DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

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

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

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2020

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

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

Relazione degli Amministratori
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2020

1.	**ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**	**2**
2.	**DATI DESCRITTIVI DEL FONDO**	**13**
A.	IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B.	LA CORPORATE GOVERNANCE	16
3.	**ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO**	**24**
A.	L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	24
B.	POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	26
4.	**EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO**	**29**
5.	**LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO**	**34**
6.	**ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE**	**35**
7.	**PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI**	**35**
8.	**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**	**36**
9.	**LA GESTIONE FINANZIARIA**	**36**
A.	FINANZIAMENTI	36
B.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	37
10.	**PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE**	**37**
11.	**ALTRE INFORMAZIONI**	**38**

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Sebbene nel terzo trimestre la ripresa dell'attività economica sia stata più vigorosa rispetto alle attese e le prospettive per la distribuzione dei vaccini siano incoraggianti, la pandemia da coronavirus (SARS-CoV-2) continua a proiettare gravi rischi per la salute pubblica e per le economie dell'Area Euro e del resto del mondo. La recrudescenza di casi da SARS-CoV-2 e le misure di contenimento a essa associate limitano considerevolmente l'attività economica per la quale ci si aspetta una contrazione nel quarto trimestre del 2020.

Negli ultimi mesi le condizioni finanziarie a livello mondiale hanno continuato a evidenziare miglioramenti a fronte di una certa volatilità. Dopo una contrazione del 9,2% nel 2020, il commercio mondiale (esclusa l'Area Euro) dovrebbe risalire nel 2021 ed espandersi a un ritmo più moderato nel biennio 2022-2023. Le pressioni inflazionistiche sono rimaste limitate per effetto della debolezza della domanda, in particolare nei settori dei viaggi e del turismo, nonché del contenimento delle pressioni salariali e dell'apprezzamento del tasso di cambio dell'euro.

Nel terzo trimestre del 2020, dopo una forte flessione nella prima metà dell'anno, il Prodotto Interno Lordo (PIL) in termini reali dell'Area Euro ha fatto registrare un forte recupero ed è aumentato del 12,5% sul periodo precedente, pur rimanendo nettamente al di sotto dei livelli antecedenti la pandemia. La seconda ondata della pandemia e il connesso intensificarsi delle misure di contenimento a partire dalla metà di ottobre dovrebbero determinare un nuovo calo significativo dell'attività nel quarto trimestre, sebbene in misura molto inferiore rispetto a quanto osservato nel secondo trimestre del 2020.

Negli Stati Uniti l'aumento dei contagi da SARS-CoV-2 e la riduzione delle misure di stimolo fiscale offuscano le prospettive a breve termine. Nel Regno Unito, uscito definitivamente dall'Unione Europea il 1° gennaio 2021, la ripresa economica sta perdendo vigore, in un contesto caratterizzato da nuove misure di chiusura. In Cina la ripresa economica è stata rapida e si è estesa al settore dei servizi.

Il quadro complessivo dei rischi che gravano sulle prospettive mondiali è percepito come meno negativo rispetto alle previsioni iniziali, dato che le notizie relative alla possibilità di realizzazione di diversi vaccini rendono meno probabile il verificarsi dello scenario grave considerato, nelle proiezioni macroeconomiche formulate a dicembre 2020 dagli esperti dell'Eurosistema[1].

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale (FMI), rilasciate a ottobre, di crescita del PIL mondiale per il biennio 2020-2021, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso giugno.

[1] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, 2020

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2020		Differenze da stime giugno 2020	
	2018	2019	2020	2021	2020	2021
Mondo	**3,5**	**2,8**	**-4,4**	**5,2**	**0,8**	**-0,2**
Paesi avanzati	**2,2**	**1,7**	**-5,8**	**3,9**	**2,3**	**-0,9**
Giappone	0,3	0,7	-5,3	2,3	0,5	-0,1
Regno Unito	1,3	1,5	-9,8	5,9	0,4	-0,4
Stati Uniti	3,0	2,2	-4,3	3,1	3,7	-1,4
Area Euro	1,8	1,3	-8,3	5,2	1,9	-0,8
Italia	0,8	0,3	-10,6	5,2	2,2	-1,1
Paesi Emergenti	**4,5**	**3,7**	**-3,3**	**6,0**	**-0,2**	**0,2**
Russia	2,5	1,3	-4,1	2,8	2,5	-1,3
Cina	6,7	6,1	1,9	8,2	0,9	0,0
India	6,1	4,2	-10,3	8,8	-5,8	2,8
Brasile	1,3	1,1	-5,8	2,8	3,3	-0,8

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2020

Permangono forti rischi di revisione al ribasso della crescita mondiale. Secondo le ultime stime infatti il PIL mondiale del 2020 diminuirà del 4,4% per poi aumentare nel 2021. In particolare, il PIL delle economie avanzate è atteso in contrazione del 5,8%, mentre per i paesi emergenti, a eccezione della Cina, è stimata una diminuzione del PIL pari al 3,3%[2].

Le misure dell'inflazione di fondo si sono stabilizzate su livelli contenuti. I recenti deboli dati relativi alle misure dell'inflazione di fondo dipendono anche dalla riduzione temporanea delle aliquote IVA in Germania, in vigore da luglio 2020[3].

Nella riunione di politica monetaria del 10 dicembre, il Consiglio Direttivo ha deciso di mantenere invariati i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale[4] e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE e pari, rispettivamente allo 0,00% allo 0,25% e al -0,50%[5].

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di Stato a dieci anni è risultato, nella media di novembre, pari a 0,86% negli USA (0,77% nel mese precedente), a -0,57% in Germania (come nel mese precedente) e 0,63% in Italia (0,66% nel mese precedente e 1,18% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è attestato, nella media di novembre, ai 120 punti base[6].

[2] Fonte: FMI – *World Economic Outlook*, ottobre 2020

[3] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, dicembre 2020

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

[5] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 8, dicembre 2020

[6] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2020

Con riferimento all'Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna, i consumi finali nazionali e gli investimenti lordi nel terzo trimestre del 2020 sono aumentati rispettivamente del 9,2% e del 31,3% rispetto al trimestre precedente.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate del 30,7% mentre le importazioni sono cresciute del 15,9%[7].

A dicembre 2020, l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale negativa del 9,2% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una diminuzione dell'11,9%; in particolare, il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero dell'1,5%, nel settore delle costruzioni del 2,9% e nel settore dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio rispettivamente del 23,2% e del 20,2%[8].

Il tasso di disoccupazione registrato a ottobre 2020 è lievemente salito rispetto al mese precedente, attestandosi al 9,8% (mentre era pari al 9,5% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), è salita rispetto al periodo precedente al 30,3% dal 29,7% (27,7% un anno prima). Il tasso di occupazione è rimasto invariato, rispetto al mese precedente, al 58% (59% un anno prima).

A ottobre 2020, l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione positiva pari al 7,4% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è cresciuta del 2,1%. A ottobre 2020, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una leggera variazione positiva del 2,1% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso, confermando la ripresa del mercato dei mutui.

Le sofferenze, al netto delle svalutazioni, sono passate a euro 24,5 miliardi a ottobre 2020 (euro 31,2 miliardi a ottobre 2019). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,41% (a ottobre 2019 era pari all'1,79%)[9].

Il mercato immobiliare europeo

Nel terzo trimestre del 2020 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 49,2 miliardi, per un totale di euro 306,2 miliardi negli ultimi dodici mesi risultando in aumento di circa il 5% rispetto ai dodici mesi precedenti.

Mentre nel secondo e terzo trimestre 2020 i volumi sono diminuiti in tutte le nazioni, il vero impatto del SARS-CoV-2 non è riscontrabile nel dato delle transazioni degli ultimi dodici mesi a causa del massimo storico in termini di controvalore delle transazioni toccato nel primo trimestre del 2020. Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il quarto trimestre del 2019 e il terzo trimestre del 2020 la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 89,1 miliardi e euro

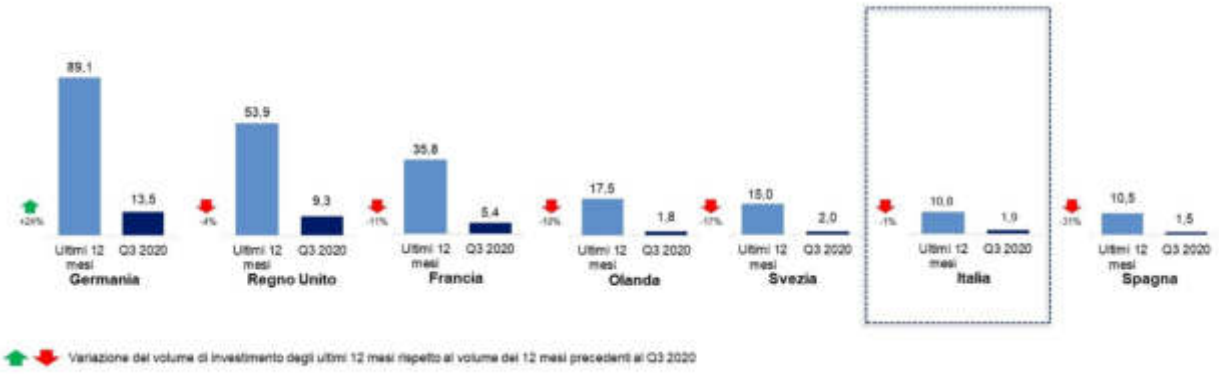
[7] Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2020

[8] Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, dicembre 2020

[9] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2020

53,9 miliardi, si confermano i principali mercati europei, con un andamento del +24% per la Germania e -4% per il Regno Unito rispetto ai dodici mesi precedenti. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 35,8 miliardi, con un decremento dell'11% rispetto ai dodici mesi precedenti, e l'Olanda che ha raggiunto euro 17,5 miliardi di investimenti, con un decremento del 10% rispetto ai dodici mesi precedenti. In Italia si è registrato un decremento minimo dell'1% portando i volumi transati a quota euro 10,8 miliardi. I volumi transati in Svezia e Spagna hanno registrato un calo del 17% e 31% rispettivamente attestandosi a euro 15 miliardi ed euro 10,5 miliardi. (Figura 1).

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



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel terzo trimestre del 2020 sono stati investiti circa euro 17,8 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 36% del totale transato.

Nel medesimo periodo, il settore residenziale ha registrato euro 9,4 miliardi di transazioni, ossia circa il 19% delle transazioni complessive, mentre il settore *retail* ha registrato euro 7,9 miliardi di transazioni, pari a circa il 16% del totale transato.

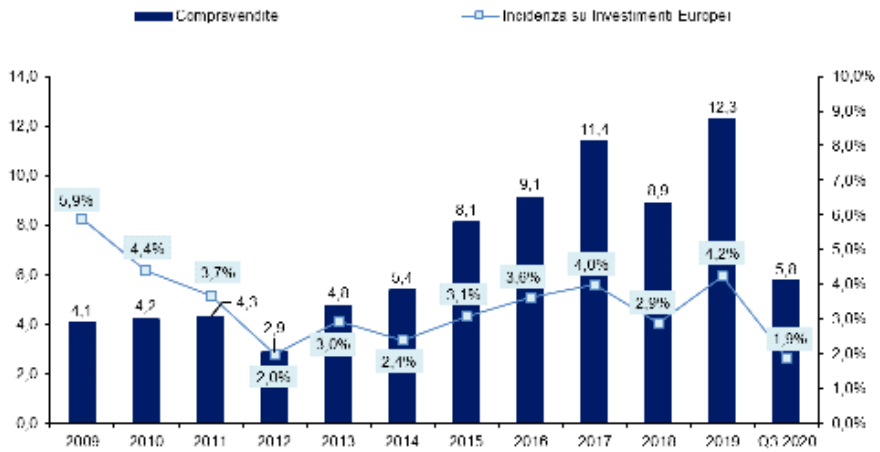
Nel settore industriale-logistico sono stati investiti euro 7,7 miliardi rappresentanti circa il 16% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo e il settore *healthcare*, rispettivamente con circa euro 1,7 miliardi ed euro 1,4 miliardi transati, hanno rappresentato entrambi circa il 3% del totale investito[10].

Il mercato immobiliare Italiano

Nei primi nove mesi del 2020 sono stati investiti circa euro 5,8 miliardi nel mercato immobiliare italiano, circa il 22% in meno rispetto allo stesso periodo del 2019.

[10] Fonte: CBRE - European Investment Market Snapshot, Q3 2020

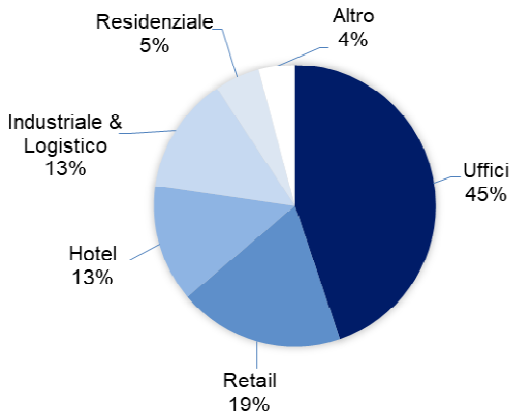
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione DeA Capital su dati CBRE

Il focus degli investitori si mantiene sul prodotto *core*, in particolare nel mercato uffici e sulle *asset class* che hanno mostrato maggiore tenuta. Nei primi nove mesi del 2020 il settore uffici rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 2,6 miliardi di investimenti, in crescita del 4% rispetto ai primi nove mesi del 2019. Segue il settore *retail* a quota euro 1,1 miliardi di investimenti, in diminuzione di circa il 35% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Troviamo poi i settori industriale-logistico e turistico-ricettivo i cui investimenti nei primi nove mesi hanno raggiunto entrambi quota pari a euro 780 milioni, rispettivamente in aumento del 78% e diminuzione del 69% rispetto a quanto registrato lo scorso anno. Il settore residenziale arriva a quota euro 300 milioni di investimenti nei primi nove mesi del 2020. (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite per destinazione d'uso nei primi nove mesi del 2020 (%)



Fonte: CBRE

La buona tenuta delle *performance* del *Commercial Real Estate (CRE)* in Italia nei primi nove mesi dell'anno e la *pipeline* consistente suggeriscono la possibilità che i volumi di investimento di fine anno si attestino a livelli non lontani da quelli registrati nel 2018[11].

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2020 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 183.402, mostra segnali di irrobustimento registrando una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2020 nel settore residenziale è stato pari a circa 141.324, in aumento del 3,1% rispetto al terzo trimestre del 2019.

Per quanto concerne il settore non residenziale, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2020 è stato invece pari a 42.078 (in aumento del 4,2% rispetto al terzo trimestre del 2019). In particolare, il settore terziario-commerciale ha registrato una performance positiva del 5,5% con 24.221 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono diminuite del 7,1%, quelle relative a negozi e laboratori sono diminuite del 5,5% e quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono in crescita del 14,8%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, conferma anche nel terzo trimestre la dinamica fortemente negativa delle compravendite rispetto al 2019 con un volume di compravendite pari a 2.263 unità, in diminuzione del 15,6% rispetto allo scorso anno, mentre quello produttivo agricolo fa segnare nel terzo trimestre 2020 un rimbalzo del 10,0% nei volumi registrando compravendite per 572 unità. Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate, ammontano a 15.021 in aumento del 5,6% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno[12].

Uffici

Il settore uffici continua a registrare ottimi risultati, attestandosi a euro 2,6 miliardi investiti da inizio anno, con una crescita del 4% rispetto ai primi nove mesi 2019. Milano mantiene la sua *leadership* di mercato, con euro 1,9 miliardi investiti nei prime nove mesi del 2020, registrando un aumento del 25% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno con un peso del 73% sul totale investito e una predominanza, nel trimestre, di operazioni *core*[13].

Sul mercato milanese, nel corso del terzo trimestre del 2020, si sono registrati investimenti per circa euro 591 milioni, in aumento di circa il 90% rispetto allo stesso periodo del 2019. Gli investitori (per circa l'80% stranieri) sono stati attivi soprattutto su operazioni con forti *covenant* e bassi profili di rischio.

Durante il terzo trimestre del 2020 l'assorbimento nel settore direzionale è stato pari a circa 33.183 mq, in calo del 46% rispetto al trimestre precedente, raggiungendo nei primi nove mesi circa 190.600 mq

[11] Fonte: CBRE – Comunicato Stampa, 8 ottobre 2020

[12] Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Statistiche III trimestre 2019 mercato residenziale e non residenziale

[13] Fonte: CBRE – Comunicato Stampa, 8 ottobre 2020

segnando un calo del 45% rispetto ai primi tre trimestri del 2019. La superficie media assorbita nel trimestre si riduce a 1.000 mq.

Nel terzo trimestre del 2020 il *vacancy rate* è rimasto stabile al 9,9%, in diminuzione rispetto al 10,1% registrato nello stesso periodo del 2019.

Il trimestre vede anche la mancanza di operazioni di *pre-let*, con conseguente frenata dell'assorbimento di immobili di grado A; è possibile che i conduttori mirino al controllo dei costi e chiedano di rinegoziare i termini contrattuali in materia di canoni e spazi. Il canone *prime* nel CBD di Milano, nel terzo trimestre dell'anno, è rimasto stabile a quota 600 euro/mq/anno con un *prime net yield* in diminuzione a 3,20%[14].

Per quanto riguarda la città di Roma, il terzo trimestre 2020 ha registrato una riduzione degli investimenti del 39% rispetto allo stesso periodo del 2019 attestandosi a quota euro 207,8 milioni. Il volume dei primi nove mesi del 2020 è arrivato a circa euro 486 milioni, facendo registrare un decremento del 31% rispetto ai volumi del 2019. Netta prevalenza, nel corso del trimestre, degli investimenti stranieri, che rappresentano il 95% circa del totale, che riequilibra sostanzialmente la quota annuale tra investimenti stranieri e domestici (rispettivamente pari al 48,6% e al 51% circa del totale). Le transazioni nel trimestre sono state registrate nei sotto-mercati EUR Centro (95,3%) e Centro (4,7%).

Il *vacancy rate*, pari al 9%, risulta in aumento rispetto a quanto registrato nello stesso periodo dello scorso anno pari all'8,4%.

In diminuzione la *pipeline* di sviluppi, con circa 147.000 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2020 e il 2022.

I canoni *prime* restano stabili nel *CBD* a 450 euro/mq/anno e all'EUR a 350 euro/mq/anno. L'eventuale impatto negativo della crisi da SARS-CoV-2 è confermato molto contenuto sui prodotti di qualità nelle *location* centrali.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel terzo trimestre del 2020, la destinazione d'uso uffici rimane stabile al 3,7%[15].

Nella seconda metà del 2020, tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale si segnalano: l'acquisto da parte di Ardian, attraverso una SICAF gestita da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., di un portafoglio composto da ventisei immobili, di cui alcuni di grande rilevanza storica e artistica, a prevalente destinazione uffici ceduto da Banca Monte dei Paschi di Siena per un importo complessivo pari a circa euro 300 milioni; l'acquisto di Palazzo Cordusio, *trophy asset* a due passi dal Duomo di Milano, completamente ristrutturato che ospita in parte uffici e in parte *retail*, da parte di Mediobanca S.p.A. tramite un beauty contest che ha visto coinvolti i principali operatori e che conferma Kryalos SGR S.p.A. come gestore del fondo acquirente per circa euro 247 milioni; l'acquisto di Bodio Center da parte di BNP Paribas REIM SGR S.p.A. da AXA IM – Real Assets S.p.A. per un importo pari a euro 250 milioni. Si tratta di un centro direzionale all'avanguardia che sorge accanto al quartiere Bovisa (Milano) e che con oltre 65.000 mq e sette edifici ospita importanti aziende internazionali in uno spazio poliedrico e *high*

[14] Fonte: CBRE - Milano Uffici MarketView, Q3 2020

[15] Fonte: CBRE - Roma Uffici MarketView, Q3 2020

tech; l'acquisto di Arte 25 da parte di Allianz Real Estate Italy che conferma DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. come gestore del fondo acquirente per un importo pari a circa euro 200 milioni. L'*asset* è un complesso di uffici *multi-tenant* composto da tre edifici separati situati nell'area dell'EUR, è stato completamente ristrutturato ed è uno dei due soli *asset* certificati *LEED Platinum* a Roma; l'acquisto da parte di JB Asset Management da York Capital e Stoneweg del 49% delle quote del fondo Pegasus, proprietario del V Palazzo Uffici di San Donato Milanese e gestito da Kryalos SGR S.p.A. per euro 200 milioni circa; la vendita da parte di Amundi RE Italia SGR S.p.A. per un importo pari a euro 103,5 milioni di un immobile sito in via Dante 16 a Milano, a uso uffici e *retail*, che si sviluppa su sei piani più uno interrato, per un'area totale di circa 6.500 mq, ed è locato a una pluralità di conduttori di primario *standing*; l'acquisto da parte di BNP Paribas REIM SGR S.p.A. da Savills IM dell'ex-sede della Banca Agricola Milanese sita in via Mazzini 9/11 a Milano per euro 100 milioni. Il *trophy asset* da 10.600 mq, costruito nel 1935, è stato recentemente oggetto di un importante intervento di riqualificazione che ha consentito di realizzare spazi di lavoro efficienti e all'avanguardia pre-certificati *LEED Gold*[16].

Con riferimento ai valori immobiliari, anche con riferimento al settore uffici, si conferma l'andamento negativo dato dalla spinta recessiva. Le stime dei prezzi delle tredici principali città italiane indicate da Nomisma per i due scenari prevedono le seguenti variazioni percentuali[17]:

	SCENARIO	
(% variazione)	*BASE*	*HARD*
2021	-2,5	-3,0
2022	-1,4	-1,8
2023	-0,6	-1,0

Commerciale

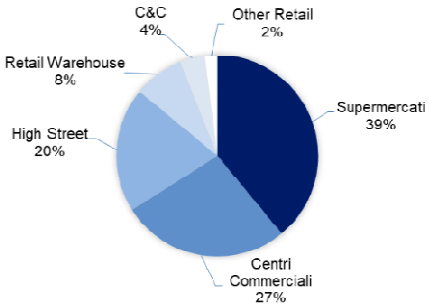
I primi nove mesi del 2020 si chiudono con un volume di investimenti *retail* pari a euro 1,1 miliardi, in diminuzione del 37% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, con euro 180 milioni investiti nel terzo trimestre 2020. I volumi *year-to-date* si concentrano nel segmento dei supermercati (corrispondente a quasi il 40% del totale dei volumi investiti grazie quasi esclusivamente a una sola operazione *corporate* nel primo trimestre), seguito da centri commerciali (27%) e *high street* (20%). I volumi di investimento *retail* sono prevalentemente legati a operazioni avviate nel periodo pre-covid, La pandemia ha infatti portato nuovi elementi di incertezza in un contesto già critico per il mercato, in particolare nei segmenti *out-of-town.* La forte cautela degli investitori esteri, condizionati dall'andamento negativo dei *retailer*, e le limitate risorse degli specialisti, appesantiti dagli impatti negativi del *lockdown*, contribuiscono a limitare l'attività d'investimento. Anche l'interesse da parte di investitori opportunistici è frenato dalla preoccupazione generale del futuro *exit* dell'investimento[18].

[16] Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals – Dati elaborazione DeA Capital RE Sgr S.p.A.

[17] Fonte: Nomisma – III Rapporto 2020 sul mercato immobiliare

[18] Fonte: CBRE Comunicato Stampa, 8 ottobre 2020

Figura 4 – Investimenti *retail* per tipologia di immobili nei primi nove mesi del 2020 (%)



Fonte: CBRE Marketview Italia Retail - Q3 2020

Nel terzo trimestre 2020 non si registrano all'interno del comparto *retail* significative aperture e ampliamenti, tuttavia la *pipeline* per i prossimi due anni rimane particolarmente consistente, con oltre 500.000 mq attualmente in costruzione, inclusi il Pomezia Retail Park (20.000 mq), il centro commerciale Maximo a Roma (60.000 mq) e il *refurbishment* di otto Gallery al Lingotto di Torino (con 8.000 mq di ampliamento).

Nel terzo trimestre del 2020 i rendimenti netti *prime* sono rimasti stabili al 3,15% per il settore *high street*, al 6,00% per i centri commerciali e al 6,50% per i *retail park*[19].

Nel secondo semestre del 2020 sono state registrate poche transazioni nel settore retail tra cui la principale è stata l'acquisto da parte di Blue SGR S.p.A. di un portafoglio di sette immobili Leroy Merlin (Gruppo Adeo) ceduti in un'operazione di *sale&lease-back* situati a Roma, Milano, Bergamo, Brescia, Ferrara, Pescara e Bari per un valore complessivo di euro 85 milioni. L'operazione fa parte di un accordo a livello europeo tra Adeo e Batipart riguardante quarantadue immobili situati in Francia, Spagna e Portogallo, per un valore di circa 500 milioni di euro[20].

Con riferimento ai valori immobiliari, anche per il settore commerciale si registra un andamento negativo dato dalla spinta recessiva. Le stime dei prezzi delle tredici principali città italiane indicate da Nomisma per i due scenari prevedono le seguenti variazioni percentuali[21]:

	SCENARIO	
(% variazione)	*BASE*	*HARD*
2021	-1,9	-2,4
2022	-1,1	-1,6
2023	-0,3	-0,8

[19] Fonte: CBRE – Italia Retail *MarketView*, Q3 2020

[20] Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals; Dati elaborazione DeA Capital RE Sgr S.p.A.

[21] Fonte: Nomisma – III Rapporto 2020 sul mercato immobiliare

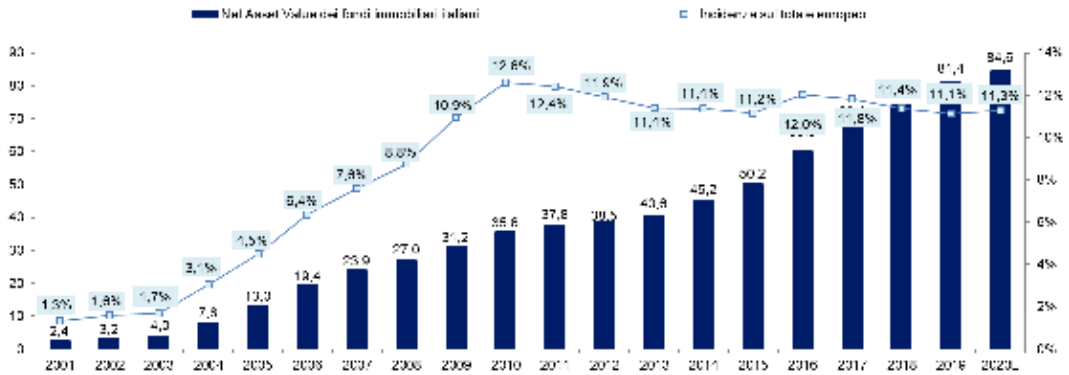
Fondi Immobiliari

Il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2020 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere circa euro 85 miliardi, con un incremento di circa il 3,9% sull'anno precedente.

Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail*. Il patrimonio detenuto a giugno 2020 si attesta a circa euro 800 milioni, in diminuzione di circa il 38% rispetto allo stesso periodo del 2019.

Prosegue inoltre la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* che a fine giugno risultava complessivamente pari a euro 0,1 miliardi con un *Loan to Value* medio all'8%. Per i fondi riservati si è assistito a un aumento dell'indebitamento da giugno 2019 a giugno 2020 a quota euro 37,5 miliardi con un *Loan To Value* medio al 39%[22].

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



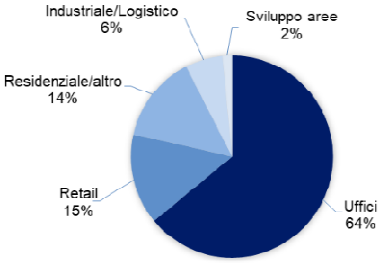
Fonte: Scenari Immobiliari

L'*asset allocation* globale in Italia è sostanzialmente stabile. Sono in crescita il residenziale e la logistica, in lieve contrazione gli uffici, in più evidente battuta d'arresto il commerciale, poco resiliente a un contesto di mercato in rapido e incerto divenire. Secondo quanto indicato da Scenari Immobiliari il settore degli uffici e del commerciale raggiungono rispettivamente il 64% e il 15% del patrimonio investito dai fondi immobiliari. Seguono il settore residenziale con il 14%, il settore logistico/industriale con il 6% e quello riguardante operazioni di sviluppo con il 2%[23].

[22] *Loan to Value* (*LTV*) a dicembre 2020. Il *LTV* è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare

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

Figura 6 – *Asset Allocation* dei Fondi Immobiliari in Italia (*retail* e riservati), valori % al 30 giugno 2020



Fonte: Scenari Immobiliari

La sostenibilità e le tematiche ESG (Environmental, Social & Governance)

A livello di mercato, si rileva la crescente sensibilità nei confronti delle tematiche ESG, che ha portato alla definizione, a livello europeo, dello *European Green Deal* – la politica della comunità europea finalizzata alla creazione di un paradigma sostenibile basato su una serie di obiettivi: (i) incanalare i flussi finanziari su investimenti sostenibili; (ii) migliorare il controllo dei rischi finanziari derivanti dal cambiamento climatico, la degradazione ambientale e le problematiche sociali; (iii) incrementare la trasparenza e promuovere l'ottica di lungo termine nella gestione delle attività produttive.

La consapevolezza e l'impegno da parte dei differenti portatori di interessi anche nel settore del risparmio gestito immobiliare diventano sempre più rilevanti e si esplicano, tra l'altro, mediante opportune strategie di *reporting* dei dati e degli obiettivi ESG. I *rating* di valutazione volontaria (promossi e graditi dagli investitori) come il GRESB (*Global Real Estate Sustainability*) e del UN PRI (*Principles for Responsible Investment*) sono sempre più utilizzati – il GRSB copre più di 4 trilioni di dollari di attivi gestiti, mentre il PRI gode di più di 3000 firmatari per un controvalore di *asset* gestiti superiore ai 100 trilioni di dollari.

L'obiettivo stesso "*net zero emissions*" ha promosso la nascita di nuove certificazioni che premiano immobili "virtuosi" dal punto di vista della riduzione delle emissioni come, ad esempio, il *Living Building Challenge* o i nuovi *LEED Zero*.

Nella stessa misura, la *Task Force* sul *Climate-related Financial Disclosures*, (c.d. TCFD) spinge i gestori di patrimoni immobiliari ad analizzare e pubblicare, alla comunità finanziaria e agli altri *stakeholder* coinvolti, i rischi climatici e gli impatti sui propri attivi.

Le politiche odierne sugli incentivi e sulle ristrutturazioni si muovono in questo particolare contesto focalizzandosi sui settori immobiliari, trasporti e industriali. In questo senso gli operatori saranno sempre di più sollecitati ad individuare e attuare strategie sostenibili, *assessment* e analisi sui rischi ESG (*due-diligence*) e *stress test* su rischi non finanziari endogeni ed esogeni per controllare e garantire il mantenimento di *un sustainable long term stakeholder value*.

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi

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

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

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

La suddetta proroga triennale è stata autorizzata con delibera n. 609/2013 del 17 dicembre 2013 dalla Banca d'Italia, mediante provvedimento che ha approvato le modifiche agli artt. 2 e 26 del Regolamento di gestione del Fondo.

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.

Ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento, in data 9 maggio 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la proroga del termine di durata del Fondo per un massimo di ulteriori tre anni (c.d. "Periodo di Grazia"), fissando la nuova scadenza del Fondo al 31 dicembre 2022.

Infine, in data 23 dicembre 2020, l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo ha approvato le proposte di modifica del Regolamento di gestione afferenti alla facoltà di proroga in via straordinaria della durata del Fondo ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 del D.L. 30 novembre 2020, n. 157 emanato nel contesto dell'emergenza epidemiologica da SARS-CoV-2.

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	RINA Prime Value Services S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote alla data del 31 dicembre 2020	181.786.226 euro
Numero quote alla data del 31 dicembre 2020	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2020	228.433.775 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2020	438,015 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2020	219.200.000 euro

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 31 dicembre 2020.

		Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Valore complessivo del fondo (1)	euro mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9	256,7	248,6	225,4	228,4
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	euro	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154	509,923	477,651	511,748	492,308	476,648	432,191	438,015
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	euro	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,90	318,50	325,10	248,00	280,50	206,90	293,00	185,80
Valore degli immobili	euro mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	586,1	563,5	511,2	493,4	373,6	220,6	219,2
Costo storico e oneri capitalizzati (2)	euro mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4	536,7	401,7	298,9	298,9
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6	6
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	303.522	275.612	239.342	239.342	158.198	139.314	139.314
Redditività lorda (3)	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	6,1	4,8	6,4	6,5
Debiti bancari	euro mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6	344,7	341,6	258,9	247,8	138,5	-	-
Loan to value (LTV) (4)	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6	50,2	37,1	-	-
Loan to cost (LTC) (5)	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	48,3	46,2	34,5	-	-
Distribuzione geografica prevalente (6)	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Emilia Romagna	76% Lombardia, 17% Lazio, 7% Piemonte e Emilia Romagna	79% Lombardia, 20% Lazio, 1% Piemonte	72% Lombardia, 27% Lazio, 1% Piemonte	72% Lombardia, 27% Lazio, 1% Piemonte
Distribuzione proventi totale (7)	euro mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	25,03	14,08	-	-	-	-	15,65
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	-	-	-	-	30,00
Rimborso capitale totale (7)	euro mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-	-	50,00	-
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	-	95,87	-
Valore nominale della quota (8)	euro	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44	444,44	348,57	348,57
Dividend Yield (9)	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,61%

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

B. La Corporate Governance

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

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

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

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

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

Consiglio di Amministrazione

Gianluca Grea (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Lidia Caldarola (Amministratore Indipendente)

Gianandrea Perco

Severino Salvemini (Amministratore Indipendente)

Manolo Santilli

Collegio Sindacale

Gian Piero Balducci (Presidente)

Barbara Castelli (Sindaco Effettivo)

Annamaria Esposito Abate (Sindaco Effettivo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) un comitato con funzioni di supporto al Consiglio di Amministrazione nella nomina e cooptazione dei consiglieri, nell'autovalutazione del medesimo Organo e nella verifica dell'idoneità dei componenti dello stesso ("Comitato Nomine");

(ii) un comitato con funzioni di supporto al Consiglio di Amministrazione in materia di rischi e sistema di controlli interni ("Comitato Rischi e Controlli" o "CRC");

(iii) un comitato con funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione in materia di politiche e prassi di remunerazione e incentivazione della SGR ("Comitato Remunerazioni").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La SGR ha, altresì, adottato una procedura aziendale interna in materia di compimento di operazioni personali, in conformità all'art. 114 del Regolamento recante norme di attuazione del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, il quale rinvia espressamente al Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013 del 19 dicembre 2012. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti soggetti rilevanti della SGR (intendendosi per tali i soci, i componenti degli organi sociali - Consiglieri di Amministrazione e Sindaci Effettivi - i dirigenti, i dipendenti della SGR, ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della SGR e che partecipino all'attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla SGR, le persone fisiche o giuridiche che partecipino direttamente alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio sulla base di un accordo di delega o di esternalizzazione, nonché i dipendenti della SGR e ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della SGR e che 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.

Politiche e strategie ESG societarie

La SGR è consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legate alle tematiche ambientali, sociali e di *governance*, tramite l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento, sostiene la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo. Tali strategie troveranno applicazione con riguardo ai FIA gestiti per i quali ricorrono tali prerogative, ad esclusione di quelli in liquidazione, sulla base delle strategie adottate dal FIA unitamente ai suoi sottoscrittori.

A partire dal 2020, la SGR ha formalizzato il suo impegno ad agire, in qualità di investitore responsabile, avviando un processo virtuoso che ha portato, nella prima fase, all'adozione della c.d. "*ESG Policy*" (documento che illustra l'approccio all'investimento responsabile e le strategie ESG societarie).

Nel corso del 2020 è stata istituita la Funzione ESG *Management* ed è stata estesa la *governance* delle tematiche ESG a tutti i livelli di gestione, amministrazione e controllo.

Nella gestione del personale la SGR è attenta ad attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porli nelle migliori condizioni di poter crescere dal punto di vista personale e professionale, garantendo un ambiente di lavoro inclusivo, che vada altresì a tutelare il benessere dell'individuo e del gruppo.

Con riguardo all'attività di gestione, in un'ottica più ampia di creazione di valore per gli *stakeholders* (investitori dei FIA, conduttori degli *asset*, comunità locali, ecc.) interessati alle tematiche ESG e che ne richiedono l'adozione con riguardo a specifici FIA, l'approccio che la SGR applica tiene conto del ruolo di gestore responsabile che intende assumere la Società nel porre in essere le attività che le competono, degli impatti non finanziari provenienti dalla gestione degli *asset* e delle prospettive future di settore (urbanizzazione inclusiva, digitalizzazione, ecc.).

	Agire in maniera responsabile e promuovere la sostenibilità nel settore in qualità di investitore firmatario degli UN PRI, adottando in maniera proattiva un approccio responsabile all'investimento al fine di creare valore e di accrescere la consapevolezza dell'industria verso i benefici, con particolare riferimento a quelli economici, derivanti dall'integrazione e valorizzazione delle tematiche ESG all'interno delle attività aziendali.
	Sviluppare, riqualificare e gestire immobili che siano efficienti e sostenibili, perseguendo obiettivi di efficientamento energetico e riduzione del consumo di risorse per gli *asset* e contribuendo attivamente alla transizione verso un'economia *low carbon*.

	Mettere le persone al centro investendo nel benessere e nella crescita professionale delle persone che fanno parte della SGR assicurando un ambiente di lavoro che favorisca la crescita professionale e la capacità di attrarre e trattenere nuovi talenti; nell'attività immobiliare con l'obiettivo di massimizzare la capacità dei nostri immobili di creare benessere e comfort, nonché di migliorare la qualità del lavoro e la capacità di attrarre i talenti dei nostri conduttori.
	Partecipare alla creazione delle città sostenibili del futuro in maniera proattiva mirando a un'urbanizzazione sostenibile ed inclusiva, traendo benefici dall'integrazione di innovazioni digitali e tecnologiche.

Queste quattro tematiche sono poste alla base della strategia ESG societaria che mira a rafforzare la gestione sostenibile e migliorare l'impatto ambientale e sociale del proprio *business*; inoltre, tale impostazione, consente alla SGR di contribuire al raggiungimento di alcuni tra gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (UN SDGs o Agenda 2030).

La gestione degli investimenti prevede l'applicazione di una "lista di esclusioni" che assicuri:

- il rispetto nello sviluppo e riqualifica degli edifici delle legislazioni e delle convenzioni internazionali sulla conservazione della biodiversità e del patrimonio culturale;
- l'esclusione, nella scelta dei conduttori, di coloro che svolgono alcune attività definite controverse o proibite dalla legislazione in cui si trova la proprietà.

Tale lista non è esaustiva e può essere estesa a ulteriori attività identificate, tempo per tempo, sia dalla SGR che dai potenziali investitori o sottoscrittori dei FIA.

Ove adottabile in termini generali e in funzione delle caratteristiche del singolo FIA in termini di conformità alle tematiche ESG, la fase preliminare di valutazione dell'investimento viene integrata, ad esempio, con la valutazione dei fattori ESG ritenuti più rilevanti in sede di *due diligence assessment*, così da completare il profilo di rischio dell'investimento ed identificare eventuali opportunità di intervento stimando l'impatto di suddetti rischi sul processo di creazione del valore.

Analogamente, nei progetti di sviluppo e di riqualificazione sono valutati i fattori ESG già in fase di progettazione e nella scelta dei materiali, delle soluzioni impiantistiche e architettoniche, anche in linea con gli standard di certificazioni e protocolli di sostenibilità ambientali volontari (*e.g.* LEED, BREEAM, WELL, ecc.), di volta in volta adottati. I risultati emersi dall'attività di *due diligence*, per le acquisizioni, e dall'attività di valutazione e progettazione, per i progetti di sviluppo e riqualificazione, sono tracciati all'interno della documentazione societaria.

Inoltre, con riguardo agli attori in precedenza richiamati, la SGR ritiene rilevante coinvolgere e sensibilizzare sulle tematiche ESG i "conduttori", in quanto figure chiave per l'attività di monitoraggio, e in generale per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità definiti nelle strategie aziendali e dei FIA interessati, nonché quali fruitori degli edifici e depositari delle informazioni necessarie al miglioramento della prestazione ambientale dell'edificio occupato (ad esempio applicando i cc.dd. "*Green Lease*", valido strumento di creazione del valore per ridurre gli impatti ambientali dell'immobile e i relativi costi di gestione, contribuendo al miglioramento delle performance ESG dell'edificio e del suo valore prospettivo).

La SGR, infine, ha aderito ai *Principi per l'Investimento Responsabile* (UN PRI) dal 2019, con la sottomissione del questionario 2021 sulla *performance* ESG 2020 e la partecipazione al *rating* di

valutazione *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), avviato già dal 2020 con alcuni Fondi pilota.

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

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione di gestione, risulta composto da sei beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso del presente esercizio non sono stato ceduti *asset*, pertanto, al 31 dicembre 2020, il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta il 99,3% circa del valore complessivo, mentre il restante 0,7% circa del portafoglio immobiliare ha destinazione commerciale.

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

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

In data 30 settembre 2020 non è stato però possibile perfezionare la vendita dinnanzi al notaio incaricato, a causa del rifiuto del promissario acquirente di dare esecuzione agli impegni assunti, in ragione delle mutate circostanze socio-economiche conseguenti all'emergenza da SARS-CoV-2 e dell'asserito sopravvenuto squilibrio contrattuale. La SGR ha pertanto provveduto a inviare a controparte formale recesso, e a trattenere la caparra incassata.

Alla data del 31 dicembre 2020 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari al 76% circa. Sulle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare incide in particolare il citato immobile sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142, che si rammenta essere stato rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016.

Le superfici locabili effettive del portafoglio residuo al 31 dicembre 2020, considerando anche l'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, per il quale valgono le considerazioni sopra riportate, risultano essere pari a mq. 139.314 circa, di cui mq. 31.244 relative al succitato immobile in Roma e mq. 2.577 sfitte riconducibili all'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN), attualmente commercializzato per la vendita nello stato di fatto, libero da persone e cose.

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 è stata caratterizzata nel corso dell'esercizio 2020 dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 2020 risultano attivi quattro contratti di locazione, totalmente riferiti a conduttori privati (Saipem S.p.A. e altre società del gruppo ENI).

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 31 dicembre 2020, risulta essere pari a euro 19.268.358, ammontare che comporta un rendimento del 6,45% sul costo storico e dell'8,79% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione. Si precisa che, in virtù di uno sconto concesso al conduttore in fase di rinegoziazione del contratto di locazione per l'immobile in San Donato Milanese denominato "Trasformatore", pari ad alcune mensilità del canone, il suddetto monte canoni tornerà a regime a far data dal 1° marzo 2021.

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

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

Crediti verso locatari

Alla data della presente Relazione, l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a euro 4.136.009 (il dato al 31 dicembre 2019 risultava pari a euro 5.368.247), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2021 (interamente riscontata); si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a euro 12.810 (rispetto a euro 35.104 al 31 dicembre 2019), pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

In considerazione dell'ulteriore riduzione dei crediti scaduti da oltre novanta giorni, rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2019, si è ritenuto di dover portare il fondo svalutazione crediti a euro 1.525 alla data del 31 dicembre 2020, rispetto all'ammontare di euro 8.359 stanziato al 31 dicembre 2019.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso dell'anno non sono state effettuate manutenzioni straordinarie capitalizzabili di rilievo, ad eccezione di alcune marginali operazioni di bonifica e ripristino nell'immobile sito in San Donato Milanese, via De Gasperi 16 e interamente locato. Si rammenta che tali lavori sono stati condivisi e concordati con il conduttore Saipem S.p.A. a suo tempo, in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione, e sono stati successivamente pianificati per fasi e aree di intervento, nel rispetto delle attività presenti negli immobili e

della normativa vigente. I suddetti interventi di completamento della bonifica hanno accumulato ulteriore ritardo causa difficoltà di accesso ed intervento causati dalla pandemia e proseguiranno pertanto nel corso del 2021.

Per quanto concerne gli interventi di completamento di un parcheggio adiacente l'immobile in San Donato Milanese – via Bonarelli 2, denominato "Trasformatore", segnalati nelle precedenti Relazioni, si resta in attesa della disponibilità del Comune a dare seguito alla deliberazione del consiglio comunale in data 28 giugno 2018, avente ad oggetto l'approvazione di rettifica di errori materiali al Piano delle Regole e Piano dei Servizi del PGT, e sottoscrivere un atto notarile di rinuncia alla Convenzione per la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico stipulata in data 18 aprile 2018. Successivamente si potrà procedere con il collaudo finale delle opere e la consegna del parcheggio al conduttore.

I costi capitalizzabili complessivi sostenuti nell'intero esercizio ammontano a euro 21.777.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Con riferimento all'immobile sito in Roma, come indicato nel paragrafo descrittivo dell'attività di gestione, si rammenta che, in data 13 gennaio 2020, è stato sottoscritto un preliminare di compravendita al prezzo di euro 40.700.000 e in data 30 settembre 2020 non è stato possibile perfezionare la vendita dinnanzi al notaio incaricato, a causa del rifiuto del promissario acquirente di dare esecuzione agli impegni assunti. La SGR ha pertanto proceduto ad inviare alla controparte formale recesso dal contratto preliminare, e a trattenere la caparra incassata, riservandosi di valutare ogni più ampio e opportuno rimedio adottabile, al fine di tutelare le ragioni e gli interessi del Fondo nei confronti del promissario acquirente, e poter riavviare in tempi brevi la commercializzazione dell'*asset*. Sono in corso le attività di pianificazione del nuovo processo di promozione e la predisposizione del materiale necessario al riavvio della procedura, che la SGR gestirà con il supporto del *broker* incaricato Jones Lang LaSalle S.p.A. e dell'*advisory* Asset Management S.r.l..

Per l'immobile a destinazione uffici sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, anche denominato "Trasformatore", come indicato nel paragrafo dedicato alle locazioni, è giunta a buon fine la trattativa di rinegoziazione del contratto di locazione con Eni Corporate University (Gruppo ENI). In data 30 settembre 2020 è stata formalizzata la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione di durata sei anni + sei.

E' attualmente in corso la selezione di un partner a cui affidare l'incarico di commercializzazione alla vendita a reddito, alle nuove condizioni, che si prevede di perfezionare nel corso del 2021. Parallelamente sono proseguite le attività e sono state intensificate le azioni necessarie e funzionali alla definizione, con il Comune di San Donato Milanese e con i firmatari di una più ampia convenzione urbanistica (tra cui l'apportante Asio S.r.l.), delle modalità per l'adempimento di alcune previsioni della convenzione stessa, in quanto tale aspetto rileva ai fini del miglior risultato alla vendita.

A seguito della comunicazione di disdetta al contratto di locazione del 3° Palazzo Uffici, trasmessa alla SGR dal conduttore Saipem S.p.A. al termine del 2019, nel primo semestre dell'esercizio sono state intavolate fra le parti alcune interlocuzioni che hanno portato alla sottoscrizione di un accordo per il posticipo del rilascio dell'immobile al 31 dicembre 2022. Sono rimaste invece ferme e invariate le

condizioni e la durata dei contratti di locazione del 4° Palazzo Uffici e della Mensa del 3° Palazzo Uffici. Il processo di vendita a reddito del portafoglio composto dai tre suddetti immobili (sospeso nel corso del 2018) verrà riavviato a breve, ponendo particolare attenzione all'evolversi della situazione di mercato, con incarico di commercializzazione affidato alla società Jones Lang LaSalle S.p.A., in base alle caratteristiche economico-finanziarie sopra evidenziate, e con congruo anticipo rispetto al termine di durata del Fondo, per poter cogliere sul mercato eventuali opportunità favorevoli alla cessione anticipata.

I limiti imposti dall'emergenza sanitaria hanno rallentato anche le attività di promozione messe in atto dal *broker* IPI Intermediazione S.r.l., incaricato per la commercializzazione alla vendita dell'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN) (già supermercato, da tempo sfitto), nello stato di fatto. Gli interessi emersi sino ad ora non si sono concretizzati in proposte vincolanti a un prezzo in linea con le aspettative di *Business Plan*.

Il termine ultimo per la cessione del portafoglio residuo del Fondo è confermato al 31 dicembre 2022 e, soltanto nel caso in cui le condizioni di mercato non ne consentissero la completa dismissione in termini favorevoli, la SGR avrà facoltà di riavviare il Periodo di Grazia residuo.

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

Accertamenti Agenzia delle Entrate

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

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

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

Il rilievo sollevato dall'Ufficio si basa sull'errato presupposto che tale operazione fosse sostanzialmente identica a un c.d. "IBLOR opaco", ossia a una modalità tecnica di finanziamento sindacato e quindi che su una parte degli interessi corrisposti dal Fondo alla filiale italiana della banca francese si rendesse

applicabile la ritenuta del 12,50%, in quanto si tratterebbe di interessi “sostanzialmente” percepiti da un soggetto non residente.

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

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

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

Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

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

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

Al termine dell’esercizio 2020 gli obblighi di rimedio rilevanti, di fatto ancora attivi, riguardano esclusivamente la sistemazione urbanistica dell'immobile denominato "Trasformatore", apportato da Asio S.r.l. e inserito in una convenzione urbanistica in essere, nella quale il Fondo non è soggetto attivo, precedentemente richiamata.

A tale proposito si segnala che:

- il Comune di San Donato Milanese ha da tempo evidenziato la disponibilità alla monetizzazione (in luogo del reperimento) dello *standard* dovuto in relazione al cambio di destinazione d'uso senza opere a uffici, e ha fornito una prima quantificazione degli oneri da sostenere in tale ipotesi. Successivamente, a seguito di rianalisi complessiva della pratica di cambio di destinazione d’uso senza opere presentata a suo tempo da First Atlantic SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo, e autorizzata dall’amministrazione comunale in data 12 gennaio 2012, il Comune ha emesso una serie di

provvedimenti, con pretesa di importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e di monetizzazione di aree a *standard*, tra loro contradditori. La SGR, a maggior tutela dei sottoscrittori del Fondo, ha ritenuto in via prudenziale di impugnare dette richieste, presentando ricorso al TAR della Lombardia perché si pronunci in merito, e renda possibile definire in maniera certa gli eventuali adempimenti ancora connessi a tale *iter* urbanistico;

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

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

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

Per quanto concerne gli eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento, la diffusione a livello globale del SARS-CoV-2, può costituire potenzialmente un nuovo e rilevante fattore di instabilità del quadro. In attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti della diffusione del Sars-CoV-2, che potrebbe influenzare soprattutto la capacità dei Fondi di valorizzazione delle attività in gestione, la SGR continuerà a tenere sotto controllo la situazione, sebbene attualmente non risultino impatti sui canoni di locazione e sull'attività di dismissione, eccezion fatta per la mancata cessione dell'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, descritta nel paragrafo dedicato all'attività di gestione del Fondo, a cui si rimanda.

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

In data 18 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2019, per un importo totale pari a euro 226.050.000. Si precisa che, per l'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, il Consiglio di

Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti prendendo come valore di riferimento, per l'immobile indicato, il medesimo della proposta vincolante di acquisto, per un importo totale pari a euro 40.700.000, pertanto, alla data del 31 dicembre 2019, la valutazione dei sei immobili in portafoglio del Fondo è risultata avere un importo complessivamente pari a euro 220.550.000.

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

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2020, secondo le previsioni dell'art. 154-ter comma 5 del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103 comma 3 del Regolamento Emittenti CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni.

In data 16 luglio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2020, per un importo totale pari a euro 221.850.000. Si precisa che, per l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti prendendo come valore di riferimento, per l'immobile indicato, il medesimo della proposta vincolante di acquisto, per un importo totale pari a euro 40.700.000, pertanto, alla data del 30 giugno 2020, la valutazione dei sei immobili in portafoglio del Fondo è risultata avere un importo complessivamente pari a euro 217.050.000.

Nel mese di settembre 2020 l'ufficio dell'AMA S.p.A. ha notificato alla SGR un avviso con il quale ha richiesto la riscossione della tassa per la gestione dei rifiuti urbani (Ta.Ri.) per l'immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142, sfitto sin dal dicembre 2016, quantificando anche i presunti arretrati per il triennio.
La SGR ha presentato istanza di ricorso ed è attualmente in contatto con l'AMA per la definizione ultima degli importi da versare.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2020, secondo le previsioni dell'art. 154-ter comma 5 del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103 comma 3 del Regolamento Emittenti CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni.

In data 14 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato, nel migliore interesse degli investitori del Fondo e ai sensi di quanto previsto dall'art. 19, comma 1, del D.L. 30 novembre 2020n. 157 (convertito, con modifiche, dalla Legge 18 dicembre 2020, n. 176, di seguito il "Decreto 157"), emanato nel contesto dell'emergenza epidemiologica da SARS-CoV-2, la proposta afferente le modifiche al Regolamento di gestione, sulla base delle quali la SGR potrà, se del caso, avvalersi della facoltà di prorogare in via straordinaria la durata del Fondo fino al 31 dicembre 2022. Tali modifiche sono state approvate in sede di Assemblea dei Partecipanti, all'unanimità, il 23 dicembre 2020. Ai sensi del Decreto 157, l'eventuale esercizio della suddetta facoltà di proroga da parte della SGR varrà come revoca del Periodo di Grazia attualmente in corso, fermo restando che, una volta scaduto il termine della Proroga

Straordinaria, la SGR potrà, avvalersi nuovamente del Periodo di Grazia per un termine pari alla durata residua dello stesso, a condizione che l'esercizio di tale diritto sia nel migliore interesse degli investitori del Fondo.

La comunicazione relativa alle proposte di modifica è stata successivamente inviata alle Autorità di Vigilanza.

Innovazioni normative

I principali aggiornamenti normativi di interesse sono contenuti nel D.Lgs. 24 febbraio 1998, n.58 recante il Testo Unico della Finanza (di seguito, "TUF"), aggiornato con le modifiche apportate dal D.Lgs. n.84 del 14 luglio 2020, in vigore dal 14 agosto 2020, dal D.L. n.104 del 14 agosto, in vigore dal 15 agosto 2020 e dal D.L. n.76 del 16 luglio 2020, coordinato con la Legge di conversione n.120 dell'11 settembre 2020, in vigore dal 15 settembre 2020 e dal D.L. n.104 del 14 agosto, coordinato con la Legge di conversione n.126 del 13 ottobre 2020, in vigore dal 14 ottobre 2020.

Sono stati altresì aggiornati i seguenti provvedimenti di attuazione del TUF:

- Regolamento Consob n.11971/1999 concernente la disciplina degli emittenti, aggiornato con le modifiche apportate dalle delibere n.21623 e n.21624 del 10 dicembre 2020 e n.21639 del 15 dicembre 2020, in vigore dal 1° gennaio 2021;
- Regolamento Consob n. 20249/2017 recante norme di attuazione del TUF in materia di mercati, aggiornato con le modifiche apportare dalla delibera n.21624 del 10 dicembre 2020, in vigore dal 1° luglio 2021;
- Regolamento Consob n. 20307/2018 recante norme di attuazione del TUF in materia di intermediari, modificato con delibera n. 21466 del 29 luglio 2020, in vigore dal 31 marzo 2021.

È stato inoltre aggiornato il Regolamento Consob n.17221/2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, modificato con delibera n.21396 del 10 giugno 2020 (in vigore al 30 giugno 2021) e con delibera n.21624 del 10 dicembre 2020 (in vigore al 1° luglio 2021).

In ambito MiFID II MiFIR e *Fund Management* sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA: Documento ESMA35-43-2126 del 31 marzo 2020, Documento ESMA35-43-349 del 28 maggio 2020 e Documento ESMA70-872942901-35 del 29 maggio 2020, Documento ESMA35-36-1952 del 5 giugno 2020, Documento ESMA70-1861941480-56 dell'8 luglio 2020, Documento ESMA34-39-897 del 16 luglio 2020, Documento ESMA35-43-349 del 21 dicembre 2020**.**

Con riferimento a talune implicazioni derivanti dal SARS-CoV-2 sono stati emanati:

- la Raccomandazione del Comitato Europeo per il rischio sistemico del 6 maggio 2020 relativa ai rischi di liquidità nei fondi di investimento (CERS/2020/4), che ha fornito elementi utili a rafforzare la vigilanza sui fondi di investimento che hanno esposizioni significative alle attività immobiliari per valutare la preparazione a potenziali shock negativi futuri;
- il Documento ESMA35-43-2391 del 6 maggio 2020;
- il Documento ESMA22-106-2738 del 29 giugno 2020;

- il Documento ESMA32-63-1041 del 28 ottobre 2020.

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

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

In attuazione del vigente Decreto 231/2007, da ultimo modificato con D.L. 16 luglio 2020, n.76, la Banca d'Italia ha emanato il Provvedimento del 24 marzo 2020 recante le nuove "Disposizioni per la conservazione e la messa a disposizione dei documenti, dei dati e delle informazioni per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo", alle quali la SGR si è adeguata entro il 31 dicembre 2020.

L'unità di informazione finanziaria (UIF), con provvedimento del 25 agosto 2020, ha emanato le disposizioni per l'invio dei dati aggregati, che trovano applicazione a partire dalle segnalazioni riferite alle operazioni inerenti al mese di gennaio 2021.

Il Regolamento delegato (UE) 2020/855, applicabile dal prossimo 1° ottobre, modifica il Regolamento delegato (UE) 2016/1675, individuando i paesi terzi ad alto rischio con carenze strategiche.

EMIR

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

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

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

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

In materia è stato, da ultimo, aggiornato il Documento ESMA70-1861941480-52 del 21 dicembre 2020.

PRIIPS

Il D.Lgs. 25 novembre 2019, n.165 ha previsto modifiche al TUF, consistenti nell'abolizione dell'obbligo di notifica preventiva alla Consob del documento contenente le informazioni chiave per i prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati ("KID dei PRIPs") sia delle versioni iniziali sia di quelle riviste. A fronte di tale intervento normativo, nell'ottica di evitare soluzioni di continuità anche rispetto alle attività di vigilanza della Consob, l'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n.165/2019 ha previsto un regime transitorio che àncora l'applicabilità delle modifiche al TUF (e la relativa disciplina secondaria

emanata dalla Consob relativamente alla notifica preventiva dei KID dei PRIIPs) all'adozione della disciplina regolamentare della Consob, che sarebbe dovuta intervenire entro il 22 luglio 2020. Il nuovo comma 2-bis dell'art. 33 del D.L. n.34/2020 ha esteso tale scadenza al 31 dicembre 2020.

Normativa ESG per il mercato finanziario

Il 25 settembre 2015, l'Assemblea generale delle Nazioni Unite ha adottato un nuovo quadro mondiale per lo sviluppo sostenibile: l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile ("Agenda 2030"), incentrata sugli obiettivi di sviluppo sostenibile. Mediante l'Accordo di Parigi, adottato nell'ambito della Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici, l'UE ha posto al centro della propria strategia i temi ESG (*Environmental, Social e Governance*), varando una serie di provvedimenti volti a favorire la transizione verso un'economia più sostenibile.

Nel mese di maggio 2018 la Commissione europea ha pubblicato un pacchetto di proposte legislative volte a promuovere una "finanza sostenibile" in linea con gli obiettivi enucleati nel proprio "Piano d'azione" del marzo 2018, reputata una leva fondamentale per rispettare l'Accordo di Parigi e conseguire l'obiettivo della neutralità climatica entro il 2050, fissato nel 2019 con il *Green Deal* europeo.

La regolamentazione finanziaria europea sarà rivoluzionata dall'entrata in vigore, già dal prossimo anno, di nuovi obblighi che riguarderanno molteplici ambiti, tra cui, la classificazione dei prodotti e le connesse strategie di investimento, la gestione dei rischi, la trasparenza informativa.

In particolare, l'Unione Europea ha emanato discipline che saranno efficaci già a partire dal 2021: (a*)* Regolamento UE nr. 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari e (b) Regolamento UE nr. 2020/852 (il "Regolamento") relativo alla tassonomia sulla sostenibilità finanziaria (Tassonomia).

La Tassonomia definisce i criteri per classificare le attività finanziarie dal punto di vista ambientale, con l'obiettivo di ridurre il rischio di pratiche scorrette (c.d. *greenwashing*).

Il Regolamento, che sarà implementato in appositi atti delegati adottati dalla Commissione Europea, definisce, tra l'altro, i criteri in base ai quali un'attività economica contribuisce ai sei obiettivi di sostenibilità adottati dall'UE.

Le attività economiche saranno considerate ecosostenibili per l'ambiente se incluse nella Tassonomia, e l'inclusione sarà possibile in quanto:

- contribuiscono in modo sostanziale al raggiungimento di uno o più dei sei obiettivi ambientali;
- non arrecano un danno significativo su nessuno degli obiettivi ambientali;
- sono svolte nel rispetto di garanzie minime di salvaguardia (es. Linee Guida OCSE per le Imprese Multinazionali e Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani);
- sono conformi ai criteri di vaglio tecnico fissati dalla Commissione Europea in atti delegati.

Con il Regolamento è stata inoltre istituita la "*Platform on Sustainable Finance*", un gruppo permanente di esperti, che sostituirà il TEG (*Technical Expert Group on Sustainable Finance*) e avrà il ruolo di assistere

la Commissione Europea nello sviluppo delle sue politiche di finanza sostenibile, in particolare nell'aggiornamento della Tassonomia.

Il Regolamento UE 2019/2088, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, impone ai partecipanti ai mercati finanziari e ai consulenti finanziari di divulgare il loro approccio all'integrazione dei criteri ESG e di migliorare il livello di informazione sui prodotti sostenibili, in particolare con riguardo a:

- come i rischi ESG siano presi in considerazione nell'ambito dei propri processi decisionali e di investimento;
- le caratteristiche dei propri prodotti e gli eventuali impatti negativi delle proprie politiche di investimento su ambiente e temi sociali.

Il Regolamento troverà applicazione a partire dal 10 marzo 2021, fatta eccezione per alcune disposizioni successivamente applicabili.

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.

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 ha recepito, 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, sono state ridotte allo 0,075% su base annua.

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

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

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

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

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

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 1° giugno 2006, alla data della presente Relazione di gestione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo è diminuito passando da euro 260.760.000 a euro 228.433.775 (euro 225.396.406 al 31 dicembre 2019). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 438,015 (euro 432,191 al 31 dicembre 2019) con un decremento del 12,40%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2020, per un totale di euro 272,75 per ciascuna quota che hanno inciso per il 54,55% rispetto al valore iniziale della quota (euro 500,000), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 2020, per un totale di euro 151,43 per ciascuna quota che hanno inciso per il 30,29% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 72,44%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2020, risulta del 5,35%.

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

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	3,64%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili (1)	5,23%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	-
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	91,46%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	36,53 mln

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

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

In data 29 gennaio 2021 è stata presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 31 dicembre 2020 degli Esperti Indipendenti.

La valutazione complessiva del Portafoglio è pari a euro 219.200.000.

Si precisa che, per l'immobile in Roma via Cristoforo Colombo 142, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di non doversi discostare dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti alla data del 31 dicembre 2020, a differenza di quanto avvenuto nel precedente semestre, considerando agli effetti decaduta la proposta vincolante di acquisto per l'immobile indicato.

Unitamente all'approvazione della presente Relazione di gestione, sulla base della facoltà prevista dal vigente Regolamento di Gestione, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato - ritenendo che ciò fosse nel migliore esclusivo interesse dei quotisti del Fondo - di esercitare la facoltà di Proroga Straordinaria della durata del Fondo e, per l'effetto, il Periodo di Grazia attualmente in corso è stato revocato ai sensi e per gli effetti del Decreto 157. Nonostante l'effettivo esercizio della facoltà di Proroga Straordinaria della durata del Fondo, l'orizzonte temporale di operatività per la dismissione dell'intero portafoglio rimane il medesimo e, soltanto nel caso in cui le condizioni di mercato non ne consentissero la completa dismissione in termini favorevoli entro il 31 dicembre 2022, la SGR potrà avvalersi nuovamente del Periodo di Grazia, nel miglior esclusivo interesse degli investitori del Fondo, per un termine pari alla durata residua del Periodo di Grazia alla data odierna.

9. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

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

B. Strumenti finanziari derivati

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

10. Proventi posti in distribuzione

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

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

Si segnala che, considerato il fabbisogno di cassa prospettico, il Fondo intende conservare prudenzialmente in cassa parte dell'attuale disponibilità economica e, pertanto effettuare una distribuzione di proventi pari a euro 20 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 10.430.400.

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

(in euro)

Nr. Quote	521.520
Valore emissione	**500,000**
Totale NAV iniziale	260.760.000
Rimborsi pro quota alla data	151,430
Rimborsi totali	78.973.774
Capitale residuo pro quota uitario alla data	**348,570**
Capitale residuo totale alla data	181.786.226
NAV pro quota alla data	438,015
NAV totale alla data	228.433.775
Utile a vita intera pro quota	89,445
Utile a vita intera totale	46.647.356,40
Plusvalenze cumulative non realizzate	188.712
Distribuibile totale alla data	**46.458.644**
Distribuibile pro quota alla data	**89,080**

11. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

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

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

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

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

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

- "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.

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

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

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

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

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti "esenti"

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli "esenti"

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-*ter* del decreto del Presidente della Repubblica n. 642/1972, e dal D.M. del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal D.L. n. 201/2011 e

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

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

Esperti indipendenti

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

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

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

- i criteri e le modalità per la selezione, il conferimento, il rinnovo degli incarichi e la determinazione del compenso degli EI;
- le modalità operative per l'identificazione e la gestione di eventuali situazioni di conflitto di interessi, per l'identificazione delle cause di incompatibilità degli EI e per preservare l'indipendenza degli EI;
- la durata dell'incarico degli EI;
- i compiti delle funzioni aziendali, sia operative sia di controllo, da svolgersi nell'ambito del processo di valutazione;

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

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

- le modalità di coordinamento e i flussi informativi tra le funzioni operative e di controllo, nonché nei confronti degli EI;
- gli *standard* documentali e le modalità di attestazione delle attività svolte e di raccolta e archiviazione della documentazione trasmessa e ricevuta dagli EI;
- gli obblighi di *reporting* nei confronti degli organi aziendali;
- la descrizione dei presidi organizzativi e di controllo per la verifica nel continuo della corretta applicazione da parte degli EI dei criteri di valutazione dei beni;
- gli adempimenti informativi a carico delle funzioni aziendali nei confronti delle Autorità di Vigilanza.

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

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

Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti

Si segnala che l'incarico di Esperto Indipendente è stato conferito alla società RINA Prime Value Services S.p.A. - AxiA.RE Business Unit.

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

a) Esperto Indipendente del Fondo sino al 31 dicembre 2020: RINA Prime Value Services S.p.A. - AxiA.RE Business Unit;
b) ulteriori incarichi assegnati alla società RINA Prime Value Services S.p.A. - AxiA.RE Business Unit o a società ad essa collegate:
   1. attività di esperto indipendente**:** Fondo Housing Sociale Liguria, Fondo Lumiere, Fondo Idea Fimit Sviluppo Comparto 1, Fondo Conero, Fondo Drake, Fondo Venere, Fondo Theta Officium, Fondo Leone, Fondo Spazio Industriale, Fondo Civitas, Fondo Eta, Fondo Mach, Fondo Drive, Fondo Yielding;
   2. attività per il rilascio di pareri di congruità: in funzione di specifica richiesta da parte della SGR, l'Esperto Indipendente in linea con i singoli incarichi vigenti, svolge inoltre attività per il rilascio di pareri di congruità;
   3. altre attività: nessuna;
c) ulteriori incarichi assegnati alla società RINA Prime Value Services S.p.A.:
   - *Project Monitoring* – Intervento di edilizia residenziale sociale - Fondo Social Housing Regione Liguria Fontevivo;
   - *Leed Advisory & Commissioning Authority* & APE – Riqualificazione edifici siti in Roma, via dell''Arte e via Curtatone - Fondo Omega.

* * *

La presente Relazione di gestione al 31 dicembre 2020 compone complessivamente di n. 78 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 31/12/2020		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'		**Valore complessivo**	**In percentuale dell'attivo**	**Valore complessivo**	**In percentuale dell'attivo**
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
	Strumenti finanziari non quotati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A1.	Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2.	Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3.	Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4.	Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5.	Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
	Strumenti finanziari quotati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A6.	Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7.	Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8.	Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
	Strumenti finanziari derivati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A9.	Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**	**219.200.000**	**91,46%**	**220.550.000**	**94,05%**
B1.	Immobili dati in locazione	172.400.000	71,93%	178.050.000	75,93%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3.	Altri immobili	46.800.000	19,53%	42.500.000	18,12%
B4.	Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5.	Diritti accessori della proprieta'				
C.	**CREDITI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2.	Altri	-	0,00%	-	0,00%
D.	**DEPOSITI BANCARI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
D1.	A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2.	Altri	-	0,00%	-	0,00%
E.	**ALTRI BENI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
E1.	Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F.	**POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'**	**14.693.173**	**6,13%**	**6.348.532**	**2,71%**
F1.	Liquidità disponibile	14.693.173	6,13%	6.348.532	2,71%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G.	**ALTRE ATTIVITA'**	**5.772.604**	**2,41%**	**7.598.679**	**3,24%**
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2.	Ratei e risconti attivi	114.095	0,05%	202.130	0,09%
G3.	Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4.	Altre	1.302.118	0,54%	1.319.918	0,56%
G5.	Credito Iva	45.482	0,02%	328.096	0,14%
G6.	Crediti verso Locatari	4.310.909	1,80%	5.748.535	2,45%
G6.1	Crediti lordi	4.312.434	1,80%	5.756.894	2,45%
G6.2	Fondo svalutazione crediti	(1.525)	0,00%	(8.359)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'		**239.665.777**	**100,00%**	**234.497.211**	**100,00%**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 31/12/2020		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO		**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**	**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**
H.	**FINANZIAMENTI RICEVUTI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
H1.	Finanziamenti ipotecari	-	0,00%	-	0,00%
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3.	Altri	-	0,00%	-	0,00%
I.	**STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L.	**DEBITI VERSO I PARTECIPANTI**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
L1.	Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M.	**ALTRE PASSIVITA'**	**11.232.002**	**100,00%**	**9.100.806**	**100,00%**
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	81.636	0,73%	-	0,00%
M2.	Debiti di imposta	3.071	0,03%	5.730	0,06%
M3.	Ratei e risconti passivi	4.340.241	38,64%	5.424.605	59,61%
M4.	Altre	3.807.054	33,89%	3.670.471	40,33%
M5.	Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6.	Debiti per cauzioni ricevute	3.000.000	26,71%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'		**11.232.002**	**100,00%**	**9.100.806**	**100,00%**

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	**228.433.775**	**225.396.405**
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	**521.520**	**521.520**
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	**438,015**	**432,191**
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	**272,750**	**262,750**
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	**151,430**	**151,430**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2020

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2020		Relazione esercizio precedente	
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1	dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3	plus/minusvalenze	-		-	
A2	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1	di copertura	-		-	
A4.2	non di copertura	-		-	
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)		**-**		**-**
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	18.796.418		21.546.837	
B1.1	canoni di locazione	18.759.359		20.852.806	
B1.2	altri proventi	37.059		694.031	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		44.400.000	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(1.371.777)		(22.436.740)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(3.349.123)		(5.194.685)	
B4.1	oneri non ripetibili	(2.876.111)		(4.271.449)	
B4.2	oneri ripetibili	(473.012)		(923.236)	
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5.	AMMORTAMENTI	-		-	
B6.	SPESE IMU E TASI	(2.572.236)		(3.565.879)	
	Risultato gestione beni immobili (B)		**11.503.282**		**34.749.532**
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)		**11.503.282**		**34.749.532**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2020

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2020		Relazione esercizio precedente	
F.	**RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI**				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1	Risultati realizzati	-		-	
F1.2	Risultati non realizzati	-		-	
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1	Risultati realizzati	-		-	
F2.2	Risultati non realizzati	-		-	
F3.	LIQUIDITA'	-		-	
F3.1	Risultati realizzati	-		-	
F3.2	Risultati non realizzati	-		-	
	Risultato della gestione cambi (F)		-		-
G.	**ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE**				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
	Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		**11.503.282**		**34.749.532**
H.	**ONERI FINANZIARI**				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		(3.562.908)	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-		(3.562.329)	
H1.2	su altri finanziamenti	-		(579)	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(175.985)		(2.044.173)	
	Risultato oneri finanziari (H)		**(175.985)**		**(5.607.081)**
	Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		**11.327.297**		**29.142.451**
I.	**ONERI DI GESTIONE**				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(494.230)		(1.185.296)	
I2.	Costo per il calcolo del valore della quota	(35.302)		(53.073)	
I3.	Commissioni depositario	(74.131)		(70.372)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(8.916)		(16.124)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(90.214)		(57.495)	
I6.	Altri oneri di gestione	(330.910)		(702.827)	
I7.	Spese di quotazione	(16.000)		(14.300)	
	Risultato oneri di gestione (I)		**(1.049.703)**		**(2.099.488)**
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	242.404		214.356	
L3.	Altri oneri	(2.267.429)		(444.245)	
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		**(2.025.025)**		**(229.889)**
	Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		**8.252.569**		**26.813.075**
M.	**IMPOSTE**				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		-		-
	Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		**8.252.569**		**26.813.075**

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2020

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

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

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE 9

SEZIONE II – LE ATTIVITÀ 12

SEZIONE III – LE PASSIVITÀ 17

SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO 20

SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI 20

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO **21**

SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI 21

SEZIONE II – BENI IMMOBILI 21

SEZIONE III – CREDITI 22

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI 22

SEZIONE V – ALTRI BENI 22

SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI 22

SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE 22

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI 27

SEZIONE IX – IMPOSTE 28

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI **28**

Parte A – Andamento del valore della quota

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

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

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (euro)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (euro)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 31/12/2013	263.447.963	521.520	505,154
Rendiconto al 31/12/2014	265.935.162	521.520	509,923
Relazione di gestione al 31/12/2015	249.104.767	521.520	477,651
Relazione di gestione al 31/12/2016	266.886.710	521.520	511,748
Relazione di gestione al 31/12/2017	256.748.243	521.520	492,308
Relazione di gestione al 31/12/2018	248.581.453	521.520	476,648
Relazione di gestione al 31/12/2019	225.396.405	521.520	432,191
Relazione di gestione al 31/12/2020	228.433.775	521.520	438,015

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,35% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2020. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	**500,00**		**16,25**	**6,45%**
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	**500,00**		**28,50**	**5,70%**
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	**500,00**		**29,25**	**5,85%**
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	**500,00**		**31,50**	**6,30%**
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	**494,69**		**29,00**	**5,86%**
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	**473,41**		**17,00**	**3,59%**
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	**467,24**		**21,25**	**4,55%**
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	**462,98**		**15,00**	**3,24%**
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	**458,01**		**48,00**	**10,48%**
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	**445,67**		**27,00**	**6,06%**
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale 2016	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
Totale 2017	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
Totale 2018	**444,44**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2019	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2019	442,36		0,00	0,00%
Totale 2019	**443,39**		**0,00**	**0,00%**
1° semestre 2020	348,57	02/09/2020	10,00	2,87%
2° semestre 2020	348,57	10/03/2021	20,00	5,74%
Totale 2020	**348,57**		**30,00**	**8,61%**
Totale dal collocamento	**460,71**		**292,75**	**4,35%**

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

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

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
28/08/2014	8,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	22,00	Distribuzione provento lordo
25/02/2015	8,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	26,00	Distribuzione provento lordo
26/08/2015	21,00	Distribuzione provento lordo
02/03/2016	6,00	Distribuzione provento lordo
27/12/2019	95,87	Rimborso anticipato quote
02/09/2020	10,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	**(75,82)**	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato nell'arco dell'esercizio di euro 3.037.369. Tale incremento è pari all'utile dell'esercizio (euro 8.252.569) al netto dei proventi pagati nel mese di settembre (euro 5.215.200); conseguentemente, il valore unitario della quota è aumentato di euro 5,824 e la stessa ammonta a euro 438,015.

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

- canoni di locazione e altri proventi per euro 18.796.418;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 1.371.777;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 5.921.359;
- oneri finanziari per euro 175.985;
- oneri di gestione per euro 1.049.703;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per euro 2.025.025.

3. Indicazione circa i fattori che hanno determinato il differente valore tra le diverse classi di quote

Il regolamento di gestione non prevede diverse classi di quote.

4. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del *benchmark*

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

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

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

Nel corso del 2020 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione negativa del 36,6% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 5,4% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 293 del 30 dicembre 2019 (ultimo giorno di quotazione del 2019) a euro 185,8 del 30 dicembre 2020. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2020 era pari a circa il 57%.

L'andamento del titolo riflette la generale incertezza dovuta soprattutto alla persistenza della diffusione del SARS-CoV-2 in tutto il mondo che ha portato a un rallentamento degli investimenti, in attesa di quella che sarà la futura evoluzione del virus, considerando anche le misure restrittive e la campagna vaccinale, e gli effetti sui mercati finanziari.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 2 gennaio con un valore di euro 301 per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 28 ottobre con un valore pari a euro 177 per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2020 si sono attestati su una media di 197 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 427 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 8 gennaio con 5.137 quote scambiate per un controvalore pari a euro 1.498.093.

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

Il § 12 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. *"Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento (o nell'eventuale diverso periodo rispetto al quale i*

proventi sono distribuiti) e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento (o nell'eventuale diverso periodo rispetto al quale i proventi sono distribuiti) rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del Patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di Apporto o di acquisizione ed aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dalla relazione di gestione del Fondo redatto dalla SGR in conformità con quanto previsto nel paragrafo 27 del presente Regolamento".

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

Si segnala che, considerato il fabbisogno di cassa prospettico, il Fondo intende conservare prudenzialmente in cassa parte dell'attuale disponibilità economica e, pertanto effettuare una distribuzione di proventi pari a euro 20 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 10.430.400.

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

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

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

8. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nell'esercizio

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

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

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:

- identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario e concentrazione);
- definisce le metodologie di misurazione dei rischi;
- verifica nel continuo l'esposizione dei FIA ai rischi sottoponendo, ove necessario, l'adozione di misure straordinarie di contenimento dei rischi stessi;
- cura gli adempimenti di analisi dei rischi *ex-ante* in relazione alle operazioni di investimento e disinvestimento dei fondi gestiti e all'avvio di nuovi fondi;

– verificare che il profilo di rischio di ciascun fondo comunicato agli investitori (ai sensi dell'art. 23, § 4, lettera c), della direttiva 2011/61/UE) sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun fondo gestito;

– attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

– cura, limitatamente agli ambiti di competenza, la predisposizione dei documenti sui prodotti di investimento al dettaglio (i.e. *Key Information Document* ai sensi della normativa PRIIPs), l'aggiornamento dell'informativa periodica in materia di segnalazioni Esma (leva e *stress-test*) e la predisposizione delle segnalazioni all'Autorità di Vigilanza in materia di limiti di investimento;

– predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Rischi e Controlli e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi e l'approssimarsi o il superamento dei limiti fissati;

– presiede al funzionamento del processo di *risk management* prevedendo un riesame periodico delle politiche, delle procedure e delle metodologie adottate in materia di gestione del rischio;

– si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

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

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

- i principali fattori di rischio a cui il FIA potrebbe essere esposto;

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

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

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

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

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

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

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance,* Antiriciclaggio e di Revisione Interna, alla data del 31 dicembre 2020 la funzione di Revisione Interna è esterna all'azienda. Dette funzioni effettuano i controlli di competenza posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei fondi gestiti a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione. In data 28 maggio 2020 la SGR si è dotata della politica atta a normare il Regolamento delle Funzioni di Controllo, ossia la collaborazione nel continuo tra le stesse e la diretta e stabile interlocuzione con il Comitato Rischi e Controlli, mantenendo le proprie prerogative di responsabilità e autonomia funzionale, nel rispetto degli obblighi di riporto diretto previsti dalla normativa vigente.

Con riferimento alla valutazione del patrimonio immobiliare, si segnala che la crisi economica conseguente alla crisi sanitaria derivante dalla pandemia da SARS-CoV-2, nonché i cambiamenti generati da quest'ultima sulle abitudini lavorative e abitative (*remote-home working*) e di acquisto (*e-commerce*), provocano un certo livello di incertezza sull'evoluzione dei *trend* di mercato su molteplici *asset class*, sia in termini di livello di prezzo di locazione e vendita sia in termini di qualità del prodotto immobiliare richiesto. In particolare, la ricerca di nuovi conduttori per gli spazi *vacant* potrebbe essere rallentata e/o portare ad una compressione dei canoni attesi ovvero, nell'attuale contesto sociale e di mercato, vi è la possibilità che si generino sfittanze di porzioni attualmente locate, con una conseguente riduzione dei canoni percepiti.
La SGR continuerà a mantenere una costante osservazione dell'evolversi della situazione finanziaria e patrimoniale del Fondo al fine di preservarne l'integrità e perseguire le migliori strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare nel mutato contesto economico.

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

SEZIONE I – Criteri di valutazione

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

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

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

Partecipazioni

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

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

Partecipazioni di controllo in società immobiliari

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

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

Partecipazioni non di controllo in società immobiliari

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

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

a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;

b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziari.

Parti di OICR

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

Immobili

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

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

Il metodo utilizzato nella relazione di stima, in funzione dell'immobile oggetto di stima, è l'*income approach / financial approach*" (approccio finanziario) – prende in considerazione l'approccio metodologico della *DCF – Discounted Cash Flow Analysis* con *TV – Terminal Value*, che si basa su:

- determinazione per il periodo di tempo ritenuto più opportuno, dei futuri redditi derivanti dalla locazione e/o alienazione dell'*asset* immobiliare, in tutto o in parte;
- determinazione degli *operating costs* e dei costi di valorizzazione;
- calcolo dei *UFCF – Unlevered Free Cash Flows pre-tax*;
- attualizzazione, alla data di riferimento dell'analisi, dei flussi di cassa.

Crediti e altre attività

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

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

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

Depositi bancari

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

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

Ricavi e costi

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

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

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

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

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	31/12/2020	31/12/2019
B. Immobili e diritti reali	91,46%	94,05%
F. Posizione netta di liquidità	6,13%	2,71%
G. Altre attività	2,41%	3,24%
Totale Attività	**100,00%**	**100,00%**

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 219.200.000, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per euro 172.400.000, dalla voce B.3 "Altri immobili" per euro 46.800.000, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2020.

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

Beni immobili e diritti reali	Importo
Valore immobili anno precedente	220.550.000
Costi Capitalizzati	21.777
Rivalutazioni/Svalutazioni	(1.371.777)
Valore Immobili al 31/12/2020	**219.200.000**

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

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

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

Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/06/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/06/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/06/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/06/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa,14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
Anno 2016									
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109
Anno 2018									
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Pittarello	3.665	01/06/2006	7.601.757	6.934.977	21/02/2018	6.500.000	1.024.308	418.599	(496.048)
San Donato Milanese - via Fabiani 1	32.998	01/06/2006	60.517.465	46.000.000	18/04/2018	46.000.000	51.548.992	5.336.986	31.694.541
Fossano - Piazza Vittorio Veneto	1.880	01/06/2006	998.014	300.000	04/10/2018	300.000	522.850	370.636	(545.800)
Milano - via Soderini 48	3.479	01/06/2006	6.874.452	8.000.000	20/11/2018	8.000.000	6.185.020	874.103	6.436.465
Legnano - via Pionieri dell'aria legnanesi	2.393	01/06/2006	4.363.000	3.000.000	20/11/2018	3.000.000	4.226.623	388.633	2.474.990
Gallarate - via Varese 22	2.942	01/06/2006	5.025.399	3.200.000	20/11/2018	3.200.000	5.489.172	1.442.115	2.221.659
Busto Arsizio - via delle Allodole ang.lo per Lonate	5.786	01/06/2006	9.838.830	4.600.000	20/11/2018	4.600.000	7.932.339	1.041.791	1.651.718
Castellanza - via del buon Gesù 10	2.720	01/06/2006	3.409.146	2.600.000	20/11/2018	2.600.000	2.968.606	398.722	1.760.738
Barzago - via XXV aprile 1	3.531	01/06/2006	3.730.106	2.400.000	20/11/2018	2.400.000	3.260.717	586.922	1.343.689
Novara - via Gniffetti 80	2.201	01/06/2006	3.559.290	1.900.000	20/11/2018	1.900.000	3.377.414	710.462	1.007.662
Grugliasco - via Spanna 10	1.760	01/06/2006	3.671.173	2.800.000	20/11/2018	2.800.000	3.490.217	714.351	1.904.694
Ivrea - via Circonvallazione 54	4.397	01/06/2006	2.605.435	1.600.000	20/11/2018	1.600.000	2.530.668	351.285	1.173.948
Moncalieri - via Vittime Bologna 20	5.543	01/06/2006	8.037.105	8.500.000	20/11/2018	8.500.000	8.621.282	989.763	8.094.413
Bologna - via don Sturzo 39	2.244	01/06/2006	2.013.692	1.800.000	20/11/2018	1.800.000	1.970.508	733.074	1.023.742
Tivoli - via Tiburtina Valeria 261	6.647	01/06/2006	3.027.100	2.750.000	20/11/2018	2.750.000	2.953.551	571.860	2.104.592
Roma - via degli eroi di Rodi 16	7.523	01/06/2006	5.908.597	3.850.000	20/11/2018	3.850.000	6.818.636	1.630.139	3.129.899
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Mc Donald's	352	01/06/2006	2.263.569	2.000.000	22/11/2018	2.000.000	412.980	127.247	22.164
Anno 2019									
Milano - piazza Cavour 2	18.884	01/06/2006	93.136.563	133.800.000	11/12/2019	175.000.000	63.282.400	25.663.014	119.482.822
			372.917.836	**361.884.977**		**410.556.000**	**265.207.391**	**67.737.229**	**235.108.326**

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

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

La valutazione del portafoglio immobiliare alla data del 31 dicembre 2020 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 219.200.000.

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

		Importo dei canoni			
Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	**Valore dei beni immobili**	**Locazione non finanziaria (a)**	**Locazione finanziaria (b)**	**Importo totale c=(a + b)**	**% (1)**
Fino a 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni	75.500.000	9.132.048		9.132.048	47,4%
Da oltre 3 a 5 anni	81.800.000	8.609.324		8.609.324	44,7%
Da oltre 5 a 7 anni	15.100.000	1.526.986		1.526.986	7,9%
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	**172.400.000**	**19.268.358**		**19.268.358**	**78,6%**
B) Totale beni immobili non locati	**46.800.000**				**21,4%**

1) percentuale sull'importo totale dei canoni

Per ogni immobile si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria. L'importo dei canoni di locazione indicato si riferisce alla quota annuale contrattualizzata alla data del 31 dicembre 2020.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2020 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 14.693.173 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2020, eventualmente incrementati delle competenze nette del secondo trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 1, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank International GmbH – Succursale Italia e del conto corrente "*split*" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	**Importo**
STATE STREET c/c Libero	14.693.139
Isp c/c Split	34
Totale disponibilità liquide	**14.693.173**

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 5.772.604 ha registrato al 31 dicembre 2020, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di euro 1.826.076.

Altre Attività	**Importo**
G2 - Ratei e risconti attivi	114.095
G4 - Altre	1.302.118
G5 - Credito IVA	45.482
G6 - Crediti verso Locatari	4.310.909
Totale altre attività	**5.772.604**

- La sottovoce G2 "Ratei e risconti attivi", di euro 114.095, ricomprende sostanzialmente gli importi relativi alla rettifica temporale sulle polizze assicurative sugli immobili e sull'imposta di registro inerente ai contratti di locazione;
- la sottovoce G4 "Altre", di euro 1.302.118, è così composta:

Altre	**Importo**
Crediti diversi	1.194.292
Crediti verso sgr	73.007
Depositi cauzionali su utenze	34.819
Totale altre	**1.302.118**

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

- la sottovoce G5 "Credito IVA", di euro 45.482 riguarda il credito IVA maturato nei confronti dell'Erario e relativo alla liquidazione del mese di dicembre 2020;

- la sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di euro 4.310.909 è così composta:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	4.307.178
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	5.256
Fondo svalutazione crediti	(1.525)
Totale crediti verso locatari	**4.310.909**

L'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse è dovuto in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza primo trimestre 2021.

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell'effettivo rischio d'inesigibilità dei crediti iscritti al 31 dicembre 2020.

SEZIONE III – Le passività

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

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

III.1. Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 11.232.002, risulta incrementata rispetto al 31 dicembre 2019 di euro 2.131.196.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 "Provvigioni e oneri maturati e non liquidati" nella quale viene iscritta per euro 44.504 la commissione fissa spettante alla SGR non ancora liquidata e per euro 37.132 la commissione spettante al Depositario maturata e non ancora liquidata;

- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Debiti di Imposta	Importo
Ritenute fiscali e previdenziali	3.071
Totale debiti d'imposta	**3.071**

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

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	4.335.987
Risconti passivi oneri accessori	4.254
Totale ratei e risconti passivi	**4.340.241**

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in dicembre ma di competenza del primo trimestre 2021.

- sottovoce M4 “Altre”, così composta:

Altre Passività	Importo
Fondo altri rischi	1.986.627
Debiti diversi	893.031
Fatture da ricevere oneri ripet.li	212.379
Fatture da ricevere	198.317
Clienti c/anticipi	171.169
Fatture da ricevere proprieta'	163.748
Debiti verso fornitori	104.928
Fatture da ricevere capitalizzati	32.160
Fatture da ricevere per proforma	19.504
Debiti per importi non attribuiti	18.540
Debiti verso sgr	5.777
Note di credito da emettere	874
Totale altre	**3.807.054**

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

I debiti diversi ricomprendono gli importi ancora da riconoscere per garanzie di reddito a fronte di accordo sottoscritto con Atlantica Properties S.p.A., nell’ambito della cessione dell’immobile in Milano, p.zza Cavour 2, nel dicembre del 2019 per euro 225.000 e gli importi da riconoscere all’AMA S.p.A. per la Ta.Ri. sull’immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142, la cui stima ammonta ad euro 483.000 per il periodo 2016-2019 ed euro 157.000 per l’anno 2020.

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

- sottovoce M6 “Debiti per cauzioni ricevute”, di euro 3.000.000, riguarda le cauzioni incassate per l’immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142 per il quale non si è perfezionata la vendita prevista per il 2020, come meglio specificato nel § 3 della Relazione degli Amministratori.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO

DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 31/12/2020

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	260.760.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	(44.482.772)	(17,06%)
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	416.752.562	159,82%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	(109.411.301)	(41,96%)
I. Oneri di gestione complessivi	(70.091.772)	(26,88%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(3.874.589)	(1,49%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(78.973.773)	(30,286%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(142.244.580)	(54,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	188.892.128	72,44%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2020	**228.433.775**	**87,60%**
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE (2)	**5,35%**	

(1) Deve essere indicato il controvalore delle quote al valore nominale.
(2) Calcolato in base al valore del fondo alla data della relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti alla data della relazione.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1) Il Fondo alla data della presente Relazione non ha sottoscritto accordi di *hedging* né contratti di finanziamento;

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

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

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

5) Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia che non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020;

6) Il Fondo alla data della presente Relazione non presenta ipoteche gravanti sugli immobili in portafoglio.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato di euro 11.503.282 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 18.796.418, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 1.371.777, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 3.349.123 e dalle spese per IMU per euro 2.572.236.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		18.159.960			599.399
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		37.057			2
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(1.121.777)			(250.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		**(3.311.097)**			**(38.026)**
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		**(2.515.202)**			**(57.034)**

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 3.349.123, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	2.876.111
Oneri ripetibili ai conduttori	473.012
Totale oneri gestione di beni immobili	**3.349.123**

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

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

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

La voce B.6, di euro 2.572.236, accoglie l'importo dell'IMU di competenza dell'esercizio sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

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

Oneri finanziari	Importo
H2. Altri oneri finanziari	175.985
Totale oneri finanziari	**175.985**

Nella voce H2 sono ricompresi gli interessi dovuti sui conti correnti bancari a causa di tasso creditorio passivo per euro 175.985.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di euro 1.049.703, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	494.230
Commissione fissa	494.230
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	35.302
I3 - Commissioni banca depositaria	74.131
I4 - Oneri per esperti indipendenti	8.916
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	90.214
I6 - Altri oneri di gestione	330.910
Spese per attivita' di advisor	175.004
Spese di revisione	62.632
Spese professionali	29.774
Spese montetitoli,intermediari	23.605
Spese e commissioni bancarie	22.899
Spese comitato consultivo	13.658
Contributo di vigilanza	1.998
Spese legali e notarili	1.090
Oneri diversi di gestione	250
I7 - Spese di quotazione	16.000
Borsa italiana spa	16.000
Totale oneri di gestione	**1.049.703**

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi euro 494.230, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il § 13.1.1. del Regolamento del Fondo prevede, una commissione fissa dello 0,225% annuo “del Valore Complessivo dei Beni del Fondo” valore determinato come “*la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dalla relazione di gestione ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate*.”;
- la sottovoce I2 “Costo per il calcolo del valore della quota”, pari complessivamente a euro 35.302, accoglie il costo sostenuto per il calcolo del valore della quota ai sensi dell’art. 13.1 del Regolamento del Fondo;
- per quanto riguarda la sottovoce I3 “Commissioni banca depositaria” di euro 74.131, il compenso da riconoscere è così determinato:
  - 0,033% su base annua calcolata sul valore medio di periodo del Fondo con un minimo di euro 20.000 annui;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti per euro 8.916, di cui alla sottovoce I4, costituiscono il corrispettivo dovuto per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nell’esercizio;
- la sottovoce I5 “Spese e pubblicazione prospetti e informativa al pubblico” ammonta a euro 90.214;
- la sottovoce I6 “altri oneri di gestione”, che ammonta a euro 330.910, è costituita prevalentemente da spese per attività di *advisor* per euro 175.004 e da spese di revisione per euro 62.632;
- la sottovoce I7 “Spese di quotazione” ammonta a euro 16.000.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell'esercizio

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
ONERI DI GESTIONE	**Importo (migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (*)**	**% sul totale attività**	**% sul valore del finanziamento**	**Importo (migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (*)**	**% sul totale attività**	**% sul valore del finanziamento**
1) Provvigioni di gestione	494	0,22%	0,21%					
provvigioni di base	494	0,22%	0,21%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	35	0,02%	0,01%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	74	0,03%	0,03%					
5) Spese di revisione del fondo	24	0,01%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	9	0,00%	0,00%					
8) Oneri di gestione degli immobili	5.819	2,56%	2,43%					
9) Spese legali e giudiziarie	165	0,07%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	90	0,04%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	261	0,12%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	**6.936**	**3,06%**						
(SOMMA DA 1 A 11)								
12) Provvigioni di incentivo								
13) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	176							
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	**7.147**	**3,15%**						
(SOMMA DA 1 A 15)								

(*) Calcolato come media del periodo
(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR

SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020.

SEZIONE VII.3 – Remunerazioni

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

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

L'Assemblea dei Soci approva le politiche di remunerazione a favore degli organi con funzione di supervisione, gestione e controllo e del personale nonché i piani dei compensi basati su strumenti non monetari, ivi inclusi i criteri per la determinazione del compenso da riconoscere in vista o in occasione di

cessazione anticipata dalla carica e/o dal rapporto di lavoro (i c.d. *golden parachute*) e i limiti di applicazione fissati a detto compenso.

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

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

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

ii) remunerazione variabile: è collegata a piani di incentivazione sia di breve termine sia di lungo termine. La *Policy* stabilisce che gli obiettivi cui è legato il pagamento della remunerazione variabile sono chiaramente definiti, misurabili e strettamente connessi a indicatori economici, finanziari e operativi e tengono conto del profilo di rischio; possono inoltre tenere conto di obiettivi qualitativi, chiari e predeterminati, la cui valutazione, e i relativi criteri, devono essere opportunamente esplicitati e documentati. I sistemi di incentivazione sono inoltre ispirati a criteri di correttezza nelle relazioni con la clientela, contenimento dei rischi legali e reputazionali, tutela e fidelizzazione degli investitori, rispetto delle disposizioni di legge, regolamentari e di auto-disciplina applicabili. Inoltre, l'attivazione del sistema di incentivazione è condizionata all'apertura del *gate,* ossia al raggiungimento di un livello minimo predeterminato di *performance* e al contemporaneo mantenimento del rischio assunto dalla Società al di sotto di una soglia ritenuta tollerabile. La condizione di *performance* è rappresentata dall'EBITDA (*Earning Before Interests Taxes Depreciation & Amortization*) *adjusted* assunto a *budget*, al lordo di tutti i compensi variabili e con esclusione della eventuale svalutazione delle partecipazioni e delle commissioni variabili. La condizione di allineamento al profilo di rischio ex-ante, alla quale è subordinata la maturazione della remunerazione variabile, ed ex-post, alla quale è subordinata l'erogazione delle eventuali quote differite della remunerazione variabile, prevede che siano soddisfatti specifici indicatori e correttivi individuati nella *Policy*. Infine, tutte le componenti variabili sono soggette alle clausole di *malus* e *clawback*. E' prevista per tutto il PPR una soglia di materialità determinata in valore assoluto e pari a euro 70.000, al superamento della quale alla remunerazione variabile maturata si applicano il differimento e la corresponsione in strumenti. Coerentemente con le vigenti disposizioni normative, la *Policy* prevede che la remunerazione variabile garantita sia eccezionale e possa essere accordata solo in caso di assunzione di nuovo personale e limitatamente al primo anno d'impiego, sotto forma di *welcome/entry bonus*, *sign-on bonu*s, *minimum bonus* ecc. Prevede inoltre la possibilità di erogare forme di retribuzione variabile considerate non *standard* (per esempio, premi *una-tantum*, riconoscimenti speciali) corrisposte in via eccezionale e conformi alle

disposizioni normative in materia tempo per tempo in vigore, anch'esse soggette alle clausole di *malus* e *clawback*. Per maggiori dettagli in merito alla componente variabile della remunerazione si rinvia a quanto previsto nella *Policy* disponibile;

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

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

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

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

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

Si informa che al 31 dicembre 2020 il personale della SGR era composto da n.138 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 8.593.482 e la cui remunerazione variabile erogata è stata pari a euro 1.574.353 lordi.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi gestiti (n.58 risorse) è stata pari a euro 4.027.148, di cui euro 3.513.663 a titolo di compenso fisso ed euro 513.485 a titolo di compenso variabile.

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

i. membri esecutivi e non esecutivi degli organi con funzione di supervisione strategica e di gestione del GEFIA, in funzione della sua struttura giuridica, quali: gli amministratori, l'amministratore delegato, i *partners* esecutivi e non: euro 1.144.249;

ii. responsabili delle principali linee di *business,* funzioni aziendali (es. gestione del portafoglio, *marketing*, risorse umane) o aree geografiche, nonché coloro i quali riportano direttamente agli organi con funzione di supervisione strategica, gestione e controllo: euro 1.565.900;

iii. personale delle Funzioni aziendali di Controllo: euro 269.185; tale categoria di personale, oltre alla remunerazione fissa, una retribuzione variabile che è stabilita esclusivamente in base a criteri qualitativi e svincolati dai risultati economici e finanziari della SGR;

iv. altri soggetti che, individualmente o collettivamente (es. tavoli operativi per la gestione di portafogli), assumono rischi in modo significativo per il GEFIA o per i FIA gestiti (altri *risk takers*);

v. qualsiasi soggetto la cui remunerazione totale si collochi nella medesima fascia retributiva delle categorie sub ii) e iv) sopra indicate, se l'attività di tali soggetti ha o può avere un impatto rilevante sul profilo di rischio del GEFIA o dei FIA gestiti.

Il Fondo non ha corrisposto *carried interest.*

Si segnala inoltre che il Fondo Atlantic 1 è gestito direttamente da un *team* di quattro persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 20,7%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L della Relazione di gestione risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	**242.404**
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	224.469
- Proventi diversi	17.935
L3. Altri oneri	**(2.267.429)**
- Altri oneri	(576)
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(1.116.230)
- Accantonamento fondo altri rischi	(1.150.623)
Totale altri ricavi ed oneri	**(2.025.025)**

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

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

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

Parte D – Altre informazioni

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

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

Redditività dei beni locati

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2020	Canone / indennità competenza 31/12/2020	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratti[2]	Locatario	Costo storico[1]	Ipoteche
	LOMBARDIA												
1	Intero immobile	Uffici	1975	8.673	8.673	1.526.986	1.017.987	176	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	19.216.946	0
	San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2												
2	Intero immobile	Uffici	1970	54.441	54.441	9.132.048	9.132.048	168	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	SAIPEM	112.086.121	0
	San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16												
3	Intero immobile	Altro	1972	4.125	4.125	599.399	599.399	145	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	Gruppo ENI	5.511.288	0
	San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16												
4	Intero immobile	Uffici	1981	38.254	38.254	8.009.925	8.009.925	209	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	SAIPEM	78.680.882	0
	San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67												
	PIEMONTE												
5	Intero immobile	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0				3.334.826	0
	Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1												
	LAZIO												
6	Intero immobile	Uffici	1960	31.244	0	0	0	0	Contratto di locazione			80.061.949	0
	Roma - Via Cristoforo Colombo, 142												
				139.314	**105.493**	**19.268.358**	**18.759.359**	**183**				**298.892.012**	**0**

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

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

AXIA RE

Reliability Transparency Independence

RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2020

del patrimonio immobiliare appartenente al Fondo "ATLANTIC 1"

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 e Limiti: Nota illustrativa sulle condizioni di mercato (COVID-19) ***12***

Assunzioni speciali ***13***

Criteri di valutazione ***14***

Team di progetto ***16***

Riservatezza dei dati ***17***

ALLEGATI 18

Allegato 1 - Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie

Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare

Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset

Allegato 4 - Incarico

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

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

Destinazione d'Uso Prevalente

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

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo finanziario reddituale (DCF)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **8 Gennaio 2020**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2020**

Market Value (MV)

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

€ 219.200.000,00

(€ duecentodiciannovemilioniduecentomila,00)

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxiA.RE (di seguito in breve "B.U. AxiA.RE"), in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito ai sensi del DM n. 30 del 05 marzo 2015 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018, ha effettuato la valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito da " DeA Capital Real Estate SGR" (di seguito in breve il "Cliente") e denominato "ATLANTIC 1", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31/12/2020.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

Conformità agli Standard Valutativi

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

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

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

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

Definizioni

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

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

Dati e Materiale Utilizzato

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

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

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

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

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

ID	Comune	Indirizzo	Main use	Data	Tipologia sopralluogo
1	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2 – Trasformatore	OFFICE	Giugno 2020	FULL
2	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67 – Quarto P.	OFFICE	Giugno 2020	FULL
4	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Terzo P.	OFFICE	Giugno 2020	FULL
5	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Mensa	OFFICE	Giugno 2020	FULL
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	Giugno 2020	DRIVE-BY
14	Saluzzo (CN)	Via Vittime di Bologna, 1	RETAIL	Giugno 2020	FULL

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

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

Assunzioni e Limitazioni

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

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

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

Assunzioni e Limiti: Nota illustrativa sulle condizioni di mercato (COVID-19)

L'epidemia causata dal nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità una "pandemia globale" in data 11 marzo 2020, ha avuto e continua ad avere notevoli ripercussioni sulla vita quotidiana e sull'economia globale, ivi inclusi alcuni mercati immobiliari che hanno registrato cali delle compravendite e dei livelli di liquidità. Numerosi paesi hanno imposto restrizioni ai viaggi e agli spostamenti e altre limitazioni operative, le quali hanno assunto, in alcuni casi, la forma di lockdown di vario tipo intesi a contrastare le successive ondate di COVID-19. In questo quadro, sebbene l'adozione di tali nuove restrizioni possa riflettere una nuova fase della crisi sanitaria, esse non hanno più la portata del tutto senza precedenti dell'ondata iniziale.

La pandemia e le misure adottate per contrastare la diffusione del COVID-19 continuano ad incidere significativamente sull'economia e sui mercati immobiliari globali. Tuttavia, alla data della presente valutazione l'andamento dei mercati immobiliari si può ritenere generalmente analizzabile, con un ritorno dei volumi delle transazioni e di altri parametri finanziari a livelli tali da permettere una stima adeguata dei valori di mercato su cui basare la presente stima del Valore di Mercato. Pertanto, e onde evitare qualsiasi dubbio, la presente valutazione non è soggetta a un'effettiva "incertezza valutativa rilevante", come definita negli Standard Tecnici e di Performance di Valutazione relativi a rapporti di valutazione (VPS 3) e nelle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) del "Red Book", ed. globale redatto dalla RICS.

Onde evitare qualsiasi dubbio, la presente nota illustrativa è intesa a garantire trasparenza e fornire maggiori chiarimenti circa le condizioni di mercato che sottendono l'elaborazione della presente valutazione. In vista di una rapida trasformazione potenziale delle condizioni di mercato in reazione a una futura evoluzione della pandemia da COVID-19 o al suo eventuale contenimento, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Il sopralluogo ispettivo degli immobili oggetto di valutazione è stato effettuato a giugno 2020 in conformità con gli attuali requisiti e/o le direttive governativi / giurisdizionali in relazione alla pandemia di COVID-19.

Assunzioni speciali

- Nessuna.

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

Composizione del Portafoglio Immobiliare

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

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

Criteri di valutazione

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

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

Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare Il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del **31 Dicembre 2020**, come segue:

ID	Comune	Indirizzo	Main use	MV 31.12.2020 (€)	MV 30.06.2020 (€)	Delta (%)
1	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2 – Trasformatore	OFFICE	**15.100.000**	15.000.000	0,67%
2	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67 – Quarto P.	OFFICE	**76.100.000**	77.300.000	-1,55%
4	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Terzo P.	OFFICE	**75.500.000**	76.600.000	-1,44%
5	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16 – Mensa	OFFICE	**5.700.000**	5.750.000	-0,87%
6	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	OFFICE	**45.200.000**	45.500.000	-0,66%
14	Saluzzo (CN)	Via Vittime di Bologna, 1	RETAIL	**1.600.000**	1.700.000	-5,88%
				219.200.000	221.850.000	-1,19%

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

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

Team di progetto

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

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

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

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

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

Riservatezza dei dati

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

Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

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

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. Piercario Rolando / Silvano Boatto

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

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

CONTRATTO

TRA

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

E

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

PREMESSO CHE

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

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

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

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

Allegati:

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

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso "Atlantic 1" (nel seguito anche il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2020, dalla sezione reddituale per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo al 31 dicembre 2020 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (nel seguito anche il "Provvedimento") che ne disciplina i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Limited, società di diritto inglese.

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

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
e Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani 25
20124 Milano MI ITALIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori della DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione degli Amministratori del Fondo al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con la relazione di gestione del Fondo e la sua conformità al Provvedimento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli Amministratori con la relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa al Provvedimento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione degli Amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso "Atlantic 1" al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità al Provvedimento.

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

Milano, 11 marzo 2021

KPMG S.p.A.

Francesco Pizzutilo
Socio