, 20	RETAIL	5.907
20	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	RETAIL	2.738
21	Tivoli (Rm)	Via Tiburtina Valeria, 261	RETAIL	7.659
22	Roma (Loc. Spinaceto)	Via degli Eroi di Rodi, 16	RETAIL	8.798

## Criteri di valutazione

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

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

Id	Comune	Indirizzo	Main use	Metodologia valutativa
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
7	Milano	Via Soderini, 48 - Via SanGimignano	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
8	Legnano (Mi)	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
9	Gallarate (Va)	Via Varese, 22	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
10	Busto Arsizio (Va)	Via delle Allodole angolo per Lonate	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
11	Castellanza (Va)	Via del Buon Gesù, 10	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
12	Barzago (Lc)	Via XXV Aprile, 1	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
13	Fossano (Cn)	Piazza V. Veneto, 18	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
15	Novara	Via Gniffetti, 80	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
16	Castelletto Ticino (No)	S.S. Sempione Km 58,6	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
17	Grugliasco (To)	Via Spanna 1/25	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
18	Ivrea (To)	Via Circonvallazione, 54	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
19	Moncalieri (To)	Via Vittime Bologna, 20	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
20	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
21	Tivoli (Rm)	Via Tiburtina Valeria, 261	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow
22	Roma (Loc. Spinaceto)	Via degli Eroi di Rodi, 16	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow

## Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare Il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del **30 Giugno 2018**, come segue:

Id	Comune	Indirizzo	Main use	Valore di Mercato 30/06/2018 €
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	15.500.000
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	96.100.000
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	128.000.000
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	97.000.000
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	5.650.000
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	46.800.000
7	Milano	Via Soderini, 48 - Via SanGimignano	RETAIL	6.800.000
8	Legnano (Mi)	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	RETAIL	3.250.000
9	Gallarate (Va)	Via Varese, 22	RETAIL	3.500.000
10	Busto Arsizio (Va)	Via delle Allodole angolo per Lonate	RETAIL	5.750.000
11	Castellanza (Va)	Via del Buon Gesu, 10	RETAIL	2.850.000
12	Barzago (Lc)	Via XXV Aprile, 1	RETAIL	2.750.000
13	Fossano (Cn)	Piazza V. Veneto, 18	RETAIL	300.000
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	1.950.000
15	Novara	Via Gniffetti, 80	RETAIL	2.250.000
16	Castelletto Ticino (No)	S.S. Sempione Km 58,6	RETAIL	2.000.000
17	Grugliasco (To)	Via Spanna 1/25	RETAIL	2.850.000
18	Ivrea (To)	Via Circonvallazione, 54	RETAIL	2.100.000
19	Moncalieri (To)	Via Vittime Bologna, 20	RETAIL	7.350.000
20	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	RETAIL	1.900.000
21	Tivoli (Rm)	Via Tiburtina Valeria, 261	RETAIL	3.250.000
22	Roma (Loc. Spinaceto)	Via degli Eroi di Rodi, 16	RETAIL	4.550.000
				<b>442.450.000</b>

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui si compone il Fondo Immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto / premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato "Schede Descrittive dei Singoli Asset". Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla lettura delle "Schede Descrittive dei Singoli Asset" che formano parte integrante della presente relazione di stima.

## ***Team di progetto***

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer  
Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo  
svolgimento dell'incarico conferito ad AxiA.RE S.p.A.
  
- Dott. Massimo Berton  
Head of Milan Office AxiA.RE S.p.A.
  
- Dott. Marco Vanosi  
Project Manager AxiA.RE S.p.A.
  
- Dott.ssa Francesca Fantuzzi  
Head of Research - Ufficio Studi Gabetti S.p.A.

con la direzione e supervisione di:

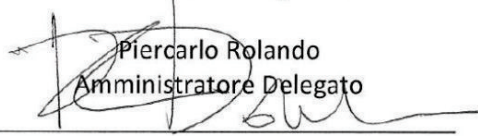
- Ing. Silvano Boatto, MRICS Registered Valuer  
Direttore Generale AxiA.RE S.p.A.

## ***Riservatezza dei dati***

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

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di AxiA.RE S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

**AXIA.RE S.p.A.**

  
Piercarlo Rolando  
Amministratore Delegato

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

***ALLEGATI***



**AXIA.RE**

Reliability Transparency Independence

**AxiA.RE S.p.A.**

Via Lentasio, 7 - 20122 Milano (MI) +39.02.36 68 28 96

Via Ezio, 49 - 00192 Roma (RM)

P.I. 09587170961 - info@axiare.it - [www.axiare.it](http://www.axiare.it)



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 I

Per accettazione  
**Piercarlo Rolando**  
Amministratore Delegato

