DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

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

"Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2019

DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

- **Nota illustrativa**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddituale**
- **Prospetto dei Cespiti disinvestiti 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 2019

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2

2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO 12

A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI 12

B. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA 16

C. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PRIMO SEMESTRE 2019 18

D. LA CORPORATE GOVERNANCE 19

3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 24

A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE 24

B. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO 27

4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE 28

5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO 32

6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL SEMESTRE CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE 33

7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE 33

8. LA GESTIONE FINANZIARIA 33

A. FINANZIAMENTI 33

B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI 34

9. ALTRE INFORMAZIONI 34

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

La dinamica di fondo della crescita a livello mondiale ha continuato ad attenuarsi nella prima parte del 2019, nonostante i risultati siano migliori del previsto in alcune fra le maggiori economie avanzate. Secondo le proiezioni, la crescita mondiale dovrebbe rallentare nel corso dell'anno, per poi stabilizzarsi nel medio termine, stretta fra un elevato e crescente livello di incertezza sugli assetti politici e sulle politiche economiche e la rinnovata intensità delle tensioni commerciali tra Stati Uniti e Cina. Ci si attende che i tassi si mantengano sui livelli attuali almeno per la prima metà del 2020 e in ogni caso finché necessario per assicurare che l'inflazione continui stabilmente a convergere su livelli inferiori ma prossimi al 2% nel medio termine.

Le condizioni finanziarie si sono attestate su livelli sostanzialmente identici a quelli indicati nelle proiezioni macroeconomiche, tuttavia tale situazione di stabilità cela due dinamiche distinte: le condizioni finanziarie in un primo momento sono migliorate in risposta alle misure di politica monetaria adottate negli Stati Uniti e in altre importanti economie avanzate, ma si sono inasprite dopo l'annuncio di nuovi dazi tra Stati Uniti e Cina. I tassi a lungo termine su attività prive di rischio, sono diminuiti a fronte sia di aspettative di mercato legate al protrarsi di una politica monetaria accomodante sia della recrudescenza delle tensioni commerciali. Un ulteriore inasprimento delle tensioni commerciali potrebbe rappresentare un rischio per la crescita e per il commercio mondiali. Lo scenario di una Brexit senza accordi potrebbe avere ulteriori ripercussioni, insieme al rallentamento ancora più marcato dell'economia cinese che potrebbe essere difficile da compensare con misure di stimolo efficaci e potrebbe ostacolare il processo di correzione degli squilibri attualmente in atto nel Paese[1].

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile, di crescita del Prodotto Interno Lordo ("PIL") mondiale per il biennio 2019-2020, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso gennaio.

[1] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2019

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2019

Nel primo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato una crescita pari all'1,6% in termini trimestrali annualizzati, in accelerazione rispetto all'1% del trimestre precedente. All'interno dell'Area, la Germania ha registrato una variazione trimestrale annualizzata pari a 1,7% (0,1% nel trimestre precedente), mentre il PIL della Francia è cresciuto dell'1,4% (1,7% nel trimestre precedente)[2].

In prospettiva, ci si attende un aumento dell'inflazione di fondo nel medio periodo, sostenuta dalle misure di politica monetaria della Banca Centrale Europea ("BCE"), dal perdurare dell'espansione economica e dalla più vigorosa dinamica salariale.

Nel corso del primo semestre dell'anno i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale[3] 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%.

In parallelo, l'Eurosistema ha proseguito la fase di reinvestimento del suo Programma di Acquisto di Attività ("PAA"), reinvestendo il capitale rimborsato su tutti i titoli in scadenza: titoli del settore pubblico, obbligazioni garantite, attività cartolarizzate e titoli del settore societario. Benché gli acquisti netti di attività siano terminati, si intende continuare a reinvestire il capitale rimborsato sui titoli in scadenza acquistati nell'ambito del PAA per un periodo di tempo prolungato e in ogni caso finché sarà necessario per mantenere condizioni di liquidità favorevoli e un ampio grado di accomodamento monetario[4].

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a dieci anni è risultato, nella media di maggio, pari a 2,39% negli USA (2,53% nel mese precedente), a -0,08% in Germania (0,01% nel mese precedente) e 2,5% in Italia (2,47% nel mese precedente e 2,19% dodici

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

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

[4] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2019

mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di stato italiani e tedeschi si è attestato nella media di maggio a 259 punti base[5].

Nel primo trimestre del 2019 il PIL in Italia, corretto per gli effetti di calendario e destagionalizzato, è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è diminuito dello 0,1% nei confronti del primo trimestre del 2018.

Dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una crescita dello 0,2% dei consumi finali nazionali e dello 0,6% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono cresciute dello 0,2% e le importazioni sono diminuite dell'1,5%[6].

A giugno 2019 l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale negativa del 3,1% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una variazione negativa dello 0,3%, in particolare il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero del 2,4%, nel settore dei servizi di mercato dello 0,6% e nel commercio al dettaglio dello 0,2% mentre è aumentato dell'8,1% solo nel settore delle costruzioni[7].

Il tasso di disoccupazione registrato ad aprile 2019 è rimasto invariato al 10,2%, come nel mese precedente (10,9% nei dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), nello stesso mese, è aumentata attestandosi al 31,4% (30,6% nel mese precedente; 33% un anno prima). Il tasso di occupazione è in lieve diminuzione rispetto al mese precedente attestandosi al 58,8% (58,5% un anno prima).

Nello stesso mese l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie è diminuito dello 0,6% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie ha registrato un aumento del 2,6%. Sempre ad aprile, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,5% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso, confermando la ripresa del mercato dei mutui[8].

Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2019 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 54,1 miliardi, in diminuzione del 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il secondo trimestre del 2018 e il primo trimestre del 2019 la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a

[5] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2019

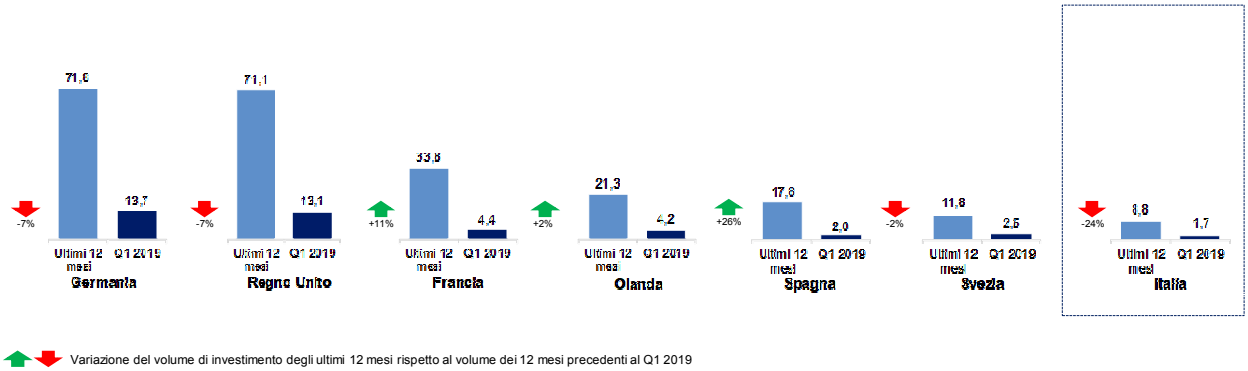
[6] Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2019

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

[8] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2019

euro 71,8 miliardi ed euro 71,1 miliardi, si confermano i principali mercati europei. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 33,8 miliardi e l'Olanda che ha raggiunto circa euro 21 miliardi di investimenti. I volumi transati in Spagna e Svezia, con un incremento del 26% per la prima e una lieve riduzione per la seconda del 2%, hanno raggiunto rispettivamente euro 17,8 miliardi ed euro 11,8 miliardi. L'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 8,8 miliardi di cui euro 1,7 miliardi nel primo trimestre del 2019, segna una riduzione del 24% 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 2019 sono stati investiti circa euro 20,7 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 38% del totale transato nel trimestre.

Nello stesso periodo il settore *retail* ha registrato euro 6,7 miliardi di transazioni, ossia circa il 12% delle transazioni complessive.

Risultati simili sono stati raggiunti nel settore industriale-logistico con euro 6,6 miliardi rappresentanti circa il 12% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo, con circa euro 5,0 miliardi transati, ha rappresentato il 9% del totale trimestrale[9].

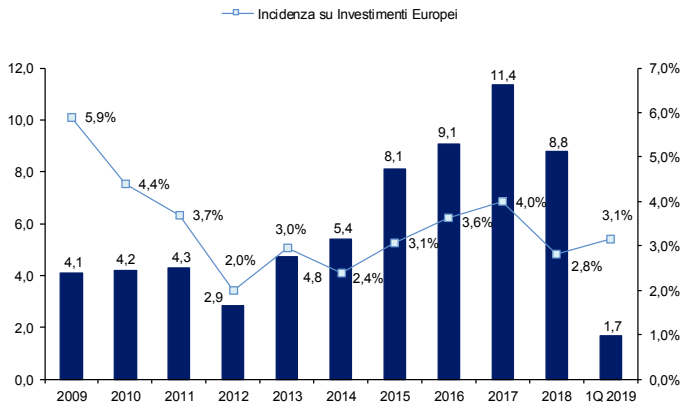
Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo trimestre del 2019 sono stati investiti circa euro 1,7 miliardi nel mercato immobiliare italiano, che si confronta con il dato di euro 1,6 miliardi del medesimo periodo dell'anno precedente. (Figura 2)[10].

[9] Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q1 2019

[10] Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q1 2019

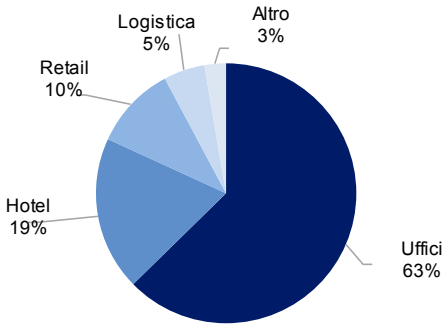
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi Dea Capital su dati CBRE

Nel primo trimestre del 2019 c'è stata una prevalenza degli investimenti nel settore uffici: con circa euro 1.065 milioni (il 63% del totale transato), questo settore risulta in crescita rispetto ai volumi registrati nello stesso periodo dell'anno precedente (pari a euro 242 milioni). Il settore hotel, con un volume di investimenti di euro 326 milioni, ovvero il 19% del totale Italia, è cresciuto significativamente rispetto al primo trimestre 2018 in cui erano stati registrati investimenti pari a euro 241 milioni. La logistica ha registrato investimenti pari a euro 87 milioni in questo primo trimestre, in contrazione rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (pari a euro 300 milioni), a causa della mancanza di prodotto che non soddisfa il crescente interesse da parte degli investitori. I risultati per il settore *retail* per il primo trimestre del 2019 ammontano a euro 176 milioni, in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno in cui avevano rappresentato il 36% del totale investimenti del 2018 (Figura 3)[11].

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo trimestre del 2019 (%)



Fonte: CBRE

[11] Fonte: CBRE - Milano e Roma Uffici *MarketView*, Q1 2019; Italia Retail *MarketView,* Q1 2019; Italia Logistica *MarketView* Q1 2019; Comunicato Stampa CBRE Aprile 2019

Con riferimento al secondo trimestre 2019, l'Italia ha registrato volumi di investimento nel mercato immobiliare commerciale quasi raddoppiati rispetto al secondo trimestre 2018 e al primo trimestre 2019: circa euro 3,4 miliardi raggiunti grazie alla chiusura di oltre sessanta operazioni. Si tratta del miglior secondo trimestre per il mercato immobiliare commerciale italiano con valori decisamente superiori alla media quinquennale e decennale di riferimento. L'ottimo risultato raggiunto negli ultimi tre mesi ha consentito di chiudere il primo semestre 2019 con investimenti record per circa euro 5,1 miliardi: uno dei migliori semestri in assoluto degli ultimi dieci anni. Continua l'interesse degli investitori internazionali: circa l'80% dei capitali investiti in Italia in questi primi sei mesi del 2019 sono stati di provenienza straniera. In particolare, con un contributo di poco più di un miliardo di euro ciascuno, i compratori più attivi sono stati i francesi e gli statunitensi.

Tra le più importanti transazioni registrate nel primo semestre dell'anno rientrano: l'acquisto da parte del fondo statunitense Oaktree di quindici *resort* (di cui quattro di lusso) per un totale di 1.600 stanze, ceduti da Castello SGR, che continuerà a gestire le strutture tramite un nuovo fondo dedicato, per un valore pari a circa euro 300 milioni; l'acquisto di un portafoglio di dieci immobili a uso uffici localizzati in diverse città tra cui Milano, Roma e Venezia, per un valore pari a euro 263,5 milioni da parte di Kryalos SGR S.p.A., tramite il Fondo immobiliare Ariete, e ceduti da Covivio; l'acquisto da parte di COIMA SGR del complesso immobiliare a uso uffici in via Giovanni Battista Pirelli 39 a Milano, edificato negli anni '60 con oltre 24.000 mq di parcheggio, per euro 193 milioni tramite il Fondo COIMA Opportunity Fund II ("COFII"), ceduto tramite asta pubblica dal Comune di Milano; l'acquisto di due immobili a Roma a uso direzionale da parte del Fondo Immobiliare Antirion Global – Comparto Core, gestito da Antirion SGR per un valore pari a euro 179 milioni; la cessione da parte del Fondo FIP, gestito da Investire SGR, di un immobile a uso uffici che sarà riconvertito ad albergo e localizzato a Roma in piazza Augusto Imperatore, per un valore pari a euro 150 milioni, alla società Edizione Property; l'acquisto di un *campus* meglio conosciuto come "La Forgiatura" di circa 30.000 mq di rigenerazione urbana con annessa un'area adiacente su cui sorgerà un nuovo edificio, completamente locato a primarie società multinazionali che include spazi comuni e aree verdi, oltre a un parcheggio sotterraneo. L'acquirente è il ramo Real Estate & Private Markets di UBS Asset Management per conto di un club di investitori appena formato per un valore complessivo di euro 120 milioni; l'acquisto di una quota del 50% del complesso Vodafone sito a Milano da parte di Meritz Financial Group (*holding* finanziaria sud coreana) in qualità di partner finanziario, detenuto da COIMA RES, che dopo la cessione della quota continuerà a mantenere il controllo sulle decisioni principali, per un valore pari a euro 106,5 milioni; la vendita da parte di Proiezioni Future*, joint venture* tra Varde Partners Inc. e Borio Mangiarotti, di un complesso immobiliare a uso uffici a Bisceglie (MI) all'interno del progetto di riqualificazione SeiMilano, a Orion Capital Managers, tramite il Fondo Orion European Real Estate Fund V, per un corrispettivo complessivo di euro 100 milioni[12].

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 mostra segnali di irrobustimento registrando una crescita generalizzata in tutti i settori, con un numero di transazioni normalizzate pari a 161.599.

[12] Fonte: Il Quotidiano Immobiliare - *Deals*

Il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è pari a 138.525, in aumento dell'8,8% rispetto al primo trimestre del 2019.

Per quanto concerne il settore non residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2018, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* positiva del 5,9% con 23.074 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono risultate positive e pari a 2,9%, come anche quelle relative a negozi e laboratori che sono aumentate del 5,8%, così come quelle relative a depositi commerciali e autorimesse aumentate del 7% e infine quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio e assicurazione e fabbricati costruiti o adattati a un'attività commerciale hanno registrato un lieve aumento dello 0,8%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra un lieve rialzo degli scambi dello 0,3% rispetto al primo trimestre del 2018 con un volume di compravendite pari a 2.529 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate ammontano a 14.068 in aumento del 3,9% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno[13].

Uffici

Nei primi tre mesi del 2019 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 63% del volume totale transato, pari a circa euro 1.065 milioni, con una crescita straordinaria rispetto al primo trimestre dell'anno precedente (che ammontava a soli euro 242 milioni) [14].

A Milano, il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a circa euro 757 milioni, in straordinario aumento rispetto al primo trimestre del periodo precedente, che rappresenta circa il 71% del totale investito negli uffici in Italia.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano nel primo trimestre dell'anno è stato pari a 121.443 mq, in crescita del 62% rispetto al valore registrato nello stesso periodo del 2018 pari a 75.000 mq. Le protagoniste del trimestre sono state le medie transazioni (ossia le transazioni comprese tra i 1.000 – 5.000 mq) che in volume hanno rappresentato il 48% dell'assorbimento totale, e si sono per lo più concentrate nel *Central Business District* ("CBD") e in periferia.

Il *vacancy rate* si attesta all'11,1%, in leggera diminuzione rispetto all'11,4% registrato nello stesso periodo del 2018.

Nel primo trimestre del 2019 sono stati consegnati 21.500 mq di nuovi uffici, mentre la *pipeline* dei prossimi due anni è pari a circa 232.000 mq, con completamento previsto entro il 2021. Di questi, circa il 55% sono di tipo speculativo.

I canoni *prime* nel CBD e nel Centro sono aumentati rispettivamente a 580 euro/mq/anno e 450 euro/mq/anno, mentre sono rimasti stabili negli altri sottomercati.

[13] Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche I trimestre 2019 mercato residenziale e non residenziale

[14] Comunicato stampa CBRE Aprile 2019

I rendimenti netti *prime* e *secondary* nel primo trimestre del 2019 rimangono stabili e rispettivamente pari a 3,40% e 5,00%[15].

Per quanto riguarda il mercato direzionale di Roma, il volume degli investimenti nel primo trimestre del 2019 è stato pari a euro 308,5 milioni, in forte aumento rispetto al primo trimestre del 2018 (che aveva registrato circa euro 70 milioni) [16].

I capitali di origine straniera hanno rappresentato il 55% del volume totale investito, bilanciato rispetto al capitale domestico.

Il livello di assorbimento, nel primo trimestre 2019, è stato guidato da tre transazioni per complessivi 42.500 mq, pari al 51,5% dell'assorbimento totale trimestrale pari a 82.695 mq (zone Centro ed EUR CC). Il Centro e l'EUR si confermano le aree più dinamiche, con un peso relativo pari al 76% circa sul totale delle transazioni del trimestre.

Il *vacancy rate* è pari al 12,8%, appena superiore rispetto al trimestre precedente e all'intero anno precedente.

Per quanto concerne gli sviluppi, si hanno in *pipeline* circa 130.000 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2019 e il 2020, in lieve aumento rispetto al trimestre precedente. Nel corso del primo trimestre del 2019 è stato inoltre registrato il completamento della ristrutturazione totale di un immobile di circa 17.500 mq nella zona EUR Centro.

I canoni *prime* nel CBD restano stabili a 420 euro/mq/anno mentre sono in aumento quelli relativi all'area EUR e pari a 350 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel primo trimestre del 2019, la destinazione d'uso uffici rimane stabile al 3,75% a Roma[17].

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2018 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,5% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uffici dell'1,4% per poi ridursi ancora dello 0,8% nel 2020 e dello 0,1% nel 2021[18].

Commerciale

Nei primi mesi del 2019, con circa euro 176 milioni investiti, l'attività di investimento nel settore *retail* ha segnato forti rallentamenti, con una quasi totale assenza di transazioni nel comparto *shopping centre*, del tutto fisiologico nel primo trimestre dell'anno. Questo rallentamento è di fatto uno dei maggiori punti di forza dell'offerta commerciale italiana, composta da un'ottima distribuzione di centri commerciali su tutta la nazione. Molteplici *brand* internazionali sono entrati nel mercato italiano nel 2018 (NBA, Starbucks, sia

[15] Fonte: CBRE - Milano Uffici *MarketView*, Q1 2019

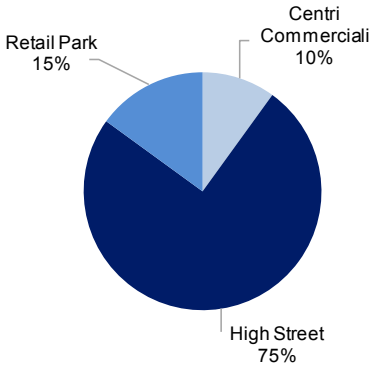
[16] Comunicato stampa CBRE Aprile 2019

[17] Fonte: CBRE - Roma Uffici *MarketView*, Q1 2019

[18] Fonte: Nomisma – I° Rapporto 2019 sul mercato immobiliare

nel *format* di *Roastery* sia aprendo ulteriori punti vendita nel *format* tradizionale). Prosegue anche la scelta di Milano come prima destinazione italiana, a conferma del suo primato sul territorio, seguita da Roma e da altre *location* di *high street*. (Figura 5).

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



Fonte: CBRE

Con riferimento alle altre tipologie di immobili *retail,* nei primi tre mesi del 2019 si è assistito all'apertura di un solo centro commerciale a Terni di circa 12.000 mq e di due *retail park* rispettivamente localizzati a Perugia per circa 6.000 mq e ad Avigliana per circa 8.000 mq. Il principale *deal* del periodo, guidato prevalentemente dal settore *high street*, è stata la transazione del Garage Traversi per un valore pari a circa euro 100 milioni. Altre piccole transazioni hanno riguardato soprattutto il nord Italia.

Seppur l'anno non sia partito in modo particolarmente brillante, la *pipeline* è densa e già nei prossimi mesi si avrà una fotografia più chiara della probabile *performance* del settore con operazioni relative a molte strutture interessanti che potrebbero portare a fine anno a raggiungere una stabilità dei volumi di investimento rispetto ai valori registrati nel 2018.

I canoni per unità *prime* nei centri commerciali mantengono gli stessi valori sia Milano che a Roma, attestandosi a 940 euro/mq/anno e confermando la crescente polarizzazione tra centri *prime* e non *prime*.

Prosegue la crescita nel settore *high street*, con Milano che raggiunge i 10.300 euro/mq/anno e Roma che si attesta su 7.000 euro/mq/anno[19].

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2018 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,8% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. La stima per l'anno in corso prevede un'ulteriore contrazione dello 0,7%, che continua nel 2020 per lo 0,3%, mentre è previsto un rialzo dei prezzi nel 2021 pari allo 0,3%[20].

[19] Fonte: CBRE - Italia Retail *MarketView*, Q1 2019

[20] Fonte: Nomisma – I° Rapporto 2018 sul mercato immobiliare

Nel primo trimestre del 2019 i rendimenti netti *prime* sono rimasti stabili e rispettivamente pari al 3% per il settore *high street prime*, al 5,15% per il settore dei centri commerciali *prime* e al 6,10% per quello dei *retail park prime*. Stabile il rendimento per i centri commerciali a 6,25% mentre è in leggero aumento è il rendimento dei *retail park secondary* al 7,00% rispetto all'ultimo trimestre del 2018[21].

Fondi Immobiliari

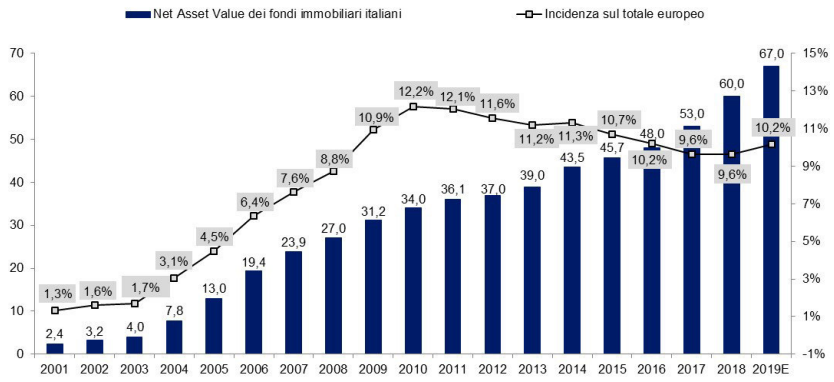
Il mercato immobiliare italiano è in ripresa e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto.

Nel corso del 2018 il *Net Asset Value* ("NAV") dei fondi italiani è aumentato del 13,2% rispetto all'anno precedente, raggiungendo euro 60 miliardi e le stime previste per l'anno in corso fanno prospettare un valore finale di euro 67 miliardi.

Prosegue in Italia la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati che è sceso complessivamente dal 57% del 2010 al 40,9% di oggi, arrivando a euro 27 miliardi. A fine 2018 il *Loan To Value* ("LTV") dei fondi riservati e *retail* si è attestato in media rispettivamente pari al 25% e al 16%[22].

L'Italia continua ad avere veicoli più piccoli, con un NAV medio di euro 130 milioni, mentre negli altri Paesi europei il NAV varia da euro 155 milioni della Spagna a euro 210 milioni del Lussemburgo, a circa euro 1.160 milioni della Gran Bretagna.

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



Fonte: Scenari Immobiliari

[21] Fonte: CBRE - Italia Retail *MarketView*, Q1 2019

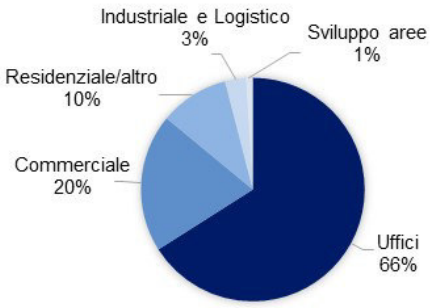
[22] *Loan to Value* (*LTV*) a dicembre 2018. Il *LTV* è calcolato come rapporto tra debito e patrimoni. Per quanto concerne i fondi riservati è stato considerato un campione di fondi e per i fondi *retail* sono stati analizzati i dieci fondi attivi sul mercato nel corso del 2018.

La *performance* dei fondi europei, pari a circa il 3,4%[23], è in leggera diminuzione rispetto all'anno precedente, il cui rendimento è influenzato da molteplici fattori tra cui l'andamento economico immobiliare locale, la politica degli investimenti e dismissioni delle singole società, la fase di vita dei fondi, l'ingresso sul mercato di nuovi strumenti e soprattutto l'incidenza fiscale e il livello di indebitamento.

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 all'1,2%[24], ma nel 2018 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 2017 mentre sono calati gli investimenti per lo sviluppo aree[25].

Figura 7 – *Asset Allocation* dei Fondi Immobiliari in Italia (*retail* e riservati), valori % al 31 dicembre 2018



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.

[23] *Return On Equity* (ROE) medio del settore, dicembre 2018. Il ROE è calcolato come rapporto tra utile conseguito e valore netto del fondo all'inizio dell'esercizio

[24] In Italia la *performance* rappresenta la media dei fondi *retail* e di un campione di fondi riservati

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

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

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

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

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.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 9 maggio 2019, ha esercitato la facoltà 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, e il termine di durata del Fondo è pertanto stato prorogato al 31 dicembre 2022.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 dicembre 2022
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Depositario	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
Esperto Indipendente	AxiA.RE S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote alla data del 30 giugno 2019	231.784.349 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2019	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2019	248.631.472 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2019	476,744 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2019	370.850.000 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 2019.

		Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019
Valore complessivo del fondo (1)	euro mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9	256,7	248,6	248,6
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	euro	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154	509,923	477,651	511,748	492,308	476,648	476,744
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	euro	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,90	318,50	325,10	248,00	280,50	206,90	275,00
Valore degli immobili	euro mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	586,1	563,5	511,2	493,4	373,6	370,9
Costo storico e oneri capitalizzati (2)	euro mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4	536,7	401,7	401,7
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	7
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	303.522	275.612	239.342	239.342	158.198	158.198
Redditività lorda (3)	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	6,1	4,8	5,3
Debiti bancari	euro mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6	344,7	341,6	258,9	247,8	138,5	127,7
Loan to value (LTV) (4)	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6	50,2	37,1	34,4
Loan to cost (LTC) (5)	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	48,3	46,2	34,5	31,8
Distribuzione geografica prevalente (6)	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Emilia Romagna	76% Lombardia, 17% Lazio, 7% Piemonte e Emilia Romagna	79% Lombardia, 20% Lazio, 1% Piemonte	79% Lombardia, 20% Lazio, 1% Piemonte
Distribuzione proventi totale (7)	euro mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	25,03	14,08	-	-	-	-
Distribuzione proventi per quota	euro	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00	48,00	27,00	-	-	-	-
Rimborso capitale totale (7)	euro mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-	-	-
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	-	-
Valore nominale della quota (8)	euro	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44	444,44	444,44
Dividend Yield (9)	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

(1) Valore contabile riportato nella Relazione di gestione alla data di riferimento
(2) Al netto delle vendite effettuate
(3) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati
(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili
(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati
(6) Calcolata sul costo storico
(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento
(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento
(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota

B. 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 di gestione al 31/12/2018	248.581.453	521.520	476,648
Relazione semestrale al 30/06/2019	248.631.472	521.520	476,744

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,27% dalla data del collocamento al 30 giugno 2019. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	**500,00**		**16,25**	**6,45%**
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	**500,00**		**28,50**	**5,70%**
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	**500,00**		**29,25**	**5,85%**
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	**500,00**		**31,50**	**6,30%**
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	**494,69**		**29,00**	**5,86%**
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	**473,41**		**17,00**	**3,59%**
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	**467,24**		**21,25**	**4,55%**
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	**462,98**		**15,00**	**3,24%**
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	**458,01**		**48,00**	**10,48%**
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	**445,67**		**27,00**	**6,06%**
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale 2016	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
Totale 2017	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2018	444,44		**0,00**	0,00%
2° semestre 2018	444,44		**0,00**	0,00%
Totale 2018	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2019	444,44		**0,00**	**0,00%**
Totale dal collocamento	**470,01**		**262,75**	**4,27%**

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
Totale 2006		**0,00**		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		**0,00**		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		**0,00**		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		**5,17**		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		**26,17**		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		**0,95**		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		**5,32**		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		**1,95**		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
Totale 2014		**16,00**		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2015		**0,00**		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2016		**0,00**		
1° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2017		**0,00**		
1° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2018		**0,00**		
1° semestre 2019	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale dal collocamento		**55,56**	**11,11%**	

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

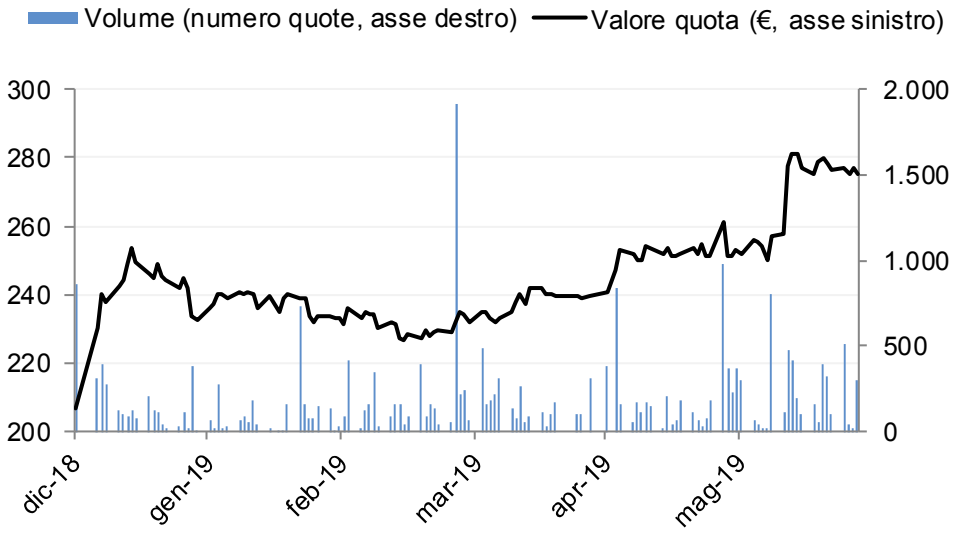
Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento 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
Totale flussi netti	**(181,69)**	

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato nell'arco del semestre di euro 50.019, pari all'utile del periodo; conseguentemente, il valore unitario della quota è aumentata di euro 0,096 e la stessa ammonta a euro 476,744.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per euro 10.199.381;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 2.722.480;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per euro 3.382.695;
- oneri finanziari per euro 2.971.904;
- oneri di gestione per euro 1.053.568;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per euro 18.715.

C. Andamento del valore della quota nel primo semestre 2019



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 2019 la quotazione del Fondo, dopo la riduzione che aveva caratterizzato la fine dello scorso anno, ha registrato dapprima un aumento seguito poi da un *trend* costante e da un ulteriore aumento alla fine del periodo che ha portato il titolo a chiudere il semestre con una variazione positiva del 32,9% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 15,9% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 206,9 del 28 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2018) a euro 275 del 27 giugno 2019. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 42%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 12 giugno con un valore di euro 281 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato il 14 marzo, con euro 226,95 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 184 quote, in leggera diminuzione rispetto alla media dell'ultimo semestre dello scorso anno, pari a 205 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 26 marzo con ben 1.910 quote scambiate per un controvalore pari a euro 441.736.

D. La Corporate Governance

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

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione della stessa è composto da cinque a tredici membri, almeno due dei quali sono Amministratori Indipendenti. Nell'adunanza del 12 aprile 2017, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato i membri del Consiglio di Amministrazione, stabilendo in otto il numero dei relativi componenti, e del Collegio Sindacale.

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

In data 2 agosto 2018 il Consigliere Dott. Matteo Melley ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica. In data 10 ottobre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato - ai sensi dell'art. 2386 cod. civ. - il Dott. Vittorio Bracco.

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

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

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

In data 30 gennaio 2019, il Consiglio di Amministrazione ha cooptato ai sensi dell'art. 2386 cod. civ. - in sostituzione dell'Amministratore Indipendente Dott. Stefano Herzel - l'Avv. Lidia Caldarola. Quale

Amministratore Indipendente, l'Avv. Caldarola è altresì divenuta componente del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli della SGR (il "CSRC" o il "Comitato"), di cui si dirà di seguito.

A seguito del perfezionamento - in data 1° marzo 2019 - dell'operazione di cessione della partecipazione detenuta dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia in favore di DeA Capital S.p.A., con lettera in pari data, il Consigliere Dott. Vittorio Bracco ha rassegnato le dimissioni dalla carica con effetto immediato.

Infine, nell'adunanza dell' 11 aprile 2019, l'Assemblea degli Azionisti ha, *inter alia*: (i) determinato in sette il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione; (ii) confermato l'Avv. Lidia Caldarola nella carica di Amministratore Indipendente e nominato quale nuovo Consigliere di Amministrazione il Prof. Severino Salvemini; (iii) confermato il Dott. Gian Piero Balducci nella carica di Presidente del Collegio Sindacale e la Dott.ssa Annamaria Esposito Abate, quale Sindaco Effettivo, nonché nominato la Dott.ssa Fabiana Basile e il Dott. Antonino Marrapodi, quali Sindaci Supplenti. Le cariche dei predetti esponenti hanno durata sino alla naturale scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ossia sino alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2019.

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

Consiglio di Amministrazione

Gianluca Grea (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Lidia Caldarola (Amministratore Indipendente)

Gianandrea Perco

Severino Salvemini

Manolo Santilli

Collegio Sindacale

Gian Piero Balducci (Presidente)

Barbara Castelli (Sindaco Effettivo)

Annamaria Esposito Abate (Sindaco Effettivo)

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

Sebbene la SGR non aderisca più ad Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito, lo Statuto di DeA Capital RE prevede che nel Consiglio di Amministrazione siano presenti due Amministratori

Indipendenti. Si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni").

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

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente l'eventuale venir meno.

Il Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione prevede che la SGR per almeno due anni dalla cessazione della carica degli Amministratori Indipendenti non possa intrattenere con costoro significativi rapporti di lavoro, professionali o di affari.

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

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

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

In termini generali, il Comitato: A) ferme restando le previsioni procedurali in punto di competenze specifiche degli Amministratori Indipendenti in materia di conflitto di interessi, (i) si esprime su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate, valutando l'applicazione dei presidi per la gestione

di tali operazioni anche in punto di verifica dei processi e (ii) sulla base delle previsioni della *conflict policy* aziendale tempo per tempo vigente, coadiuva l'Amministratore Delegato sulle operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza approvativa dello stesso, mediante il rilascio di un parere in punto di verifica dei processi; B) assiste il Consiglio di Amministrazione nella determinazione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi aziendali nonché nei compiti di verifica circa la loro corretta attuazione e coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale; C) nell'ambito dei compiti a esso spettanti quale "comitato remunerazioni" ai sensi dell'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 successive modifiche ("Regolamento Congiunto"), formula al Consiglio di Amministrazione proposte in tema di politiche di remunerazione e di incentivazione, allo scopo di promuovere una gestione sana ed efficace del rischio; D) assiste il Consiglio di Amministrazione nell'attuazione degli indirizzi e delle politiche aziendali in materia di *outsourcing*, assicurando che tali indirizzi e politiche, come determinati dal Consiglio di Amministrazione, siano coerenti con una gestione sana ed efficace della SGR; E) valida le modifiche apportate al corpo procedurale della SGR, sulla base delle previsioni della *policy* aziendale in materia di gestione della normativa interna tempo per tempo vigente; F) svolge gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

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

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

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

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

Il Codice Etico accoglie i principi etici - quali correttezza, lealtà, integrità e trasparenza - che ispirano i quotidiani comportamenti di tutti gli appartenenti alla SGR nella conduzione degli affari e in generale nello svolgimento dell'attività aziendale in ogni sua estrinsecazione, per il buon funzionamento, l'affidabilità e l'immagine positiva dell'azienda. Il Codice Etico è rivolto a tutti i dipendenti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale, nonché ai collaboratori esterni, ai consulenti e fornitori di beni e

di servizi e a tutti i soggetti c.d. “terzi” che ricevono incarichi dalla SGR o che abbiano con essa rapporti di natura contrattuale, anche se temporanea.

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

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

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

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

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

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

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

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

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione semestrale, risulta composto da sette beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso del primo semestre 2019 non sono stati ceduti immobili, pertanto la composizione del portafoglio immobiliare, in termini di ripartizione per destinazione d'uso, risulta immutata rispetto a quanto rappresentato nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2018; il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta il 99,5% circa del valore complessivo, mentre il restante 0,5% circa ha destinazione commerciale a uso supermercato.

Alla data del 30 giugno 2019 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari al 78% 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.

Le superfici locabili complessive del portafoglio residuo al 30 giugno 2019 risultano essere pari a 158.198 mq circa, di cui 34.833 mq sfitte. La superficie sfitta si riferisce, oltre che al sopracitato immobile sito in Roma nella sua interezza, all'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (Cn) e a limitate porzioni dell'immobile sito in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione".

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

Contratti di locazione

Alla data del 30 giugno 2019 risultano attivi diciannove contratti di locazione totalmente riferiti a conduttori privati (contratti in maggioranza, in termini di valore, stipulati con Saipem S.p.A. e società del gruppo ENI).

Nel corso del primo semestre 2019, per il tramite del *broker* incaricato GVA Redilco S.r.l., è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione, con decorrenza 1° maggio 2019, per la porzione immobiliare posta ai piani 5° e 6° dell'immobile sito in Milano piazza Cavour 2, avente superficie complessiva pari a 1.107 mq circa. Gli spazi sono attualmente oggetto di ristrutturazione edile ed impiantistica, a cura, spese e responsabilità del nuovo conduttore, con contributo parziale omnicomprensivo a carico del Fondo. I lavori termineranno indicativamente nel prossimo mese di novembre.

Il *broker* prosegue inoltre nelle attività di promozione e commercializzazione delle superfici poste al secondo piano (550 mq circa) rilasciate nel corso del mese di gennaio dalla società AdnKronos S.p.A..

Si rammenta inoltre che, al momento, sono in fase di completamento i lavori di ristrutturazione e personalizzazione di alcuni spazi oggetto della rinegoziazione con le società del gruppo Crèdit Agricole conclusa nel quarto quadrimestre 2018.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 30 giugno 2019, considerando la riduzione temporanea dei canoni legati ai *free rent* concessi alle società del gruppo Crèdit Agricole e al nuovo conduttore nell'immobile di Milano Piazza Cavour 2, risulta essere pari a euro 21.256.851, ammontare che comporta un rendimento del 5,29% sul costo storico e del 5,73% sul valore di mercato alla data della presente Relazione semestrale. Il monte canoni a regime riveniente dai contratti in essere risulterà pari a euro 25.966.432, con un rendimento del 7,00% sul valore di mercato rilasciato in data 30 giugno 2019.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2019 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a euro 4.933.446 (il dato al 31 dicembre 2018 risultava pari a euro 5.306.626 mentre al 30 giugno 2018 pari a euro 6.723.339), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2019; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a euro 10.463 circa (rispetto a euro 39.224 al 31 dicembre 2018 e a euro 59.858 al 30 giugno 2018), e pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

A fronte del recupero di alcuni insoluti la somma complessiva accantonata nel fondo svalutazioni al 30 giugno 2019 si è ridotta a euro 728, rispetto a euro 17.300 al 31 dicembre 2018.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

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

I costi capitalizzabili complessivi sostenuti nel periodo ammontano a euro 22.480.

Politiche di investimento e disinvestimento

Con riferimento all'immobile sito in Milano, piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione", ad esito della rinegoziazione dei contratti di locazione con le società facenti parte del gruppo Crédit Agricole (*tenant* principale), è stato conferito un incarico di vendita in *co-agency* a CB Richard Ellis S.p.A. e BNP Paribas REA S.p.A., con le quali è stata strutturata, e avviata nella prima metà del mese di marzo, una procedura competitiva di vendita rivolta a investitori nazionali e internazionali. La specificità e la qualità dell'*asset* in oggetto, unitamente al favorevole momento di mercato che stanno vivendo gli immobili storici e iconici posizionati nel centro della città, ha consentito alla SGR di raccogliere, nella prima fase di gara, otto offerte non vincolanti, a un prezzo superiore al valore di mercato al 31 dicembre 2018, e di spingere la fase competitiva sino a ottenere la miglior offerta al prezzo di euro 175.000.000, valore significativamente superiore anche alle previsioni di *Business Plan*.

Per accordo fra le parti il preliminare di compravendita dovrà essere sottoscritto, per atto notarile, entro il mese di luglio 2019 e il rogito di compravendita verrà fissato dal proponente in una data ricompresa fra l'inizio del mese di novembre e la metà del mese di dicembre 2019.

Per quanto concerne l'immobile a destinazione uffici sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142, nel secondo semestre 2018 si sono effettuate numerose attività propedeutiche all'avvio della commercializzazione e in particolare si sono compiuti approfondimenti tecnici volti a definire gli interventi di valorizzazione necessari per il riutilizzo dell'immobile stesso, oltre a verifiche inerenti l'*iter* amministrativo da intraprendere per conseguire un eventuale cambio di destinazione d'uso. A fine marzo è stata avviata una procedura competitiva rivolta a investitori italiani ed esteri, con incarico di vendita in esclusiva affidato a Jones Lang LaSalle S.p.A., nel corso della quale sono state raccolte alcune offerte di acquisto non vincolanti; successivamente è stato concesso al miglior offerente un periodo di esclusiva, necessario per poter effettuare una completa *due diligence* tecnica e amministrativa sull'immobile, nello stato di fatto e nell'ipotesi di trasformazione. L'obiettivo della SGR rimane quello di cedere l'immobile, alle migliori condizioni, possibilmente entro la fine dell'esercizio 2019.

Come ampiamente trattato nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2018, si rammenta che la gara strutturata, avviata nel corso del 2018, per la commercializzazione e la vendita degli immobili che compongono il portafoglio a uffici in San Donato Milanese, denominati 3° Palazzo Uffici e 4° Palazzo Uffici, proposti unitamente all'immobile a servizio ristorazione denominato Mensa del 3° Palazzo Uffici, è stata sospesa dalla SGR al fine di meglio valutare alcune ipotesi di valorizzazione degli immobili emerse

in corso di gara. Si è reso necessario proseguire con il conduttore Saipem S.p.A. durante il semestre la fase di interlocuzione volta ad approfondire la possibilità di modificare i contratti di locazione vigenti, e prevedere l'esecuzione da parte del Fondo di interventi di miglioria, in grado di andare incontro alle nuove esigenze di maggior efficienza e flessibilità manifestate dal conduttore stesso. A tal proposito si rammenta altresì che il contratto vigente relativo al 3° Palazzo Uffici prevede una *break-option* a favore del conduttore, con possibilità di rilascio dell'immobile nel periodo 30 giugno 2020 – 31 dicembre 2020, esercitabile con invio di idonea comunicazione alla SGR con dodici mesi di preavviso. Il processo di vendita degli immobili sopracitati, potrà dunque essere riavviato a valle della definizione degli approfondimenti di cui sopra, e potrà rendersi necessaria una differente strutturazione dello stesso in virtù dell'esito delle interlocuzioni citate.

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

Il *broker* IPI Intermediazione S.r.l., incaricato per la commercializzazione alla vendita dell'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN) (già supermercato e da tempo sfitto), nello stato di fatto, ha accompagnato nel semestre alcuni potenziali investitori e/o utilizzatori interessati a visionare l'immobile, senza tuttavia riuscire, al momento, a raccogliere manifestazioni di interesse e/o proposte scritte.

Come meglio descritto nei successivi paragrafi si anticipa che, ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la proroga del termine di durata del Fondo di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia").

Al riguardo la SGR ha inoltrato all'Autorità di Vigilanza in data 20 maggio 2019 la comunicazione della proroga del Fondo nei termini sopra riportati.

Ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, è ormai preclusa la possibilità per la SGR di acquistare, per conto del Fondo, beni immobili e/o partecipazioni in società immobiliari mediante il reinvestimento dei ricavi rivenienti dalla cessione dei beni in portafoglio, ovvero l'utilizzo delle disponibilità derivanti dall'indebitamento finanziario assunto dal Fondo.

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.

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

Alla stesura della presente Relazione gli obblighi di rimedio rilevanti, di fatto ancora attivi, riguardano esclusivamente la sistemazione urbanistica dell'immobile denominato "Trasformatore", apportato da Asio S.r.l. e inserito in una convenzione urbanistica in essere, nella quale il Fondo non è soggetto attivo, di seguito richiamata.

A tale proposito si segnala che:

- il Comune di San Donato Milanese ha da tempo evidenziato la disponibilità alla monetizzazione (in luogo del reperimento) dello *standard* dovuto in relazione al cambio di destinazione d'uso a uffici e si è recentemente attivato per produrre il calcolo degli oneri da sostenere, anche nell'ipotesi di rinuncia alla realizzazione di un parcheggio multipiano, previsto nell'ambito più ampio della convenzione stipulata, e successivamente prorogata, fra il Comune e la proprietà del comparto denominato "De Gasperi Ovest". L'apportante Asio S.r.l., in attesa di una formalizzazione definitiva del corrispettivo, sta ancora valutando le azioni da intraprendere nell'ambito più ampio della suddetta convenzione che, come segnalato, ricomprende anche gli impegni assunti per il cambio d'uso definitivo del "Trasformatore";

- per il completamento della pratica di realizzazione di un parcheggio adiacente l'immobile, l'ufficio comunale competente ha richiesto un ripristino delle finiture sul prospetto laterale del fabbricato, con presentazione di un'ulteriore pratica paesaggistica, il completamento delle rampe di accesso e la sostituzione della pavimentazione danneggiata sul marciapiede di accesso all'immobile; i passaggi amministrativi e le ulteriori attività richieste hanno di fatto ulteriormente rinviato la fine lavori, ipotizzabile al momento entro fine 2019.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre

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

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2019, secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Regolamento Emittenti CONSOB n. 11971/1999, e successive modifiche e integrazioni.

Come anticipato nel paragrafo dedicato alle "Politiche di Investimento e Disinvestimento" e successivamente richiamato in quello dedicato alle "Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro", il Consiglio di Amministrazione, ritenendo opportuno avvalersi di un periodo di tempo più ampio per il completamento dell'attività di smobilizzo, in data 9 maggio 2019, conformemente all'art. 11, comma 2, del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché all'art. 2, comma 2), del Regolamento di gestione del Fondo, udito il parere conforme del Collegio Sindacale ed acquisito il preventivo parere favorevole del Comitato Consultivo, ha (i) deliberato l'esercizio della facoltà di proroga di durata del Fondo per un periodo di tre anni sino al 31 dicembre 2022 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio e (ii)

approvato il nuovo piano di smobilizzo degli investimenti del Fondo redatto tenendo conto dell'estensione di tre anni della durata del Fondo stesso, dal quale risultano in dettaglio i tempi e le modalità di vendita.

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

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

- il Regolamento recante norme di attuazione del TUF in materia di intermediari, adottato dalla CONSOB con Delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, in vigore dal 20 febbraio 2018 (il "Regolamento Intermediari");
- 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, in vigore dal 20 febbraio 2018;
- il Regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (il "Regolamento Emittenti"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera n. 20710 del 21 novembre 2018, in vigore dal 1° gennaio 2019;
- il Regolamento attuativo dell'articolo 39 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR) italiani, adottato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015, n. 30, come da ultimo modificato dalla legge 30 dicembre 2018, n. 145 recante "Bilancio di previsione dello Stato", in vigore dal 1 gennaio 2019;
- Manuale degli obblighi informativi dei soggetti vigilati adottato con Delibera CONSOB n. 17297 del 28 aprile 2010 e da ultimo aggiornata con Delibera n. 20841 del 7 marzo 2019.

In ambito MIFID II e MIFIR sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA: Documento ESMA70-708036281-2 del 30 gennaio 2019, Documento ESMA70-151-1997 del 1 febbraio 2019, Documento ESMA70-70-1861941480-56 del 4 febbraio 2019, Documento ESMA 70-155-7026 del 5 febbraio 2019, Documento ESMA70-145-1345 del 21 marzo 2019, Documento ESMA70-872942901-36 del 27 marzo 2019, Documento ESMA35-43-349 del 28 marzo 2019**.** Inoltre, in data 4 aprile 2019, l'ESMA ha pubblicato una versione aggiornata delle istruzioni di vigilanza sui requisiti di appropriatezza e di *execution only* stabiliti dalla Direttiva 2014/65/UE (MIFID II).

Alla data odierna, non risultano emanate le disposizioni di recepimento del documento recante "Attuazione del pacchetto MIFID2/MIFIR Disposizioni della Banca D'Italia di attuazione del TUF" del 23 agosto 2018.

In materia di AIFMD è stato da ultimo aggiornato il Documento ESMA34-32-352 in data 4 giugno 2019.

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

Dal 4 luglio 2017 è in vigore il D.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, come modificato dal D.lgs. 25 maggio 2017, n. 90 (il "Decreto Antiriciclaggio") di recepimento della direttiva (UE) 2015/849 relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo.

Il 26 marzo 2019, ad esito delle attività di pubblica consultazione, è stato emanato il provvedimento della Banca d'Italia recante le nuove "Diposizioni in materia di organizzazione, procedure e controlli interni volti a prevenire l'utilizzo degli intermediari a fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo" cui la SGR si è adeguata.

EMIR

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

Con Comunicazione del 5 aprile 2017 Banca d'Italia ha fornito chiarimenti in merito agli obblighi sui margini di variazione previsti dal Regolamento EMIR entrati in vigore il 1° marzo 2017.

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

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

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

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

infragruppo; (v) definizione del regime di responsabilità in capo alle società di gestione del risparmio per quanto riguarda l'obbligo di *reporting*.

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

In materia sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA70-151-2050 del 31 gennaio 2019, ESMA 50-157-1588 del 7 febbraio 2019 e ESMA70-151-2181 del 28 marzo 2019 e ESMA70-1861941480-52 del 14 giugno 2019.

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 Key Information Document (KID) redatti in base alle previsioni del Regolamento Delegato (UE) 2017/653 della Commissione dell'8 marzo 2017. A quest'ultimo riguardo, si precisa che si è in attesa dell'emanazione delle modifiche al Regolamento, in considerazione del fatto che, da ultimo, l'Autorità di Supervisione Europea (ESA) in data 8 marzo 2019 ha emanato delle proposte di modifica mediante *draft regulatory technical standards*.

In data 28 marzo 2019 sono state aggiornate le Q&A ESMA35-43-349 "On MIFID II and MIFIR investor protection and intermediaries topics" in relazione ai costi e oneri presentati nel KID.

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

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

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

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

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Si rammenta che la SGR, ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento, si è avvalsa della possibilità di posticipare di un ulteriore triennio il termine di durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti (c.d. "Periodo di Grazia"), con proroga sino al 31 dicembre 2022.

L'orizzonte di tempo più ampio per la dismissione del portafoglio residuo potrebbe consentire di cogliere migliori opportunità di disinvestimento, oltre a risolvere talune criticità specifiche connesse allo stato locativo degli immobili in San Donato Milanese (MI) al fine di facilitarne la vendita, continuando a percepire, nel frattempo, i relativi canoni di locazione.

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

- rinegoziazione di alcuni contratti di locazione in prossimità di scadenza o con facoltà di recesso in favore dell'inquilino, con l'eventuale esecuzione di interventi di riqualificazione, al fine di massimizzare il prezzo di realizzo in fase di vendita nell'interesse dei quotisti;
- pianificazione delle vendite mediante adeguata promozione e commercializzazione degli immobili, nonché cessione degli stessi con istruzione di processi competitivi, rivolti a soggetti istituzionali italiani ed esteri;
- gestione degli obblighi di rimborso previsti nel piano di finanziamento in essere, il cui termine è stato allungato sino al 31 dicembre 2020 con le modalità già previste nel rispettivo contratto, a seguito di comunicazione dell'ulteriore proroga della durata del Fondo.

Il piano di smobilizzo, approvato unitamente alla proroga sino al 31 dicembre 2022, prevede una distribuzione delle vendite nel periodo residuo.

Si rammenta che il Regolamento di gestione recepisce, a decorrere dal 1° gennaio 2020, l'ulteriore riduzione della commissione di gestione allo 0,225% su base annua.

In base a un accordo siglato all'approvazione della precedente proroga di durata del Fondo, anche le *fee* dell'*Advisor* Kryalos Asset Management S.r.l., sempre a decorrere dal 1° gennaio 2020, vengono ridotte allo 0,075% su base annua.

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

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

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

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

Si segnala infine che, sempre in data 29 luglio 2019, è stato sottoscritto il preliminare di compravendita per la cessione dell'immobile a destinazione terziaria/commerciale sito in Milano Piazza Cavour, 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione") al prezzo complessivo di euro 175.000.000 oltre IVA di legge, con rilascio di caparra confirmatoria per un importo pari al 10% del prezzo, in adempimento alla proposta di acquisto approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 18 luglio 2019.

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 e con durata originaria fino al 30 settembre 2019. In data 11 giugno 2019 il Fondo ha esercitato la facoltà di proroga della durata del contratto di finanziamento fino al 31 dicembre 2020. Di seguito si riepilogano le principali condizioni del finanziamento:

- interessi pari all'Euribor a sei mesi (con *floor* a zero) più 2,75% annuo sino al 30 settembre 2019 e 3,0% dal 1° ottobre 2019;

- 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 30 giungo 2019 il finanziamento ammonta a euro 127.686.105.

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 1,54 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 2019 è di euro 5.557.999 (al 31 dicembre 2018 era di euro 12.012.489), di cui euro 1.196.983 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 cosiddetta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);
- gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella cosiddetta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "Fondi sovrani").

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

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

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

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

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

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

- "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 decreto legislativo n. 252/2005 e dagli OICR istituiti in Italia e disciplinati dal TUF (ad es: Fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, Fondi immobiliari).

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti "esenti"

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli "esenti"

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-*ter* del decreto del Presidente della Repubblica n. 642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge n. 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni[27], le comunicazioni periodiche alla clientela[28] relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di Fondi immobiliari) sono generalmente soggette a imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n. 228 del 24 dicembre 2012 - cosiddetta "Legge di Stabilità 2013").

[27] 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.

[28] 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.

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

* * *

La presente Relazione semestrale al 30 giugno 2019 si compone complessivamente di n. 46 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 30/06/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'		**Valore complessivo**	**In percentuale dell'attivo**	**Valore complessivo**	**In percentuale dell'attivo**
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
	Strumenti finanziari non quotati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A1.	Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2.	Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3.	Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4.	Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5.	Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
	Strumenti finanziari quotati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A6.	Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7.	Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8.	Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
	Strumenti finanziari derivati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A9.	Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**	**370.850.000**	**96,57%**	**373.550.000**	**94,70%**
B1.	Immobili dati in locazione	315.181.140	82,07%	314.299.380	79,68%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3.	Altri immobili	55.668.860	14,50%	59.250.620	15,02%
B4.	Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5.	Diritti accessori della proprieta'	-	0,00%	-	0,00%
C.	**CREDITI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2.	Altri	-	0,00%	-	0,00%
D.	**DEPOSITI BANCARI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
D1.	A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2.	Altri	-	0,00%	-	0,00%
E.	**ALTRI BENI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
E1.	Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F.	**POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'**	**5.557.999**	**1,45%**	**12.012.489**	**3,05%**
F1.	Liquidità disponibile	5.557.999	1,45%	12.012.489	3,05%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G.	**ALTRE ATTIVITA'**	**7.596.051**	**1,98%**	**8.902.871**	**2,25%**
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2.	Ratei e risconti attivi	860.868	0,22%	1.638.227	0,42%
G3.	Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4.	Altre	1.243.917	0,32%	1.436.851	0,36%
G5.	Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6.	Crediti verso Locatari	5.491.266	1,44%	5.827.793	1,47%
G6.1	Crediti lordi	5.496.419	1,44%	5.837.049	1,47%
G6.2	Fondo svalutazione crediti	(5.153)	0,00%	(9.256)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'		**384.004.050**	**100,00%**	**394.465.360**	**100,00%**

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 30/06/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO		**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**	**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**
H.	**FINANZIAMENTI RICEVUTI**	**127.686.105**	**94,32%**	**138.514.372**	**94,95%**
H1.	Finanziamenti ipotecari	127.686.105	94,32%	138.514.372	94,95%
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3.	Altri	-	0,00%	-	0,00%
I.	**STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L.	**DEBITI VERSO I PARTECIPANTI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
L1.	Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M.	**ALTRE PASSIVITA'**	**7.686.473**	**5,68%**	**7.369.535**	**5,05%**
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	104.764	0,08%	122.118	0,08%
M2.	Debiti di imposta	44.804	0,03%	68.442	0,05%
M3.	Ratei e risconti passivi	5.189.989	3,83%	4.646.007	3,18%
M4.	Altre	2.201.134	1,63%	2.303.692	1,58%
M5.	Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6.	Debiti per cauzioni ricevute	145.782	0,11%	229.276	0,16%
TOTALE PASSIVITA'		**135.372.578**	**100,00%**	**145.883.907**	**100,00%**

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	**248.631.472**	**248.581.453**
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	**521.520**	**521.520**
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	**476,744**	**476,648**
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	**262,750**	**262,750**
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	**55,560**	**55,560**

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2019

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 30/06/2019		Relazione al 30/06/2018	
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1	dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3	plus/minusvalenze	-		-	
A2	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1	di copertura	-		-	
A4.2	non di copertura	-		-	
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)		**-**		**-**
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	10.199.381		15.637.328	
B1.1	canoni di locazione	9.812.725		15.216.939	
B1.2	altri proventi	386.656		420.389	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		(4.280.007)	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(2.722.480)		3.374.875	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.492.148)		(2.081.896)	
B4.1	oneri non ripetibili	(957.069)		(1.439.008)	
B4.2	oneri ripetibili	(535.079)		(642.889)	
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5.	AMMORTAMENTI	-		-	
B6.	SPESE IMU E TASI	(1.890.547)		(2.226.932)	
	Risultato gestione beni immobili (B)		**4.094.206**		**10.423.368**
C.	**CREDITI**				
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2.	Incrementi/decrementi di valore	-		-	
	Risultato gestione crediti (C)		**-**		**-**
D.	**DEPOSITI BANCARI**				
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
	Risultato gestione depositi bancari (D)		**-**		**-**
E.	**ALTRI BENI (da specificare)**				
E1.	Proventi	-		-	
E2.	Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
	Risultato gestione altri beni (E)		**-**		**-**
	Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		**4.094.206**		**10.423.368**

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2019

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 30/06/2019		Relazione al 30/06/2018	
F.	**RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI**				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1	Risultati realizzati	-		-	
F1.2	Risultati non realizzati	-		-	
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1	Risultati realizzati	-		-	
F2.2	Risultati non realizzati	-		-	
F3.	LIQUIDITA'	-		-	
F3.1	Risultati realizzati	-		-	
F3.2	Risultati non realizzati	-		-	
	Risultato della gestione cambi (F)		**-**		**-**
G.	**ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE**				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		**-**		**-**
	Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		**4.094.206**		**10.423.368**
H.	**ONERI FINANZIARI**				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(1.914.196)		(3.116.558)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	(1.913.499)		(3.116.217)	
H1.2	su altri finanziamenti	(697)		(341)	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(1.057.708)		(1.087.972)	
	Risultato oneri finanziari (H)		**(2.971.904)**		**(4.204.530)**
	Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		**1.122.302**		**6.218.837**
I.	**ONERI DI GESTIONE**				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(601.643)		(814.620)	
I2.	Costo per il calcolo del valore della quota	(26.939)		(36.476)	
I3.	Commissioni depositario	(35.196)		(37.455)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(8.762)		(13.531)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(31.544)		(71.664)	
I6.	Altri oneri di gestione	(343.184)		(445.721)	
I7.	Spese di quotazione	(6.300)		(6.300)	
	Risultato oneri di gestione (I)		**(1.053.568)**		**(1.425.767)**
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	189.525		176.692	
L3.	Altri oneri	(208.240)		(77.729)	
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		**(18.715)**		**98.963**
	Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		**50.019**		**4.892.034**
M.	**IMPOSTE**				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		**-**		**-**
	Utile/perdita del periodo (RGPI+M)		**50.019**		**4.892.034**

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione semestrale)

Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/06/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/06/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/06/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/06/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa,14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
Anno 2016									
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109
Anno 2018									
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Pittarello	3.665	01/06/2006	7.601.757	6.934.977	21/02/2018	6.500.000	1.024.308	418.599	(496.048)
San Donato Milanese - via Fabiani 1	32.998	01/06/2006	60.517.465	46.000.000	18/04/2018	46.000.000	51.548.992	5.336.986	31.694.541
Fossano - Piazza Vittorio Veneto	1.880	01/06/2006	998.014	300.000	04/10/2018	300.000	522.850	370.636	(545.800)
Milano - via Soderini 48	3.479	01/06/2006	6.874.452	8.000.000	20/11/2018	8.000.000	6.185.020	874.103	6.436.465
Legnano - via Pionieri dell'aria legnanesi	2.393	01/06/2006	4.363.000	3.000.000	20/11/2018	3.000.000	4.226.623	388.633	2.474.990
Gallarate - via Varese 22	2.942	01/06/2006	5.025.399	3.200.000	20/11/2018	3.200.000	5.489.172	1.442.115	2.221.659
Busto Arsizio - via delle Allodole ang.lo per Lonate	5.786	01/06/2006	9.838.830	4.600.000	20/11/2018	4.600.000	7.932.339	1.041.791	1.651.718
Castellanza - via del buon Gesù 10	2.720	01/06/2006	3.409.146	2.600.000	20/11/2018	2.600.000	2.968.606	398.722	1.760.738
Barzago - via XXV aprile 1	3.531	01/06/2006	3.730.106	2.400.000	20/11/2018	2.400.000	3.260.717	586.922	1.343.689
Novara - via Gniffetti 80	2.201	01/06/2006	3.559.290	1.900.000	20/11/2018	1.900.000	3.377.414	710.462	1.007.662
Grugliasco - via Spanna 10	1.760	01/06/2006	3.671.173	2.800.000	20/11/2018	2.800.000	3.490.217	714.351	1.904.694
Ivrea - via Circonvallazione 54	4.397	01/06/2006	2.605.435	1.600.000	20/11/2018	1.600.000	2.530.668	351.285	1.173.948
Moncalieri - via Vittime Bologna 20	5.543	01/06/2006	8.037.105	8.500.000	20/11/2018	8.500.000	8.621.282	989.763	8.094.413
Bologna - via don Sturzo 39	2.244	01/06/2006	2.013.692	1.800.000	20/11/2018	1.800.000	1.970.508	733.074	1.023.742
Tivoli - via Tiburtina Valeria 261	6.647	01/06/2006	3.027.100	2.750.000	20/11/2018	2.750.000	2.953.551	571.860	2.104.592
Roma - via degli eroi di Rodi 16	7.523	01/06/2006	5.908.597	3.850.000	20/11/2018	3.850.000	6.818.636	1.630.139	3.129.899
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Mc Donald's	352	01/06/2006	2.263.569	2.000.000	22/11/2018	2.000.000	412.980	127.247	22.164
			279.781.273	**228.084.977**		**235.556.000**	**201.924.991**	**42.074.215**	**115.625.504**

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

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 30/06/2019	Canone / indennità competenza 30/06/2019	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratti[3]	Locatario	Costo storico[1]	Ipoteche[2]
	LOMBARDIA												
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.884	17.872	2.058.001	1.131.540	115	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Imprese Private	102.853.022	43.371.989
2	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.522.418	761.170	176	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	19.202.686	9.655.070
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	9.097.931	4.548.965	167	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	SAIPEM	112.064.344	53.178.709
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	598.501	299.250	145	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	5.511.288	3.791.258
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	7.980.000	3.041.800	209	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	SAIPEM	78.680.882	43.169.789
	PIEMONTE												
6	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0				3.334.826	1.112.102
	LAZIO												
7	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	0	30.000	0	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Infrastrutture Wireless Italiane	80.061.949	35.587.273
				158.198	**123.365**	**21.256.851**	**9.812.725**	**172**				**401.708.997**	**189.866.190**

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

[2] Gli importi si riferiscono al finanziamento sottoscritto dal Fondo e allocato sui singoli immobili in portafoglio alla data della presente Relazione semes

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

AXIA RE

Reliability Transparency Independence

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2019

del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "ATLANTIC 1"

071/2018 REV A/AT1_1129

Indice

EXECUTIVE SUMMARY 3
RELAZIONE DI STIMA 5
Destinatari e Scopo della Valutazione 6
Conformità agli Standard Valutativi 6
Definizioni 7
Dati e Materiale Utilizzato 8
Assunzioni e Limitazioni 10
Assunzioni speciali 11
Criteri di valutazione 12
Market Value 13
Team di progetto 14
Riservatezza dei dati 15
ALLEGATI 16
Allegato 1 - Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset
Allegato 4 - Incarico

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

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

Destinazione d'Uso Prevalente

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

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo finanziario reddituale (DCF)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **5 Luglio 2019**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2019.**

Market Value (MV)

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

€ 370.850.000,00

(€ trecentosettantamilioniottocentocinquantamila,00)

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

AxiA.RE S.p.A., in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito ai sensi del DM n. 30 del 05 marzo 2015 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018, ha effettuato la valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito da " DeA Capital Real Estate SGR" (di seguito in breve il "Cliente") e denominato "ATLANTIC 1", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30/06/2019.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

Conformità agli Standard Valutativi

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

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

- Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58) e ss.mm.ii;
- Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30, in particolare per quanto attiene il possesso dei requisiti richiesti agli "Esperti Indipendenti" di cui all'articolo 16, commi 7, 8 e 9 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018;
- Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, titolo V, capitolo IV, sezione II;

- Regolamento congiunto Banca d'Italia e CONSOB adottato con provvedimento 29 ottobre 2007 e ss.mm.ii;
- Comunicazione congiunta di Banca d'Italia e CONSOB del 29 luglio 2010 e ss.mm.ii;
- Principi e Linee Guida di Assogestioni in materia di valutazioni immobiliari.

Definizioni

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

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

Dati e Materiale Utilizzato

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

1. **Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà**:
   Le valutazioni effettuate da 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 Giugno 2019 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 2019	FULL
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	Giugno 2019	FULL
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	Giugno 2019	FULL
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	Giugno 2019	FULL
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	Giugno 2019	FULL
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	Giugno 2019	FULL
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	Giugno 2019	FULL

3. **Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

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

Assunzioni e Limitazioni

Le valutazioni effettuate da AxiA.RE S.p.A. sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

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

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

Assunzioni speciali

- Nessuna.

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da n.7 immobili a destinazione d'uso terziaria e commerciale ubicati prevalentemente nel Nord Italia.

Id	Comune	Indirizzo	Main use	Superficie lorda mq
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	11.762
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	59.125
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	20.476
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	74.910
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	5.000
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	48.487
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	3.714

Criteri di valutazione

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

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

Id	Comune	Indirizzo	Main use	Metodologia valutativa
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	DCF - Discounted Cash Flow
14	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	DCF - Discounted Cash Flow

Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare Il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del **30 Giugno 2019**, come segue:

ID	Comune	Indirizzo	Main use	MV 30/06/2019 €	MV 31/12/2018 €	%
1	San Donato Milanese (Mi)	Via Bonarelli, 2 - Trasformatore	OFFICE	**15.200.000**	15.500.000	-1,94%
2	San Donato Milanese (Mi)	Via Martiri di Cefalonia, 67 - 4° PU	OFFICE	**82.800.000**	85.600.000	-3,27%
3	Milano	Piazza Cavour 2	OFFICE	**133.800.000**	130.600.000	2,45%
4	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - 3° PU	OFFICE	**84.700.000**	87.300.000	-2,98%
5	San Donato Milanese (Mi)	Via De Gasperi, 16 - Mensa	OFFICE	**6.000.000**	6.100.000	-1,64%
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	**46.500.000**	46.500.000	0,00%
13	Saluzzo (Cn)	Via Vittime Bologna, 1	RETAIL	**1.850.000**	1.950.000	-5,13%
				370.850.000	373.550.000	-0,72%

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

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

Team di progetto

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer
  Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo svolgimento dell'incarico conferito ad AxiA.RE S.p.A.

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

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

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

Riservatezza dei dati

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

AxiA.RE S.p.A.

Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

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**

DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

Milano, 11/05/2018

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

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

c.a. Piercarlo Rolando / Silvano Boatto

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

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

CONTRATTO

TRA

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

E

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

PREMESSO CHE

a) La SGR è autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con riferimento ai Fondi comuni di Investimento Alternativi rientranti nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE (di seguito "**FIA**");

b) La SGR ha istituito e gestisce il Fondo Atlantic 1 (di seguito "**Fondo**"), il cui patrimonio immobiliare è costituito dagli *asset* immobiliari, meglio descritti nell'Allegato A) del presente Incarico (di seguito il "**Patrimonio**");

c) l'Esperto Indipendente, è una società che si occupa, tra l'altro, della determinazione dei valori (quali valori di mercato, valore di mercato in uso, valore assicurativo o di rimpiazzo a nuovo) di singoli immobili, aree di sviluppo, complessi o portafogli immobiliari, nonché del valore di diritti reali immobiliari e di partecipazioni in società immobiliari non quotate;

d) in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, ai fini della valutazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari in cui è investito il patrimonio del FIA, nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, la SGR, che non abbia delegato a terzi il compito di valutare i beni del FIA e di calcolare il valore della quota, deve avvalersi di esperti indipendenti, i quali devono provvedere alla stesura di una relazione di stima in occasione della valutazione periodica delle attività detenute dal FIA, nella quale vanno indicati, a titolo

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

18.3 L'Esperto Indipendente prende atto ed accetta che, il mancato rispetto dei principi e delle norme previste dal Codice Etico, comporta la risoluzione di diritto del presente incarico, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

19. Clausola fiscale

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

20. Legge applicabile e Foro Competente

20.1 L'incarico è regolato dalla legge italiana.

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

21. Modifiche

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

22. Negoziazione dell'Incarico

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

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

Distinti saluti

Carlo Bianchi
Senior Fund Manager

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

Per accettazione
Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato