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 30/06/2021

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 30 giugno 2021

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 NEL PERIODO 30

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 DEL SEMESTRE 36

9. LA GESTIONE FINANZIARIA 36

A. FINANZIAMENTI 36

B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI 36

10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE 37

11. ALTRE INFORMAZIONI 38

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Dopo la contrazione nel primo trimestre dell'anno, l'economia dell'Area Euro sta gradualmente ripartendo con il miglioramento della situazione connessa alla pandemia e ai significativi progressi della campagna vaccinale. Ci si attende che l'attività economica acceleri nella seconda metà di quest'anno di pari passo con le ulteriori revoche delle misure di contenimento. L'incremento della spesa per consumi e l'orientamento accomodante della politica monetaria e di bilancio forniranno un contributo determinante alla ripresa, ma allo stesso tempo permangono incertezze in un contesto in cui le prospettive economiche a breve termine dipendono dall'andamento dell'epidemia. Per ridurre l'incertezza e rafforzare la fiducia, sostenendo l'attività economica e salvaguardando la stabilità dei prezzi nel medio termine, rimane quindi essenziale mantenere condizioni di finanziamento favorevoli.

L'inflazione, aumentata negli ultimi mesi principalmente a causa di fattori transitori e un incremento dei prezzi dell'energia, dovrebbe salire ulteriormente nella seconda metà dell'anno, per poi diminuire al venir meno dei fattori temporanei.

Nell'ultimo periodo i rendimenti dei titoli di stato dell'Area Euro hanno registrato un moderato aumento, soprattutto in un contesto di prospettive economiche più positive alla luce dei progressi compiuti nelle campagne vaccinali e del costante sostegno fornito dalle politiche monetarie e fiscali.

Le indagini recenti indicano un forte slancio dell'attività mondiale, sebbene si stiano sempre più accentuando alcuni segnali di divergenza tra le economie avanzate e quelle emergenti, nonché tra il settore manifatturiero e quello dei servizi[1].

La seguente tabella mostra le ultime previsioni formulate dal Fondo Monetario Internazionale, contenute nel *World Economic Outlook* aggiornato ad aprile, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2021-2022, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso gennaio.

	Dati Consuntivi	Stime aprile 2021		Differenza da stime gennaio 2021	
	2020	2021	2022	2021	2022
Mondo	**-3,3**	**6,0**	**4,4**	**0,5**	**0,2**
Paesi avanzati	**-4,7**	**5,1**	**3,6**	**0,8**	**0,5**
Giappone	-4,8	3,3	2,5	0,2	0,1
Regno Unito	-9,9	5,3	5,1	0,8	0,1
Stati Uniti	-3,5	6,4	3,5	1,3	1,0
Area Euro	-6,6	4,4	3,8	0,2	0,2
Italia	-8,9	4,2	3,6	1,2	0,0
Paesi Emergenti	**-2,2**	**6,7**	**5,0**	**0,4**	**0,0**
Russia	-3,1	3,8	3,8	0,8	-0,1
Cina	2,3	8,4	5,6	0,3	0,0
India	-8,0	12,5	6,9	1,0	0,1
Brasile	-4,1	3,7	2,6	0,1	0,0

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2021

[1] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2021

Per l'anno in corso si prevede un incremento del PIL mondiale pari al 6,0% (0,5 punti percentuali in più rispetto alle previsioni di gennaio 2021). Tra i paesi emergenti, l'India e la Cina sono quelli per i quali si prevede un maggior incremento del PIL rispettivamente pari al 12,5% e all'8,4%; invece nelle economie avanzate si prevede che il PIL degli Stati Uniti d'America possa crescere del 6,4% mentre per l'Area Euro la crescita potrebbe essere meno consistente e pari al 4,4%.

La pandemia da SARS-CoV-2 ha avuto un impatto meno negativo di quanto previsto sull'attività della prima metà del 2021, anche in virtù dell'ulteriore sostegno fiscale attuato in alcune grandi economie e, almeno per le economie avanzate, dalla progressione della campagna vaccinale. Grazie alla risposta politica senza precedenti, la recessione causata dal SARS-CoV-2 probabilmente lascerà meno segni rispetto alla crisi finanziaria del 2008, ma le economie dei paesi emergenti, nel medio termine, saranno colpite più duramente. L'impatto negativo e particolarmente acuto della pandemia sulle famiglie a basso reddito rischia inoltre di mettere a repentaglio i progressi raggiunti nella riduzione della povertà nel mondo[2].

Nel primo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato un calo pari a 0,3% rispetto al trimestre precedente e pari a -1,3% se confrontato con lo stesso periodo dello scorso anno. All'interno dell'Area, la Germania ha registrato una variazione tendenziale pari a -3,1% (-3,3% nel trimestre precedente), mentre il PIL della Francia ha registrato una crescita di 1,2% (-4,6% nel trimestre precedente)[3].

Nel complesso, i rischi per le prospettive di crescita nell'Area Euro sono sostanzialmente bilanciati. Da un lato, una ripresa ancora più forte potrebbe fondarsi sulle prospettive più favorevoli per la domanda mondiale e su una riduzione del risparmio delle famiglie più rapida del previsto dopo la revoca delle restrizioni sociali, comprese quelle sui viaggi. Dall'altro lato, la pandemia in corso, con il diffondersi delle varianti del virus, e le sue implicazioni per le condizioni economiche e finanziarie continua a rappresentare una fonte di rischi al ribasso.

Ad aprile l'inflazione complessiva al consumo sui dodici mesi nei paesi dell'OCSE è stata pari al 3,3% per via del sensibile aumento dei prezzi dei beni energetici, mentre l'inflazione dei beni alimentari è ulteriormente diminuita.

Nel corso del primo semestre dell'anno i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale[4] e sui depositi *overnight* delle banche presso la Banca Centrale Europea (BCE) sono rimasti pressoché invariati e rispettivamente pari allo 0,00% allo 0,25% e al -0,50%.

Il 10 giugno 2021, il Consiglio direttivo della BCE ha riconfermato l'orientamento molto accomodante della politica monetaria al fine di preservare condizioni di finanziamento favorevoli per tutti i settori dell'economia, presupposto per una ripresa economica durevole e per la salvaguardia della stabilità dei

---

[2] Fonte: FMI - *Word Economic Outlook*, aprile 2021

[3] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2021

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

prezzi. Tra le misure adottate si evidenziano: la scelta di mantenere invariati i tassi di interesse di riferimento della BCE finché le prospettive di inflazione non convergeranno saldamente su un livello prossimo, ma inferiore, al 2% nell'orizzonte di proiezione; la decisione di continuare con il programma di acquisto per l'emergenza pandemica (*pandemic emergency purchase programme*, PEPP) per un totale di euro 1.850 miliardi, almeno sino alla fine di marzo 2022 e, in ogni caso, finché il Consiglio stesso non riterrà conclusa la fase critica legata alla pandemia; reinvestimento del capitale rimborsato sui titoli in scadenza nel quadro del PEPP almeno sino alla fine del 2023; la volontà di proseguire gli acquisti netti nell'ambito del programma di acquisto di attività (PAA) a un ritmo mensile di euro 20 miliardi finché necessario a rafforzare l'effetto accomodante dei tassi di riferimento della BCE; la decisone di continuare a fornire liquidità attraverso le operazioni di rifinanziamento[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 maggio, pari a 1,61% negli USA (1,62% nel mese precedente), a -0,17% in Germania (-0,32% nel mese precedente) e 0,90% in Italia (0,71% nel mese precedente e 1,73% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di stato italiani e tedeschi si è attestato nella media di maggio a 107 punti base (98 nel mese precedente).

Con riferimento all'Italia, nel primo trimestre del 2021, il PIL è diminuito dello 0,8% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente e del 6,5% nei confronti dello stesso periodo del 2020[6].

Dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una diminuzione dell'1,0% dei consumi finali nazionali e un aumento del 3,7% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono scese dello 0,1% mentre le importazioni sono aumentate del 2,3%[7].

A giugno 2021, 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 positiva del 13,8% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una variazione positiva del 27,5%; in particolare il clima di fiducia è aumentato nel settore dei servizi di mercato del 35,4%, nel commercio al dettaglio del 20%, nel settore manifatturiero del 18,1% e del 12,9% nel settore delle costruzioni[8].

Il tasso di disoccupazione, ad aprile 2021, si è attestato al 10,7% dal 10,4% del mese precedente (7,4% nei dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), nello stesso mese, è sostanzialmente stabile al 33,7% (26,2% un anno prima). Il tasso di occupazione è risultato anch'esso stabile rispetto al mese precedente e pari al 56,9% (57% un anno prima).

Nello stesso mese l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie è aumentato del 4,5% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie ha registrato un aumento del 4,1%. Sempre ad

[5] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2021

[6] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2021

[7] Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2021

[8] Fonte: ISTAT - *Fiducia dei consumatori e delle imprese*, giugno 2021

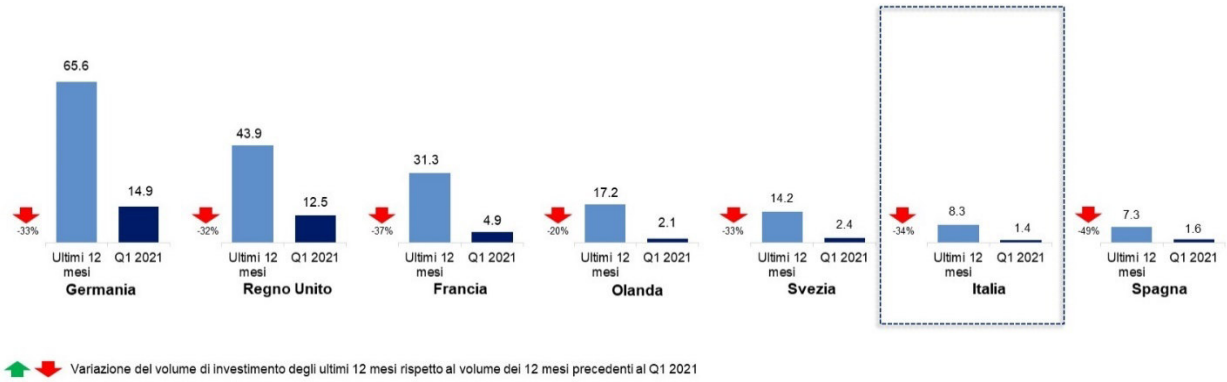
aprile l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 3,7% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso[9].

Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2021 gli investimenti istituzionali diretti in immobili in Europa si sono attestati a euro 53,8 miliardi, in diminuzione del 40% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il dato trimestrale più contenuto registrato dal 2014. Si segnala che la buona *performance* del primo trimestre del 2020 era in parte legata alla chiusura di molte operazioni avviate alla fine del 2019 e al fatto che gli impatti del SARS-CoV-2 sul mercato immobiliare europeo non erano ancora visibili.

La riduzione degli investimenti legata agli effetti della pandemia da SARS-CoV-2 ha interessato tutti i principali mercati europei. Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il secondo trimestre del 2020 e il primo trimestre del 2021, la Germania, primo mercato in Europa per volumi investiti, ha registrato una riduzione pari al 33% con un volume di investimenti pari a euro 65,6 miliardi; al secondo posto il Regno Unito con un volume di investimenti pari a euro 43,9 miliardi e una riduzione del 32%. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 31,3 miliardi, in diminuzione del 37%, e l'Olanda che ha raggiunto circa euro 17 miliardi di investimenti, in diminuzione del 20%. I volumi transati in Svezia e Italia, con una riduzione del 33% per la prima e di 34% per la seconda, hanno raggiunto rispettivamente euro 14,2 miliardi ed euro 8,3 miliardi. La Spagna, con un volume di investimenti pari a euro 7,3 miliardi segna una diminuzione del 49% (Figura 1).

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



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel primo trimestre del 2021 sono stati investiti circa euro 15,9 miliardi nel settore uffici, pari al 30% delle transazioni complessivi del trimestre. Nello stesso periodo il settore *multifamily* ha registrato circa euro 14,2 miliardi di transazioni,

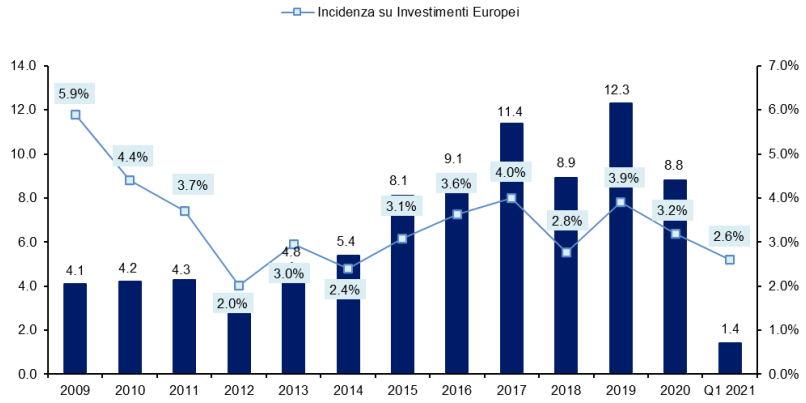
[9] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2021

ossia il 26% delle transazioni complessive. Risultati simili sono stati raggiunti nel settore industriale-logistico con circa euro 10,7 miliardi rappresentanti il 20% delle transazioni complessive, mentre il settore *retail*, con circa euro 5,2 miliardi transati, ha rappresentato il 10% del totale trimestrale. In coda il settore *healthcare* con circa euro 2,3 miliardi (il 4% del totale investito) e il settore hotel con circa euro 2,2 miliardi (il 4% del totale investito)[10].

Il mercato immobiliare italiano

Nel primo trimestre del 2021 sono stati investiti circa euro 1,4 miliardi nel mercato immobiliare italiano, in calo del 26% rispetto allo stesso periodo del 2020, che non manifestava ancora grandi ripercussioni dovute alla pandemia da SARS-CoV-2. Il primo trimestre dell'anno risulta essere quello che ha fatto registrare i volumi più bassi da inizio pandemia, scontando l'impatto delle misure restrittive e dei ritardi dei mesi appena trascorsi, dovuti all'emergenza sanitaria, e le conseguenti incertezze su alcune *asset class*, complice anche una sostanziale carenza di prodotto *core* sul mercato (Figura 2)[11].

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



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi Dea Capital su dati CBRE

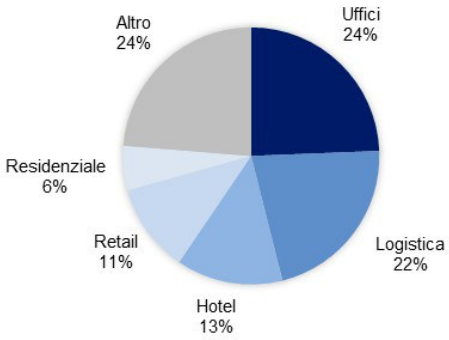
Per quanto riguarda gli investimenti nel primo trimestre del 2021, il settore uffici si conferma la principale *asset class*, con un volume di investimenti pari a euro 337 milioni, il 24% del totale in Italia, registrando una consistente riduzione rispetto al primo trimestre 2020 in cui erano stati registrati investimenti pari a euro 510 milioni, soprattutto a causa della scarsità di transazioni di prodotto stabilizzato e dello slittamento della *pipeline* degli investimenti condizionato dall'emergenza sanitaria. Sarà il successo della campagna vaccinale a essere determinante per la ripresa della domanda di spazi a uso uffici. Molto positivi i risultati raggiunti dal settore della logistica: con circa euro 300 milioni (il 22% del totale transato) registra una crescita del 42,8% rispetto ai volumi dello stesso periodo dell'anno precedente (pari a euro 210 milioni). L'interesse degli investitori è guidato dalla robustezza della domanda dei conduttori che

[10] Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q1 2021

[11] Fonte: Comunicato Stampa CBRE Aprile 2021

hanno assorbito oltre 600.000 mq nei soli primi tre mesi dell'anno. Il settore si sta avviando verso una fase di maturità che vedrà l'immissione di nuove opportunità sul mercato con una diversificazione dei prodotti (*core last mile*, logistica del freddo) anche in mercati finora poco battuti. I risultati per il settore hotel per il primo trimestre del 2021 ammontano a euro 186 milioni, con una crescita del 9% sullo stesso periodo del 2020 e una rinnovata fiducia degli investitori per la definitiva ripresa del settore legata al successo del piano vaccinale e al sostegno del sistema bancario nel finanziamento delle operazioni. Il settore *retail* è ancora in calo, con un totale di euro 154 milioni di investimenti, registrando una riduzione dell'81% rispetto allo stesso periodo del 2020, dovuta al limitato interesse da parte degli investitori a causa della crisi sanitaria e delle prospettive di crescita dell'*e-commerce*. Al centro dell'interesse degli investitori istituzionali continua a esserci il settore residenziale, anche se la mancanza di prodotto limita ancora la crescita dei volumi di investimento su immobili esistenti, che nel primo trimestre del 2021 raggiungono quasi euro 80 milioni (il 6% del totale transato) (Figura 3)[12].

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite immobiliari per destinazione d'uso nel primo trimestre del 2021 (%)



Fonte: CBRE

L'inizio del 2021 è stato ancora un po' sottotono anche se c'è stata comunque una ripresa delle attività da parte dei conduttori per la ricerca di spazi. Alla luce del progresso sul fronte vaccinale, dal terzo trimestre potrebbe esserci un graduale ritorno alla normalità con una ripresa dei volumi su quasi tutti i settori soprattutto per il logistico, il residenziale e l'alberghiero.

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 i primi tre mesi dell'anno mostrano segnali di rafforzamento registrando un aumento generalizzato in tutti i settori, con un numero di transazioni normalizzate pari a 211.798.
Il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è pari a 162.258, in aumento del 38,6% rispetto al primo trimestre del 2020.
Per quanto concerne il settore non residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2020, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* positiva del 51,3% con 29.156 compravendite. Nel dettaglio,

[12] Fonte: Comunicato Stampa CBRE Aprile 2021

le variazioni del numero di compravendite di uffici e studi privati sono aumentate del 50,7%, come anche quelle relative a negozi e laboratori che sono aumentate del 34,4%, così come quelle relative a depositi commerciali e autorimesse aumentate del 61,6% e infine quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio e assicurazione e fabbricati costruiti o adattati a un'attività commerciale che hanno registrato un incremento del 40,4%.
Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra una crescita degli scambi del 43,6% rispetto al primo trimestre del 2020 con un volume di compravendite pari a 2.803 unità, mentre quello del produttivo agricolo ha registrato un incremento del 53,2% con 661 unità compravendute. Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate, ammontano a 16.920, in aumento del 49,8% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno[13].

Uffici

Nei primi tre mesi del 2021, in Italia gli investimenti in uffici hanno raggiunto circa euro 337 milioni, in diminuzione rispetto al primo trimestre dell'anno precedente, pari a euro 510 milioni. Permane un atteggiamento cauto degli investitori dovuto ai dubbi sulle caratteristiche della domanda futura di spazi a uso uffici, elemento che continuerà ad arginare la ripresa delle attività di investimento nel corso dei prossimi mesi. Questo aspetto interesserà soprattutto le operazioni *value-add*, che in questo momento risentono anche di maggiori difficoltà di accesso alla leva finanziaria[14].

Con riferimento a Milano, l'assorbimento nel settore direzionale nel primo trimestre dell'anno è stato pari a 70.000 mq, con una riduzione del 31% rispetto al primo trimestre 2020 che però aveva registrato, tra le altre, una transazione di 40.000 mq, chiusasi prima dell'avvento della pandemia. Sebbene il 56% dei completamenti previsti per il 2020 abbia subito uno slittamento al 2021, non si osserva un ritiro di progetti in corso e la *pipeline* degli sviluppi rimane ricca. Solo nel 2021 è atteso il completamento di 350.000 mq, concentrati principalmente nei sottomercati di Porta Nuova e San Donato, di cui il 60% in *pre-let*. Entro il 2023 si stima che saranno immessi sul mercato oltre 650.000 mq, a cui si aggiungono gli sviluppi pianificati e i progetti di rigenerazione urbana, come gli ex Scali Ferroviari, il Progetto MIND e l'ex Area Falck. Nell'ultimo trimestre del 2020 il canone *prime* rimane invariato a 600 euro/mq per anno nel *Central Business District* (CBD) e Porta Nuova.

Il livello di assorbimento nel settore uffici a Roma si è ridotto del 5% rispetto al medesimo periodo del 2020, con circa 25.000 mq. Anche su Roma molti dei progetti con completamento atteso nel 2020 hanno subito dei ritardi, andando a rafforzare l'interessante *pipeline* per il 2021, pari a circa 90.000 mq, di cui circa il 60% in *pre-let*. Non risultano cancellazioni di progetti in corso e la *pipeline* dei progetti di ristrutturazione appare solida, con oltre 147.000 mq attesi in completamento tra il 2021 e il 2023. Nel 2020 i conduttori hanno mirato al controllo dei costi attraverso un incremento delle richieste di rinegoziazione dei termini contrattuali, richieste che hanno progressivamente trovato risposta da parte

[13] Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche I trimestre 2021 mercato residenziale e non residenziale

[14] Fonte: Comunicato stampa CBRE Aprile 2021

delle proprietà nel corso dell'anno. Tale tendenza, assieme a un aumento degli incentivi offerti dalle proprietà in fase negoziale, ha garantito la stabilità della *vacancy* e la resilienza di canoni *headline*, come successo anche a Milano. Nell'ultimo trimestre del 2020 il canone *prime* rimane invariato a 450 euro/mq per anno zona CBD e 350 euro/mq per anno zona EUR.

In questo contesto, la ricerca di spazio di qualità si è consolidata come conseguenza dell'emergenza sanitaria, diventando elemento imprescindibile per i conduttori. È ragionevole dunque aspettarsi che la strutturale mancanza di prodotto di qualità garantirà una certa tenuta dei *vacancy rate* e dei canoni *prime* per tutto il 2021 a Milano e a Roma. Una ripresa sostenuta della crescita dei canoni potrebbe verificarsi già a partire dal 2022, con il progressivo ritorno della domanda[15].

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2020 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 3,2% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Per l'anno in corso si prevede una riduzione del 2,1%, per il 2022 dello 0,6%, mentre per il 2023 si ipotizza un aumento dello 0,2%[16].

Per quanto riguarda le transazioni del settore direzionale, tra le più importanti nella prima metà del 2021 troviamo: (i) l'apporto al Fondo Aurora, gestito da Prelios SGR S.p.A., di un portafoglio di immobili localizzati principalmente a Roma e appartenenti all'Ex Banca di Roma per un valore complessivo pari a circa euro 200 milioni tra i quali spicca l'ex sede della Banca di Roma in viale Tupini 180 zona EUR che con i suoi dieci piani fuori terra sarà oggetto di un importante e innovativo intervento di riqualificazione relativo all'intero stabile e al parco circostante; (ii) l'acquisto da parte di ENPAIA del 50% delle quote del Fondo immobiliare Rubens, gestito da Generali Real Estate SGR S.p.A. e proprietario della Torre Libeskind a Milano, per un valore di euro 160 milioni[17].

Commerciale

Il settore *retail*, con un totale di euro 154 milioni di investimenti, risulta ancora in calo con l'81% in meno rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2020. Le transazioni registrate nei primi tre mesi dell'anno hanno interessato prevalentemente *asset secondary*. L'interesse degli investitori nel settore *retail* è infatti ancora limitato, sia a causa della crisi sanitaria sia a causa delle prospettive di crescita dell'*e-commerce*, ulteriormente rafforzate dalla pandemia. Proprio la diffusione dell'*e-commerce* ha portato alla luce nuove attitudini dei consumatori, che hanno acquistato familiarità con gli acquisti *online*, dal *food delivery* al *click&collect*. Nel 2021 si assisterà probabilmente a una normalizzazione della crescita del *retail online* sul totale delle vendite al dettaglio, anche grazie al recupero delle vendite sui canali fisici. La crescita dei rendimenti delle principali *asset class retail* osservata nel corso del 2020 ha subito una battuta di arresto nel corso del primo trimestre del 2021, mentre prosegue la compressione degli *yield* nel settore *grocery*, grazie alla buona tenuta delle vendite dei beni alimentari dall'inizio dell'emergenza sanitaria a oggi. La *pipeline* di sviluppi dei prossimi anni prevede la realizzazione di oltre 400.000 mq, oltre la metà dei quali concentrata nella città metropolitana di Milano. Tra i principali

[15] Comunicato stampa CBRE Aprile 2021; *Real Estate Market Outlook 2021*

[16] Fonte: Nomisma - I Rapporto 2021 sul mercato immobiliare

[17] Fonte: Quotidiano Immobiliare - *Deals*

interventi di *refurbishment* troviamo invece il Centro Leonardo a Fiumicino, che si presenterà nella sua nuova veste entro la fine del 2021.

I canoni per unità *prime*, durante l'ultimo trimestre del 2020, nei centri commerciali di Milano mantengono gli stessi valori, attestandosi a 940 euro/mq/anno. Rimane costante anche il canone del settore *high street* di Milano a 10.600 euro/mq/anno[18].

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2020 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 3,3% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Per l'anno in corso e per il 2022 si prevede un'ulteriore riduzione dei prezzi rispettivamente pari all'1,7% e allo 0,5%, mentre per il 2023 si ipotizza un incremento dello 0,5%[19].

Nel quarto trimestre del 2020 i rendimenti netti *prime* risultano, rispetto al trimestre precedente, in riduzione per il settore *high street prime* (3,10%), mentre sono costanti quelli dei *retail park prime* (6,50%) *e* dei *retail park secondary* (7,50%). In aumento il rendimento del settore dei centri commerciali *prime* (6,15%) e quello dei centri commerciali *secondary* (7,75%) rispetto al trimestre precedente[20].

Fondi Immobiliari

Il mercato immobiliare italiano ha continuato la tendenza di ripresa e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto.

Nel corso del 2020 il *Net Asset Value* (NAV) dei fondi italiani è aumentato del 7,6% rispetto all'anno precedente, raggiungendo euro 87,6 miliardi e le stime previste per l'anno in corso fanno prospettare un incremento del NAV del 6% e del patrimonio di circa il 5%.

Si interrompe in Italia la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati che risale complessivamente dal 37,6% del 2019 al 38,4% del 2020, arrivando a euro 38,5 miliardi. A fine 2020 il *Loan To Value* (LTV) dei fondi riservati e *retail* si è attestato in media rispettivamente al 23% e al 11%[21].

L'Italia continua ad avere veicoli più piccoli, con un NAV medio di poco superiore a euro 160 milioni, mentre negli altri Paesi europei il NAV varia da euro 155 milioni della Spagna a euro 270 milioni del Lussemburgo fino a circa euro 2,5 miliardi della Germania.

---

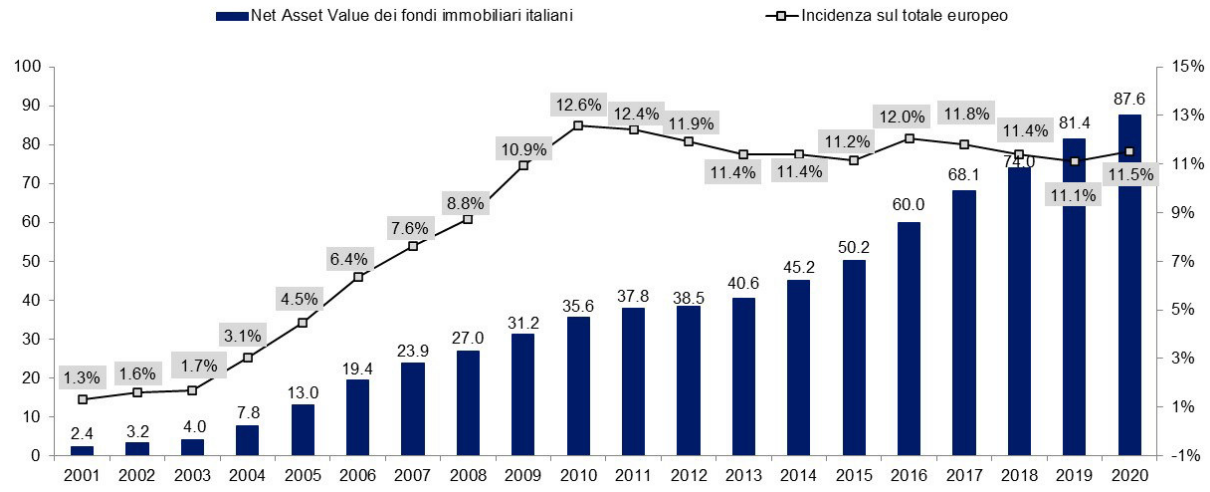
[18] Fonte: CBRE - Italia Retail *MarketView*, Q4 2020

[19] Fonte: Nomisma - I Rapporto 2021 sul mercato immobiliare

[20] Fonte: CBRE - Italia Retail *MarketView*, Q4 2020

[21] *Loan to Value* (*LTV*) a dicembre 2020. Il *LTV* è calcolato come rapporto tra debito e patrimoni. Per quanto concerne i fondi riservati è stato considerato un campione di fondi rappresentanti circa il 7% del NAV stimato da Scenari Immobiliari e per i fondi *retail* sono stati analizzati i cinque fondi attivi sul mercato nel corso del 2020.

Figura 4 – Andamento del *Net Asset Value* dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: Scenari Immobiliari

La *performance* dei fondi europei, pari a circa il 3,7%[22], è in contrazione di 50 punti base rispetto all'anno precedente, a causa dei rendimenti peggiorativi di alcuni Paesi. Il rendimento dei fondi è influenzato da molteplici fattori, tra cui l'andamento economico immobiliare locale, la politica degli investimenti e dismissioni delle singole società, la fase di vita dei fondi, l'ingresso sul mercato di nuovi strumenti e soprattutto l'incidenza fiscale e il livello di indebitamento.

La *performance* media dei fondi immobiliari europei ha un andamento omogeneo, a eccezione della Svizzera la cui *performance* ha subito grandi flessioni ed espansioni fino al 2020, caratterizzato da un andamento positivo sia in termini di numero di vettori che di patrimonio netto, ma con una *performance* media dei fondi immobiliari in riduzione, seppur superiore rispetto alla media europea. Al contrario, i fondi italiani si caratterizzano per *performance* contenute, pari all'1,5%[23], stabili rispetto all'anno precedente.

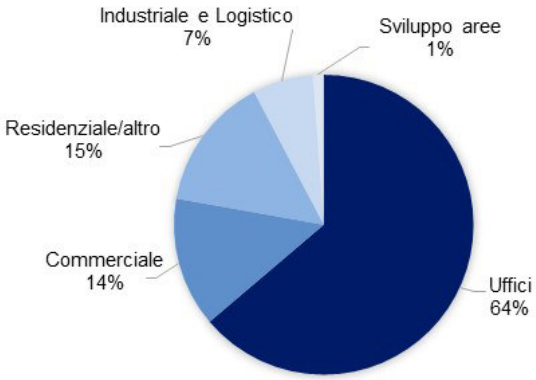
L'*asset allocation* globale in Italia è sostanzialmente stabile; vede un lieve incremento del segmento residenziale e industriale-logistico rispetto al 2019 e una limitata contrazione del segmento commerciale[24].

[22] *Return On Equity* (ROE) medio del settore, dicembre 2020. Il ROE è calcolato come rapporto tra utile conseguito e valore netto del fondo all'inizio dell'esercizio

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

[24] Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto giugno 2021

Figura 5 – *Asset Allocation* dei Fondi Immobiliari in Italia (*retail* e riservati), valori % al 31 dicembre 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.

L'applicazione dal 10 marzo 2021 del Regolamento (UE) 2019/2088 sull'informativa di sostenibilità dei servizi finanziari (*Sustainable Finance Disclosure Regulation* o SFDR) ha introdotto i nuovi requisiti di *reporting* dei processi di investimento ESG in capo ai partecipanti ai mercati finanziari, sia a livello aziendale sia di prodotto, rafforzando la trasparenza necessaria all'intero mercato.

La consapevolezza e l'impegno da parte dei differenti portatori di interessi, anche nel settore del risparmio gestito immobiliare, diventano pertanto 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 GRESB copre quasi 5 trilioni di dollari di attivi gestiti, mentre il PRI gode di più di 3.800 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 a 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	Praxi S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote alla data del 30 giugno 2021	181.786.226 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2021	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2021	205.837.375 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2021	394,687 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2021	200.680.000 euro

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2021.

		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	30.06.2021
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	205,8
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	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	394,687
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	186,54
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	200,7
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	298,9
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6	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	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	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	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	7,30
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	14,00
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	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%	4,02%

(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 presìdi 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 Lidia Caldarola, Gianluca Grea e Severino 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 ("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 endoconsiliari, 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 detta Associazione di categoria ("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, anche all'interno dei comitati endoconsiliari, nonché un'idonea ripartizione tra Amministratori esecutivi.

Secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 37 e 14 del Provvedimento, il Consiglio di Amministrazione è tenuto a istituire tre comitati endoconsiliari 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 endoconsiliari 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 endoconsiliari, 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 possano 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, in specie, i seguenti compiti:

- si esprime su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate, valutando l'applicazione dei presìdi per la gestione di tali operazioni, anche in punto di verifica dei processi; sulla base delle previsioni della *conflict policy* aziendale tempo per tempo vigente, coadiuva l'Amministratore Delegato sulle operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla

competenza approvativa dello stesso, mediante il rilascio di un parere in punto di verifica dei processi;

- assiste il Consiglio di Amministrazione nella determinazione e nell'approvazione degli indirizzi strategici e delle politiche di governo dei rischi aziendali, nonché nei compiti di verifica afferenti alla corretta attuazione degli stessi e circa la coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale;
- assiste il Consiglio di Amministrazione nelle materie concernenti l'esternalizzazione delle funzioni aziendali;
- sentiti la società di revisione legale e il Collegio Sindacale, valuta il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci di esercizio, a tal fine coordinandosi con le competenti funzioni aziendali e con l'organo di controllo della SGR;
- svolge gli ulteriori compiti specifici eventualmente attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

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 dall'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 Dott. 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 partecipino alle attività delle funzioni di controllo della stessa): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali e di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali nonché (iii) 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 di investimento alternativi (FIA) 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 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 FIA 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/statuto del FIA 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, a 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 e 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 e 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 semestre non sono stati ceduti *asset*, pertanto, al 30 giugno 2021, il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta il 99,2% circa del valore complessivo, mentre il restante 0,8% circa del portafoglio immobiliare ha destinazione commerciale.

Come ampiamente descritto nelle precedenti Relazioni di gestione, si rammenta che, in data 30 settembre 2020, non è stato possibile perfezionare dinnanzi al notaio incaricato la vendita dell'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, per il quale era stato sottoscritto, in data 13 gennaio 2020, un preliminare notarile di locazione, 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 30 giugno 2021 il portafoglio immobiliare residuo del Fondo Atlantic 1 presenta una superficie complessiva locabile effettiva pari a mq. 139.314 circa e un tasso di occupazione pari al 76% circa.

Sulle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare incide in particolare il sopracitato immobile sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142 (mq. 31.244), che si rammenta essere stato rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016, mentre la restante parte (mq. 2.577) è relativa all'immobile sfitto a destinazione commerciale in Saluzzo (CN).

Per entrambi gli immobili sono attualmente in corso processi di vendita nello stato di fatto, liberi da persone e cose.

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 è stata caratterizzata nel corso del primo semestre 2021 dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 30 giugno 2021 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 30 giugno 2021, risulta essere pari a euro 19.268.358, ammontare che comporta un rendimento del 6,45% sul costo storico e del 9,60% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione.

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 un valore negativo di euro 85.493 per effetto di note credito emesse per conguagli oneri accessori (il dato al 31 dicembre 2020 risultava pari a euro 4.136.009, 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 3.947 (per confronto risultavano pari a euro 12.810 al 31 dicembre 2020), pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al monte canoni percepito.

La somma complessiva accantonata nel fondo svalutazioni al 30 giugno 2021 è pari a euro 1.794.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre dell'esercizio non sono state effettuate manutenzioni straordinarie capitalizzabili.

Si rammenta che dovranno ancora essere eseguite alcune marginali operazioni di bonifica e ripristino nell'immobile sito in San Donato Milanese, via De Gasperi 16, per lavori condivisi e concordati a suo tempo con il conduttore Saipem S.p.A. nel corso della rinegoziazione dei contratti di locazione. Gli interventi sono stati pianificati temporalmente e per zone di intervento, nel rispetto delle attività presenti negli immobili e della normativa vigente, e l'esecuzione necessita di interdizione del personale occupato alle aree, di volta in volta oggetto di intervento, e di interruzione dei flussi negli impianti di riscaldamento e condizionamento. I ritardi accumulati possono essere pertanto in parte attribuiti alle restrizioni legate all'emergenza sanitaria e in parte alla stagionalità degli impianti.

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 ancora in attesa della disponibilità del Comune a dare seguito alla deliberazione del consiglio comunale in data 28 giugno 2018, avente a 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 a 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.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Il processo di vendita del portafoglio degli immobili siti in San Donato Milanese (MI), composto, nello specifico, dal 3° Palazzo Uffici e dal 4° Palazzo Uffici, entrambi locati a Saipem S.p.A., e dalla Mensa del 3° Palazzo Uffici, locata a Eniservizi S.p.A. (processo sospeso nel 2018), è stato riavviato nel corso del mese di marzo 2021, con congruo anticipo rispetto al termine di durata del Fondo, per poter cogliere sul mercato eventuali opportunità favorevoli alla cessione anticipata. L'incarico di commercializzazione è stato affidato alla società Jones Lang LaSalle S.p.A., con il supporto dell'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l.. Si rammenta che, in funzione di un accordo sottoscritto con il conduttore Saipem S.p.A., il rilascio del 3° Palazzo Uffici è fissato per il 31 dicembre 2022, ferme e invariate le condizioni e la durata dei contratti di locazione del 4° Palazzo Uffici e della Mensa del 3° Palazzo Uffici. Alla data della presente Relazione di gestione sono in corso alcune interlocuzioni con i proponenti che hanno partecipato alla prima fase del processo, presentando offerte di acquisto non vincolanti considerate, al momento, non in linea con le aspettative di vendita del Fondo.

Con riferimento all'immobile sito in Roma si rammenta che, nel corso del 2020, a seguito di una procedura competitiva di vendita di cui si è data ampia evidenza, era stata formalizzata, e accettata dalla SGR, una proposta di acquisto vincolante al prezzo di euro 40.700.000. 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 nel preliminare di compravendita sottoscritto in data 13 gennaio 2020. La SGR ha pertanto proceduto a 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.

Nel corso del mese di marzo 2021 è stata riavviata la commercializzazione dell'*asset*, attraverso procedura di vendita a investitori selezionati, con il supporto del *broker* incaricato Jones Lang LaSalle S.p.A. e dell'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l., processo attraverso il quale sono state raccolte alcune manifestazioni di interesse non vincolanti, i cui contenuti sono al momento oggetto di valutazione da parte della SGR.

Per l'immobile a destinazione uffici sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, anche denominato "Trasformatore", si rammenta che in data 30 settembre 2020 è stata formalizzata la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con Corporate University (Gruppo ENI) di durata sei anni rinnovabile per ulteriori sei.

L'incarico di commercializzazione per la vendita a reddito dell'immobile è in corso di affidamento, ad esito della procedura di selezione fra alcuni *broker* invitati e previa approvazione del Comitato Consultivo del Fondo, alla società Immocom S.r.l. (licenziatario di Engel & Völkers Commercial GmbH), operatore internazionale riconosciuto e dotato di contatti diretti con i principali investitori attivi sul mercato e

interessati all'acquisto di immobili con caratteristiche comparabili all'*asset* in oggetto, con l'obiettivo di perfezionare la vendita entro il 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 (tra cui l'apportante Asio S.r.l.) una più ampia convenzione urbanistica, delle modalità per l'adempimento di alcune previsioni della convenzione stessa, in quanto tale aspetto rileva ai fini del miglior risultato alla vendita.

Per quanto riguarda la commercializzazione dell'immobile sfitto a destinazione commerciale sito in Saluzzo (CN), si segnala che le attività di promozione alla vendita, messe in atto dal *broker* incaricato IPI Intermediazione S.r.l., hanno consentito al Fondo di raccogliere una proposta di acquisto, condizionata alla stipula di accordi di locazione fra la promissaria acquirente e i potenziali *tenant*, con validità sino al 9 agosto 2021, data entro la quale la proponente dovrà sciogliere la riserva.

Si rammenta che il termine obiettivo per la cessione del portafoglio residuo, anche con riferimento all'ultimo *Business Plan* del Fondo approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR, è confermato al 31 dicembre 2022.

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

Accertamenti Agenzia delle Entrate

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 18 giugno 2021, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale atti pubblici, successioni e rimborsi iva, Milano 2, ha notificato l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2018 1T 018006 000, con cui rettificava il valore dichiarato in atti del complesso immobiliare relativo all'atto di compravendita registrato il 7 maggio 2018 a rogito del Notaio Enrico Mazzoleni numero 018006 serie 1T. A tal proposito, rettificava il valore da euro 46.000.000 a euro 55.988.744 e, conseguentemente, richiedeva maggiori imposte ipotecarie e catastali rispettivamente per euro 149.831 ed euro 49.944. Nel caso in esame le sanzioni non sono state applicate in quanto il valore rideterminato dall'Ufficio non supera di oltre un quarto quello dichiarato (ex. art. 51, comma 2, D. Lgs. 346/1990, in materia di successioni e donazioni, richiamato in via generale dall'art. 13, comma 1, D. Lgs. 347/1990, in materia di imposte ipotecaria e catastale) pertanto l'importo complessivamente richiesto dall'Ufficio (comprensivo di interessi e sanzioni) risulta pari a euro 218.355.
A tal proposito, la Società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., in accordo con la parte acquirente, presenterà entro i termini un ricorso tributario presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

In data 13 luglio 2021, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale atti pubblici, successioni e rimborsi iva, Milano 2, ha notificato l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2018 1T 060222 000, con cui rettificava il valore dichiarato in atti del portafoglio immobiliare relativo all'atto di compravendita registrato il 30 novembre 2019 a rogito del Notaio Annalisa Boschetti numero 060222 serie 1T. A tal proposito, rettificava il valore da euro 28.343.484 a euro 40.171.447 e, conseguentemente, richiedeva maggiori imposte ipotecarie e catastali rispettivamente per euro 177.419 ed euro 59.140. Nel caso in esame le sanzioni sono state applicate in quanto il valore rideterminato dall'Ufficio non supera di

oltre un quarto quello dichiarato (ex. art. 51, comma 2, D. Lgs. 346/1990, in materia di successioni e donazioni, richiamato in via generale dall'art. 13, comma 1, D. Lgs. 347/1990, in materia di imposte ipotecaria e catastale) pertanto l'importo complessivamente richiesto dall'Ufficio (comprensivo di interessi e sanzioni) risulta pari a euro 488.838.
A tal proposito, la SGR, in accordo con la parte acquirente, sta valutando di presentare istanza di accertamento con adesione, al fine di determinare il corretto valore del suddetto portafoglio immobiliare e conseguentemente di richiedere una riduzione dell'imposta ipotecaria e catastale.

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.

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

Per quanto concerne gli eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento, la diffusione a livello globale del SARS-CoV-2 può ancora costituire potenzialmente un rilevante fattore di instabilità del quadro. In attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti causati dal Sars-CoV-2, che potrebbero 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 richieste di riduzione dei canoni di locazione da parte di Saipem S.p.A. e 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.

In considerazione del fatto che la SGR non ha ritenuto di accogliere le suddette richieste di riduzione dei canoni di locazione, asseritamente dovute in ragione della situazione emergenziale determinata dalla pandemia da SARS-CoV-2, ribadendo in sede di mediazione la propria posizione, Saipem medesima ha presentato ricorso ex 447bis c.p.c., presso il Tribunale di Milano, per la prosecuzione della causa in giudizio. Si segnala che il Conduttore sta comunque pagando regolarmente l'intero canone dovuto.

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 29 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del Portafoglio pari a euro 219.200.000.

In pari data il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione di gestione al 31 dicembre 2020 e una distribuzione di proventi pari a euro 20 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo pari a euro 10.430.400 complessivi.

Sulla base della facoltà prevista dal vigente Regolamento di Gestione, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre 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 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 dei sottoscrittori del Fondo, per un termine pari alla durata residua del Periodo di Grazia alla data odierna.

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"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dal D.Lgs. n.17 del 2 febbraio 2021, in vigore dall'11 marzo 2021.

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

- Regolamento Consob n.11971/1999 concernente la disciplina degli emittenti, in vigore, nella versione aggiornata, dal 1° gennaio 2021;
- Regolamento Consob n.20249/2017 recante norme di attuazione del TUF in materia di mercati, aggiornato con le modifiche apportate dalla Delibera n.21536 del 15 ottobre 2020, in vigore fino al 30 giugno 2021 e 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, in vigore, nella versione aggiornata, 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 dal 1° luglio 2021).

In ambito MiFID II MiFIR e *Fund Management* sono stati, da ultimo, emanati i seguenti principali Documenti ESMA: Documento ESMA35-36-1952 del 6 aprile 2021, Documento ESMA70-1861941480-56 del 28 maggio 2021, Documento ESMA35-43-349 del 28 maggio 2021, Documento ESMA34-32-352 del 28 maggio 2021**.**

In data 16 febbraio 2021, la Banca d'Italia ha emanato un provvedimento recante modifiche al Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, volte, *inter alia*, a uniformare la disciplina di vigilanza agli Orientamenti ESMA sulle prove di *stress* di liquidità anche dei FIA (ESMA34-39-897 del 16 luglio 2020).

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

In attuazione del vigente Decreto 231/2007, e successive modifiche e integrazioni, l'unità di informazione finanziaria (UIF), con provvedimento del 25 agosto 2020, ha emanato le disposizioni per l'invio dei dati aggregati che hanno trovato applicazione a partire dalle segnalazioni riferite alle operazioni inerenti al mese di gennaio 2021.

EMIR

In materia sono stati, da ultimo, aggiornati il Documento ESMA74-362-853 del 29 marzo 2021 e il Documento ESMA70-1861941480-52 del 20 maggio 2021.

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 pre-assemblati ("KID dei PRIIPs") sia delle versioni iniziali sia di quelle riviste. A fronte di tale intervento normativo, il 15 dicembre 2020, con le Delibere n. 21639 e n. 21640, la Consob ha definito le modalità di accesso ai KID dei PRIIPs e ha previsto l'obbligo di rendere alla stessa accessibili le informazioni e i dati strutturati relativi ai PRIIPs commercializzati in Italia, adottando altresì le relative Istruzioni Operative che prevedono, tra l'altro, un diverso regime nel periodo transitorio (1° gennaio - 31 dicembre 2021).

ESG

Per la normativa ESG si rimanda al successivo § "Normativa ESG per il mercato finanziario".

Protezione dei dati personali

Il 4 giugno 2021 sono state emanate le Decisioni di esecuzione (UE) della Commissione 2021/914 e 2021/915 relative rispettivamente (i) alle clausole contrattuali tipo per il trasferimento di dati personali verso Paesi Terzi a norma del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e (ii) alle clausole contrattuali tipo tra titolari del trattamento e responsabili del trattamento a norma dell'art. 28, § 7, del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e dell'art. 29, § 7, del Regolamento (UE) 2018/1725 sulla tutela delle persone fisiche in relazione al trattamento dei dati personali da parte delle istituzioni, degli organi e degli organismi dell'Unione e sulla libera circolazione di tali dati.

Normativa ESG per il mercato finanziario

Il Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (il "Regolamento SFDR"), stabilisce norme armonizzate sulla trasparenza per i partecipanti ai mercati finanziari e i consulenti finanziari per quanto riguarda l'integrazione dei rischi di sostenibilità e la considerazione degli effetti negativi per la sostenibilità nei loro processi e nella comunicazione delle informazioni connesse alla sostenibilità relative ai prodotti finanziari. Le disposizioni del Regolamento SFDR si applicano dal 10 marzo 2021, fatta eccezione per alcune disposizioni successivamente applicabili.

Il Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020 (il "Regolamento Tassonomia"), relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili e recante modifica del Regolamento SFDR, definisce i criteri per determinare se un'attività economica possa considerarsi ecosostenibile, con il fine di individuare il grado di eco-sostenibilità di un investimento.

In particolare, al fine di stabilire il grado di eco-sostenibilità di un investimento, un'attività economica è considerata ecosostenibile se:

a) contribuisce in modo sostanziale al raggiungimento di uno o più degli obiettivi ambientali;

b) non arreca un danno significativo a nessuno degli obiettivi ambientali;

c) è svolta nel rispetto delle garanzie minime di salvaguardia (es. Linee Guida OCSE per le Imprese Multinazionali e Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani);

d) è conforme ai criteri di vaglio tecnico fissati dalla Commissione in atti delegati.

Le disposizioni del Regolamento Tassonomia si applicheranno a decorrere dal:

- 1° gennaio 2022, in relazione alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento ai cambiamenti climatici;
- 1° gennaio 2023, in relazione (i) all'uso sostenibile e la protezione delle acque e delle risorse marine, (ii) alla transizione verso un'economia circolare, (iii) alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento, (iv) alla protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.

Il Regolamento Tassonomia sarà implementato in appositi atti delegati adottati dalla Commissione Europea.

In data 4 febbraio 2021, le *European Supervisory Authorities* (di seguito, "ESAs") hanno pubblicato la bozza di *Final Report* concernente norme tecniche di regolamentazione ("RTS") riguardo a:

(i) tematiche di rendicontazione sui principali impatti avversi sulla sostenibilità connessi alle decisioni/consigli di investimento;
(ii) *disclosure* precontrattuale e periodica sulle caratteristiche/obiettivi di sostenibilità del prodotto;
(iii) *disclosure* sul prodotto attraverso il *website*;
(iv) modelli di informativa precontrattuale e periodica del prodotto (cd. *templates*).

In data 25 febbraio 2021 le ESAs hanno, altresì, pubblicato un *Supervisory Statement* con cui evidenziano che gli operatori, nelle more dell'applicazione dei pertinenti RTS (allo stato, 1° gennaio 2022), al fine di adempiere agli obblighi di trasparenza informativa previsti dal Regolamento SFDR, potranno fare riferimento agli RTS (in bozza).

La Banca d'Italia mediante comunicazione del 17 marzo 2021 ha informato di condividere questa impostazione.

La Consob nel richiamo di attenzione n.3/21 del 4 marzo 2021, tra l'altro, ha segnalato che le comunicazioni periodiche trasmesse alla medesima Autorità di Vigilanza ai sensi della Delibera n.17297/2010 devono essere integrate con l'illustrazione delle misure adottate e dei controlli svolti per conformarsi alle previsioni del Regolamento SFDR. In pari data la Consob ha altresì pubblicato le Q&A al Regolamento SFDR in cui si è dato atto che per i FIA riservati gestiti da GEFIA italiani con offerta aperta alla data del 10 marzo 2021 sarebbe stato necessario procedere all'aggiornamento del documento d'offerta di cui all'art. 28 del Regolamento Emittenti.

Stanti gli obblighi di *disclosure* aggiuntivi introdotti nel Regolamento SFDR dal Regolamento sulla Tassonomia, in data 15 marzo 2021, il Comitato congiunto delle tre ESAs ha pubblicato in consultazione la bozza di RTS – che modifica/integra parzialmente il testo degli RTS emanati in data 4 febbraio 2021 - in materia di contenuto e presentazione dell'informativa precontrattuale e periodica che i partecipanti ai mercati finanziari sono tenuti a fornire relativamente agli investimenti ecosostenibili e ai prodotti finanziari che promuovono caratteristiche ai sensi degli artt. 8(4), 9(6) e 11(5) del Regolamento SFDR.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Si rammenta che, 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 2020 n. 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 alle modifiche al Regolamento di gestione del Fondo.

Le suddette modifiche sono successivamente state approvate all'unanimità, in sede di Assemblea dei Partecipanti, in data 23 dicembre 2020.

Il processo autorizzativo ha consentito alla SGR, con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 18 febbraio 2021, di avvalersi della facoltà di prorogare in via straordinaria la durata del Fondo fino al 31 dicembre 2022.

Ai sensi del Decreto 157, l'esercizio della suddetta facoltà di proroga da parte della SGR vale come revoca del Periodo di Grazia precedentemente attivato, 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 all'adozione del periodo di Proroga Straordinaria è stata inviata alle Autorità di Vigilanza in data 1° marzo 2021.

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 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. (ora Yard Reaas 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 205.837.375 (euro 228.433.774 al 31 dicembre 2020). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 394,687 (euro 438,015 al 31 dicembre 2020) con un decremento del 21,06%; considerando le

distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 giugno 2021, per un totale di euro 292,75 per ciascuna quota che hanno inciso per il 58,55% rispetto al valore iniziale della quota (euro 500,000), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 30 giugno 2021, 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 67,77%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 giugno 2021, risulta del 5,01%.

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	(5,6)%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili (1)	(5,55)%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	-
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	93,97%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	33,45 mln

1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2020 – 30/06/2021

8. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

In data 5 luglio 2021 l'ufficio dell'AMA S.p.A. ha notificato alla SGR un avviso di rettifica delle somme dovute dal Fondo, afferenti alla riscossione della tassa per la gestione dei rifiuti urbani (Ta.Ri.) per l'anno 2020 e gli arretrati sul precedente triennio, per l'immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142, sfitto sin dal dicembre 2016, accogliendo l'istanza di ricorso depositata dalla SGR nel corso dell'esercizio 2020.

In data 15 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del Portafoglio pari a euro 200.680.000.

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 14 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 7.301.280.

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	394,687
NAV totale alla data	205.837.375
Utile a vita intera pro quota	46,117
Utile a vita intera totale	24.050.938
Plusvalenze cumulative non realizzate	88.712
Distribuibile totale alla data	**23.962.226**
Distribuibile pro quota alla data	**45,950**

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%[25] sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del TUIR ossia sui redditi di capitale:

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

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

- 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.

– "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[26], le comunicazioni periodiche alla clientela[27] 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;

[26] 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.

[27] 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 in data 6 maggio 2021 alla società Praxi S.p.A..

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso del primo semestre 2021:

a) Esperto Indipendente del Fondo sino al 31 dicembre 2022: Praxi S.p.A.;
b) ulteriori incarichi assegnati alla società Praxi S.p.A. o a società ad essa collegate:
    1. attività di esperto indipendente**:** Fondo Sigma Immobiliare;
    2. attività per il rilascio di pareri di congruità: Fondo Atlantic 1 per l'immobile di via Vittime di Bologna a Saluzzo; Fondo Sigma Immobiliare per l'immobile di via Da Vinci a Brescia;
    3. attività diverse rispetto a quella di esperto indipendente e di rilascio di pareri di congruità: *vacant possession value* per il Fondo Atlantic 1.

* * *

La presente Relazione di gestione al 30 giugno 2021 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 SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2021

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 30/06/2021		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**	**200.680.000**	**93,97%**	**219.200.000**	**91,46%**
B1.	Immobili dati in locazione	156.900.000	73,47%	172.400.000	71,93%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3.	Altri immobili	43.780.000	20,50%	46.800.000	19,53%
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'**	**11.387.732**	**5,33%**	**14.693.173**	**6,13%**
F1.	Liquidità disponibile	11.387.732	5,33%	14.693.173	6,13%
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'**	**1.481.711**	**0,70%**	**5.772.604**	**2,41%**
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2.	Ratei e risconti attivi	974	0,00%	114.095	0,05%
G3.	Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4.	Altre	1.397.252	0,65%	1.302.118	0,54%
G5.	Credito Iva	-	0,00%	45.482	0,02%
G6.	Crediti verso Locatari	83.485	0,05%	4.310.909	1,80%
G6.1	Crediti lordi	85.279	0,05%	4.312.434	1,80%
G6.2	Fondo svalutazione crediti	(1.794)	0,00%	(1.525)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'		**213.549.443**	**100,00%**	**239.665.777**	**100,00%**

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2021

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 30/06/2021		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'**	**7.712.068**	**100,00%**	**11.232.003**	**100,00%**
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	44.902	0,58%	81.636	0,73%
M2.	Debiti di imposta	3.522	0,05%	3.071	0,03%
M3.	Ratei e risconti passivi	307.757	3,99%	4.340.241	38,64%
M4.	Altre	7.355.887	95,38%	3.807.055	33,89%
M5.	Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6.	Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	3.000.000	26,71%
TOTALE PASSIVITA'		**7.712.068**	**100,00%**	**11.232.003**	**100,00%**

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	**205.837.375**	**228.433.774**
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	**521.520**	**521.520**
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	**394,687**	**438,015**
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	**292,750**	**272,750**
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	**151,430**	**151,430**

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2021

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2021		Situazione al 30/06/2020	
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	9.376.915		9.681.428	
B1.1	canoni di locazione	9.376.915		9.634.175	
B1.2	altri proventi	-		47.253	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(18.520.000)		(3.521.777)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.216.987)		(2.225.834)	
B4.1	oneri non ripetibili	(1.079.940)		(1.918.191)	
B4.2	oneri ripetibili	(137.047)		(307.644)	
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5.	AMMORTAMENTI	-		-	
B6.	SPESE IMU E TASI	(1.286.896)		(1.327.613)	
	Risultato gestione beni immobili (B)		**(11.646.968)**		**2.606.204**
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)		**(11.646.968)**		**2.606.204**

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2021

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2021		Situazione al 30/06/2020	
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)		**(11.646.968)**		**2.606.204**
H.	**ONERI FINANZIARI**				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		-	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-		-	
H1.2	su altri finanziamenti	-		-	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(85.637)		(76.667)	
	Risultato oneri finanziari (H)		**(85.637)**		**(76.667)**
	Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		**(11.732.605)**		**2.529.536**
I.	**ONERI DI GESTIONE**				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(251.451)		(245.006)	
I2.	Costo per il calcolo del valore della quota	(17.961)		(17.500)	
I3.	Commissioni depositario	(37.660)		(36.999)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(15.583)		(4.458)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(32.092)		(16.622)	
I6.	Altri oneri di gestione	(148.316)		(148.174)	
I7.	Spese di quotazione	(8.000)		(8.000)	
	Risultato oneri di gestione (I)		**(511.063)**		**(476.760)**
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	89.714		216.648	
L3.	Altri oneri	(12.045)		(1.585.852)	
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		**77.669**		**(1.369.204)**
	Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		**(12.165.999)**		**683.572**
M.	**IMPOSTE**				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		**-**		**-**
	Utile/perdita del periodo (RGPI+M)		**(12.165.999)**		**683.572**

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 30 giugno 2021

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 19

SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI 20

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DEL SEMESTRE **20**

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

SEZIONE II – BENI IMMOBILI 21

SEZIONE III – CREDITI 22

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI 22

SEZIONE V – ALTRI BENI 22

SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI 22

SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE 22

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI 24

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
Relazione di gestione al 30/06/2021	205.837.375	521.520	394,687

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,45% dalla data del collocamento al 30 giugno 2021. 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%**
1° semestre 2021	348,57	08/09/2021	14,00	4,02%
Totale dal collocamento	**457,03**		**306,75**	**4,45%**

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**		
1° semestre 2021	348,57	0,00	0,00%	348,57
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
10/03/2021	20,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	**(55,82)**	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco del semestre di euro 22.596.399. Tale decremento è pari alla somma della perdita del semestre (euro 12.165.999) e dei proventi pagati nel mese di marzo (euro 10.430.400); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di euro 43,328 e la stessa ammonta a euro 394,687.

Il risultato del semestre risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per euro 9.376.915;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 18.520.000;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 2.503.883;
- oneri finanziari per euro 85.637;
- oneri di gestione per euro 511.063;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per euro 77.669.

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 del semestre

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).

Il titolo ha chiuso il semestre con una variazione positiva dello 0,4% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 12,9% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 185,84 del 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2020) a euro 186,54 del 30 giugno 2021. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 57%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 23 febbraio con un valore di euro 195,50 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato il 3 giugno, con euro 173,20 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 193 quote, in diminuzione rispetto alla media dell'ultimo semestre dello scorso anno, pari a 197 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 8 giugno con ben 3.786 quote scambiate per un controvalore pari a euro 669.894.

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 14 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 7.301.280.

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 nel periodo

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 sfittanza monitorati costantemente mediante la predisposizione di specifici *report*, mentre i potenziali conduttori vengono valutati secondo la loro solidità patrimoniale e solvibilità.

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

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

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

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance,* Antiriciclaggio e di Revisione Interna. Alla data del 30 giugno 2021 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.

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'	30/06/2021	31/12/2020
B. Immobili e diritti reali	93,97%	91,46%
F. Posizione netta di liquidità	5,33%	6,13%
G. Altre attività	0,70%	2,41%
Totale Attività	**100,00%**	**100,00%**

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 200.680.000, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per euro 156.900.000, dalla voce B.3 "Altri immobili" per euro 43.780.000, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 giugno 2021.

La variazione nel corso del semestre della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

Beni immobili e diritti reali	Importo
Valore immobili anno precedente	219.200.000
Rivalutazioni/Svalutazioni	(18.520.000)
Valore Immobili al 30/06/2021	**200.680.000**

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 30 giugno 2021 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 200.680.000.

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	68.450.000	9.132.048		9.132.048	47,4%
Da oltre 3 a 5 anni	72.980.000	8.609.324		8.609.324	44,7%
Da oltre 5 a 7 anni	15.470.000	1.526.986		1.526.986	7,9%
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	**156.900.000**	**19.268.358**		**19.268.358**	**78,2%**
B) Totale beni immobili non locati	**43.780.000**				**21,8%**

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 30 giugno 2021.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 30 giugno 2021 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 11.387.732 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30 giugno 2021, 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	11.386.919
Isp c/c Split	813
Totale disponibilità liquide	**11.387.732**

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 1.481.711 ha registrato al 30 giugno 2021, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di euro 4.290.893.

Altre Attività	Importo
G2 - Ratei e risconti attivi	974
G4 - Altre	1.397.252
G6 - Crediti verso Locatari	83.485
Totale altre attività	**1.481.711**

- La sottovoce G2 "Ratei e risconti attivi", di euro 974, 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 1.397.252, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	1.194.292
Crediti verso sgr	93.141
Fornitori c/anticipi	75.000
Depositi cauzionali su utenze	34.819
Totale altre	**1.397.252**

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 G6 "Crediti verso locatari", di euro 83.485 è così composta:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	80.023
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	5.256
Fondo svalutazione crediti	(1.794)
Totale crediti verso locatari	**83.485**

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

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell'effettivo rischio d'inesigibilità dei crediti iscritti al 30 giugno 2021.

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	30/06/2021	31/12/2020
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 30 giugno 2021.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 7.712.068, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2020 di euro 3.519.935.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 "Provvigioni e oneri maturati e non liquidati" nella quale viene iscritta per euro 44.902 la commissione fissa spettante alla SGR non ancora liquidata;

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

Debiti di Imposta	Importo
Ritenute fiscali e previdenziali	2.150
Erario c/iva	1.372
Totale debiti d'imposta	**3.522**

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

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	307.757
Totale ratei e risconti passivi	**307.757**

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

- sottovoce M4 “Altre”, così composta:

Altre Passività	Importo
Fondo altri rischi	4.986.627
Debiti diversi	766.216
Debiti verso fornitori	446.512
Fatture da ricevere proprieta'	378.956
Fatture da ricevere	315.697
Fatture da ricevere oneri ripet.li	251.689
Clienti c/anticipi	165.516
Fatture da ricevere capitalizzati	32.160
Note di credito da emettere	9.384
Fatture da ricevere per proforma	3.130
Totale altre	**7.355.887**

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 e dalle cauzioni incassate, per euro 3.000.000, 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.

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 75.000 e gli importi da riconoscere all’AMA S.p.A. per la Ta.Ri. sull’immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142, corrispondenti a euro 74.121 per l’anno 2021 e a euro 617.095 per il periodo 2016-2020.

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.).

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 30/06/2021

	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	(44.482.773)	(17,06%)
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	405.105.594	155,36%
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	(109.496.938)	(41,99%)
I. Oneri di gestione complessivi	(70.602.835)	(27,08%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(3.796.920)	(1,46%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(78.973.773)	(30,29%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(152.674.980)	(58,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	176.726.124	67,77%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2021	**205.837.375**	**78,94%**
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE (2)	**5,01%**	

(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 30 giugno 2021;

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

Parte C – Il risultato economico del semestre

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato negativo di euro 11.646.968 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 9.376.915, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 18.520.000, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 1.216.987 e dalle spese per IMU per euro 1.286.896.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		9.077.216			299.699
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(18.420.000)			(100.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		**(1.205.080)**			**(11.907)**
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		**(1.258.236)**			**(28.660)**

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 1.216.987, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	1.079.940
Oneri ripetibili ai conduttori	137.047
Totale oneri gestione di beni immobili	**1.216.987**

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 1.286.896, accoglie l'importo dell'IMU di competenza del semestre sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2021.

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	85.637
Totale oneri finanziari	**85.637**

Nella voce H2 sono ricompresi gli interessi dovuti sui conti correnti bancari a causa di tasso creditorio passivo per euro 85.637.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di euro 511.063, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provigioni di gestione SGR	251.451
Commissione fissa	251.451
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	17.961
I3 - Commissioni banca depositaria	37.660
I4 - Oneri per esperti indipendenti	15.583
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	32.092
I6 - Altri oneri di gestione	148.316
Spese per attivita' di advisor	89.804
Spese legali e notarili	25.532
Spese comitato consultivo	14.548
Spese di revisione	7.153
Contributo di vigilanza	3.681
Oneri diversi di gestione	3.192
Spese professionali	2.391
Spese montetitoli,intermediari	1.912
Spese e commissioni bancarie	103
I7 - Spese di quotazione	8.000
Borsa italiana spa	8.000
Totale oneri di gestione	**511.063**

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi euro 251.451, 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 17.961, 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 37.660, 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 15.583, di cui alla sottovoce I4, costituiscono il corrispettivo dovuto per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nel semestre;
- la sottovoce I5 “Spese e pubblicazione prospetti e informativa al pubblico” ammonta a euro 32.092;
- la sottovoce I6 “altri oneri di gestione”, che ammonta a euro 148.316, è costituita prevalentemente da spese per attività di *advisor* per euro 89.804 e da spese legali per euro 25.532;
- la sottovoce I7 “Spese di quotazione” ammonta a euro 8.000.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel semestre

	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	251	0,12%	0,12%					
provvigioni di base	251	0,12%	0,12%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	18	0,01%	0,01%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	38	0,02%	0,02%					
5) Spese di revisione del fondo	7	0,00%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	16	0,01%	0,01%					
8) Oneri di gestione degli immobili	2.450	1,13%	1,15%					
9) Spese legali e giudiziarie	80	0,04%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	32	0,01%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	124	0,06%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	**3.016**	**1,39%**						
(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	86							
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	**3.102**	**1,43%**						
(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 30 giugno 2021.

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 dei consiglieri non esecutivi che hanno competenze in materia di gestione del rischio e di remunerazioni e, in particolare, del Comitato Remunerazioni, elabora, aggiorna e sottopone all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, con periodicità almeno annuale (in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio della SGR), 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. A tale indicatore è anche associato il *gate*, il cui valore (*ex-ante* ed *ex-post*), determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta del Comitato Remunerazioni in sede di definizione dei piani annuali di incentivazione, è riportato nelle schede individuali contenenti gli obiettivi di *performance* assegnati a ciascun interessato. La condizione di allineamento al profilo di rischio *ex-ante*, alla quale è subordinata la maturazione della remunerazione variabile, e la condizione di allineamento al profilo di rischio *ex-post*, alla quale è subordinata l'erogazione della quota *up-front* e delle eventuali quote differite della remunerazione variabile, prevedono che siano soddisfatti specifici indicatori e correttivi individuati nella *Policy*. Infine, tutte le componenti variabili sono soggette alle clausole di *malus* e *clawback*. È 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 riconosciuta 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 bonus*,

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.

In occasione delle riunioni del 9 e 26 marzo 2021, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha esaminato: (i) dapprima le linee guida e poi il Regolamento degli strumenti finanziari per il PPR – esercizio 2020 (di seguito, il "Regolamento") che, in conformità con la normativa di riferimento e a complemento della *Policy* e dei relativi allegati, definisce le modalità di determinazione, attribuzione e conversione degli strumenti finanziari connessi alla remunerazione variabile complessiva maturata dal PPR nell'esercizio 2020, unitamente al paniere di FIA da utilizzarsi per la misurazione dell'andamento degli strumenti e, conseguentemente, (ii) taluni emendamenti alla *Policy*, di allineamento al Regolamento. Gli anzidetti documenti sono stati sottoposti, in data 9 aprile 2021, alle determinazioni dell'Assemblea dei Soci.

Si rappresenta inoltre che, nella medesima seduta consiliare del 26 marzo 2021, è stata sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione la *Policy* aggiornata, unitamente al Regolamento dei piani di incentivazione a breve termine e al Regolamento degli strumenti finanziari relativi all'esercizio 2021. Le modifiche alla *Policy* sono state volte, tra l'altro, alla specifica inclusione nel PPR del personale distaccato presso la SGR da altre società del Gruppo e al recepimento dei principi *Environmental, Social and Governance* (ESG) nella definizione degli obiettivi. A quest'ultimo riguardo, nella *Policy* si dà atto della circostanza che la SGR è allineata alla normativa di settore e alle *best practice* per quanto riguarda la remunerazione e la valutazione del personale, prevedendo altresì la coerenza della politica di remunerazione con l'integrazione del rischio di sostenibilità. Il *set* documentale è stato sottoposto all'Assemblea dei Soci del 9 aprile 2021.

Si informa che al 30 giugno 2021 il personale della SGR era composto da n.139 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 8.851.709 e la cui remunerazione variabile erogata è stata pari a euro 1.578.817 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 3.978.907, di cui euro 3.424.187 a titolo di compenso fisso ed euro 554.720 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 *partner* esecutivi e non: euro 539.833;

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 1.509.919;

iii. personale delle Funzioni aziendali di Controllo: euro 270.810; tale categoria di personale, oltre alla remunerazione fissa, percepisce 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 18,70%.

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	**89.714**
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	89.714
L3. Altri oneri	**(12.045)**
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(11.776)
- Incremento fondo svalutazione crediti	(269)
Totale altri ricavi ed oneri	**77.669**

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 30/06/2021	Canone / indennità competenza 30/06/2021	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	506.229	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	4.566.024	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	299.699	145	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	Gruppo ENI	5.511.288	0
	San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16 - Mensa												
4	Intero immobile	Uffici	1981	38.254	38.254	8.009.925	4.004.963	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**	**9.376.915**	**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

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Fondo ATLANTIC 1

Milano, Giugno 2021

Spettabile
DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.
Via Brera, 21
20121 - Milano

Milano, 30 Giugno 2021

Ns. Rif.: SV/val 21.6291

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Vs. incarico del 6/5/2021 in allegato) da DEA CAPITAL SGR S.p.A., Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato ***"FONDO ATLANTIC 1"***, ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16, così come modificato dalla Legge di Bilancio 2019), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha effettuato l'aggiornamento della stima ai fini di bilancio, del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **30 Giugno 2021.**

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2020 e da RICS Valuation – Global Standards 2020 ("Red Book").
PRAXI è Società di Valutazione "regulated by RICS" [Firm n° 710985].

PRAXI ha elaborato questa stima agendo in qualità di Valutatore Indipendente esterno, così come definito dal Red Book. PRAXI non si trova in condizioni di conflitto di interesse rispetto al Committente, agli altri Soggetti coinvolti, e agli immobili oggetto di valutazione.

OGGETTO DELLA STIMA

Il portafoglio del Fondo di cui si tratta si compone ad oggi dei seguenti asset:

N.	Comune	Provincia	Indirizzo	Destinazione d'Uso
1	**San Donato Milanese**	MI	Via Bonarelli 2 -Via Salvatore Salvo 1	Uffici (Trasformatore)
2	**San Donato Milanese**	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	Uffici (4° P.U.)
3	**San Donato Milanese**	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Uffici (3° P.U.)
4	**San Donato Milanese**	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Mensa
5	**Saluzzo**	CN	Via Vittime di Bologna 1	Commerciale
6	**Roma**	RM	Via Cristoforo Colombo 142	Uffici
TOTALE				

Sono stati oggetto di valutazione i fabbricati, comprensivi degli impianti generici di diretta pertinenza (elettrico, termico, idrico, ecc.) e delle aree di proprietà; sono invece rimasti esclusi dalla valutazione i beni mobili, i documenti, gli archivi ed in generale quanto contenuto negli immobili di cui si tratta.

DEFINIZIONE DI VALORE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della 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 in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2020 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2020 – VPS4 4).

APPROCCIO ESTIMATIVO

IMMOBILI A REDDITO O POTENZIALMENTE TALI

Tutti gli immobili oggetto della presente stima sono a reddito (locati) o potenzialmente tali (locabili). Per immobili a reddito o potenzialmente tali si intendono gli immobili che si trovano in condizioni tali da essere in grado di generare per il proprietario un reddito locativo, senza necessità di interventi edilizi sostanziali, né di cambi di destinazione d'uso.

Gli immobili a reddito o potenzialmente tali sono stati stimati attualizzando il cash-flow netto generato dai contratti di affitto in essere e/o prospettici; il prezzo di cessione finale di ciascun bene (Terminal Value) è stato determinato proiettando a fine periodo il canone di affitto di mercato, utilizzando un going-out cap rate che incorpora un adeguato spread, per tenere conto del rischio insito nella proiezione a lungo termine.

I **ricavi da locazione** sono stati desunti dai contratti di affitto in essere, ove esistenti, e da specifiche indagini di mercato da noi condotte nelle zone e per le tipologie interessate. Per le unità immobiliari sfitte e per quelle i cui contratti di affitto andranno a scadere nel corso del periodo di durata del cash-flow dell'investimento, si è tenuto debitamente conto dei tempi necessari alla messa/rimessa a reddito delle stesse, a condizioni di mercato (commercializzazione, periodi di "vacancy/free rent" e "step-up" ad inizio contratti, tempi correlati ad interventi di restyling, ecc.).

I **costi a carico della proprietà** (IMU, TASI, assicurazione, property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite) o sono stati forniti direttamente dalla Committente o sono stati determinati in modo analitico, alla luce dei dati inviati dalla SGR, ove disponibili, oppure di nostre autonome quantificazioni, basate sugli standard di mercato e sulle esperienze di immobili analoghi.

La **durata del cash-flow** dell'investimento è stata assunta in 15 anni, tenendo conto della durata standard di un contratto di locazione ad uso non residenziale (6 + 6 anni) e del tempo necessario per la stipula e messa a regime del contratto stesso. Si precisa che la durata del cash-flow assunto a base della valutazione dell'immobile non è influenzata né subordinata alle scelte e alle decisioni di investimento della SGR, che possono coincidere o meno con l'atteggiamento dell'investitore "ordinario"; per questa ragione, è in linea di principio possibile che alcuni parametri ed assumptions della presente stima si discostino da quanto contenuto nel business plan del Fondo.

La valutazione ha considerato gli immobili nello stato di disponibilità in cui essi si trovano alla data di riferimento della stima, tenendo quindi conto dei contratti di locazione in essere, dal punto di vista della congruità dei canoni rispetto agli affitti di mercato, del periodo di residua validità dei contratti, delle clausole rilevanti (facoltà di recesso, responsabilità delle manutenzioni, ecc.), del grado di affidabilità degli inquilini e del rischio di sfitto.

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

La stima è basata sui dati tecnici fornitici dalla SGR di seguito riportati in sintesi, che, in conformità all'incarico affidatoci, sono stati considerati corretti ed aggiornati:

- Superfici lorde;
- Documentazione catastale;
- Planimetrie;
- Dati urbanistici;
- Contratti di locazione;
- Rent roll (consistenze, riepilogo contratti e principali clausole e limitazioni);
- IMU/TASI;

- Premi assicurativi.

In particolare, abbiamo desunto dalla documentazione fornitaci e dal confronto con il Fund Manager i dati relativi:

- Consistenze degli immobili;
- Contratti di locazione in essere/nuovi (unità immobiliari interessate, canoni, scadenze, step-up, opzioni di rinnovo e/o di recesso anticipato, ecc.);
- Interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione già programmati sugli immobili a reddito.
- Progetti inerenti agli immobili destinati ad interventi di trasformazione o riqualificazione (destinazioni, tempistiche, costi e oneri professionali, ecc.).

Derivano invece da nostre autonome analisi ed indagini i dati relativi a:

- Canoni di mercato, per le diverse destinazioni d'uso e zone interessate;
- Tassi di capitalizzazione e di attualizzazione;
- Costi di costruzione/ristrutturazione diretti ed indiretti (per gli interventi di trasformazione);
- Costi a carico della proprietà riguardanti property management, importi previsti e/o accantonamento per manutenzioni straordinarie, quota dell'imposta di registro sui contratti di locazione, provvigioni sugli affitti e sulle vendite.

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Aprile 2021 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensuseconomics.com).

La tabella che segue sintetizza le previsioni relative all'andamento nei prossimi dieci anni delle principali variabili macroeconomiche in Italia.

Italy	Historical					Consensus Forecasts					
* % change over previous year	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027-31[1]
Gross Domestic Product*	1.7	0.9	0.3	-8.9	3.9	4.1	2.0	1.4	1.1	0.9	0.6
Household Consumption*	1.5	0.9	0.3	-10.7	3.1	4.4	2.1	1.2	0.9	0.8	0.6
Gross Fixed Investment*	3.2	3.1	1.1	-9.1	8.4	5.9	3.9	2.4	2.0	1.4	1.0
Industrial Production*	3.6	0.9	-1.1	-11.4	8.9	3.9	2.1	1.4	1.5	1.4	1.0
Consumer Prices*	1.2	1.2	0.6	-0.2	1.1	1.0	1.3	1.4	1.5	1.7	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	44.7	44.2	53.4	59.9	52.1	51.1	42.7	46.0	44.9	41.9	35.8
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.9	2.8	1.4	0.5	0.7 [3]	1.0 [4]	1.8	2.2	2.6	3.3	3.7

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni (quattro semestri) del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato:

Trend inflazione 1^ semestre	0,55%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,50%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,65%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,85%	**1,70%**	**annuo**

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,00%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,65%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,85%	**1,70%**	**annuo**

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2021 allo 0,70% (previsione di Aprile 2021).

Italy	Historical				Consensus Forecasts						
* % change over previous year	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027-31[1]
Gross Domestic Product*	1.7	0.9	0.3	-8.9	3.9	4.1	2.0	1.4	1.1	0.9	0.6
Household Consumption*	1.5	0.9	0.3	-10.7	3.1	4.4	2.1	1.2	0.9	0.8	0.6
Gross Fixed Investment*	3.2	3.1	1.1	-9.1	8.4	5.9	3.9	2.4	2.0	1.4	1.0
Industrial Production*	3.6	0.9	-1.1	-11.4	8.9	3.9	2.1	1.4	1.5	1.4	1.0
Consumer Prices*	1.2	1.2	0.6	-0.2	1.1	1.0	1.3	1.4	1.5	1.7	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	44.7	44.2	53.4	59.9	52.1	51.1	42.7	46.0	44.9	41.9	35.8
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.9	2.8	1.4	0.5	0.7 [3]	1.0 [4]	1.8	2.2	2.6	3.3	3.7

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,05% annuo:

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

apr-20	0,17
mag-20	0,03
giu-20	0,07
lug-20	-0,01
ago-20	0,00
set-20	-0,02
ott-20	-0,05
nov-20	-0,03
dic-20	-0,07
gen-21	-0,02
feb-21	0,18
mar-21	0,30

media EurIRS
0,05

TASSI DI CAPITALIZZAZIONE E DI ATTUALIZZAZIONE

Nelle valutazioni sono stati utilizzati opportuni tassi di capitalizzazione e di attualizzazione, che sono stati determinati sulla base dei criteri qui di seguito esposti, tenendo conto dell'andamento previsionale delle variabili macroeconomiche e immobiliari, già illustrato.

Considerazioni generali in merito ai tassi

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo (affitto) ed il valore di un determinato immobile.

Di norma, nella prassi italiana si fa riferimento al rendimento lordo (il cosiddetto *cash on cash return*), cioè non si deducono dal reddito locativo le spese a carico della proprietà (imposte immobiliari, assicurazione, property management, ecc.).

Essendo comunque una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di capitalizzazione implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile in esame, o quantomeno il rischio medio del cluster di mercato a cui l'immobile appartiene.

Il **tasso di attualizzazione** è la variabile matematica utilizzata per determinare il "valore equivalente", ad una certa data, di una grandezza economica che si genera in un differente momento temporale.

Nel caso degli investimenti immobiliari, questo tasso viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (*cash-flow*) previsti nell'arco dell'investimento stesso.
Il tasso di attualizzazione apprezza quindi il rischio specifico dell'operazione (oltre che l'andamento delle variabili macroeconomiche e finanziarie), e si differenzia quindi di caso in caso, in relazione alla natura, ubicazione, dimensione, ecc. dell'investimento immobiliare in esame.

In realtà, fra i due tassi esiste un rapporto diretto, tanto è vero che, (a parità di altre variabili ed a condizione che entrambi i procedimenti vengono correttamente sviluppati), la stima del Valore di Mercato di un immobile a reddito elaborata tramite la capitalizzazione diretta oppure tramite il DCF dovrebbe condurre al medesimo risultato.

I fattori di differenziazione sono essenzialmente due:

- come già ricordato, nella prassi italiana il tasso di capitalizzazione è riferito al reddito locativo lordo, mentre il tasso di attualizzazione viene applicato ad un cash-flow dove si detraggono dal reddito locativo lordo i costi "immobiliari" a carico della proprietà (che, sulla base dei dati raccolti nel nostro database, attualmente corrispondono in media al 12% del canone lordo);
- il procedimento di capitalizzazione considera una rendita costante perpetua (e quindi è "al netto" del futuro andamento del mercato immobiliare), mentre nel DCF i costi ed i ricavi che concorrono a determinare il cash-flow sono indicizzati sulla base del prevedibile andamento dell'inflazione e del mercato.

<u>Rendimenti di mercato</u>
In linea teorica, nel caso di immobili a reddito, il rendimento di un investimento immobiliare incorpora implicitamente due fattori:

- la componente risk-free
- la componente di premio al rischio specifica dell'investimento immobiliare di cui si tratta.

Va opportunamente precisato che, nell'approccio valutativo adottato da Praxi, il rendimento immobiliare viene ricavato direttamente da una indagine di mercato, estesa all'intero territorio nazionale e riferita alle principali tipologie: uffici e negozi tradizionali; uffici e negozi high street (trophy asset); ricettivo; grande distribuzione; leisure and entertainment; logistico; produttivo.

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento lordo (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; nello specifico della presente stima, i range di rendimento sono i seguenti:

		UFFICIO	COMM ISOLATO
RANGE TASSI CAPITALIZZAZIONE	min	4,40%	5,40%
	max	8,00%	8,90%

All'interno dell'intervallo di cui sopra, il tasso di capitalizzazione del singolo immobile viene determinato sulla base della sua situazione e condizione specifica, con riferimento a:

- situazione locativa (qualità e numero degli inquilini, condizioni e clausole dei contratti di affitto, rischio sfitto)
- fattori estrinseci (validità della localizzazione, a livello nazionale e locale, e trend del mercato di riferimento)
- fattori intrinseci (qualità e stato manutentivo, fungibilità, flessibilità, taglio dimensionale).

Dai rendimenti lordi (tassi di capitalizzazione) deriviamo il range del tasso di attualizzazione da utilizzare nel DCF degli immobili a reddito, tenendo conto dell'incidenza dei costi a carico della proprietà e del trend previsionale del mercato immobiliare. Il posizionamento puntuale all'interno di tale range settoriale dipende dai fattori di rischio specifici del singolo immobile.

Il range del tasso di attualizzazione utilizzato nel DCF del Valore di Trasformazione incorpora un ulteriore premio per il rischio proprio delle operazioni di sviluppo. Anche per il Valore di trasformazione, il posizionamento puntuale all'interno del range dei tassi di attualizzazione dipende dai fattori di rischio specifici della singola operazione di sviluppo.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente che il nostro approccio non adotta una metodologia WACC per la determinazione del tasso di attualizzazione del DCF.

E' comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione dei singoli immobili, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

<u>Utile dell'imprenditore (investitore)</u>
In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali

investiti all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento

Durata del DCF

Il nostro modello di DCF per la stima del Valore di Mercato degli immobili a reddito prevede una durata standard di 15 anni, con scansione semestrale. Tale periodo consente di includere l'intero ciclo di un contratto di locazione ordinario (6+6 anni), più gli eventuali tempi di vacancy e messa a reddito, e quindi, in termini generali, consente la normalizzazione del flusso di reddito locativo e la determinazione del terminal value per capitalizzazione diretta, utilizzando il canone dell'ultimo periodo ed il *going out cap rate* di cui sopra.

Indicatori

- Nel foglio "DCF" dello sviluppo valutativo di ciascun immobile vengono riportati alcuni indicatori significativi, oltre al Valore di Mercato ed alla quota di sfitto, utili alla interpretazione sintetica dei risultati della valutazione:

  - Canone attuale, che corrisponde al Canone annuo generato complessivamente dai contratti di locazione in essere.
  - Rendimento attuale, il quale costituisce la redditività dei contratti di locazione in essere, rispetto al Valore di Mercato delle sole superfici locate.
  - Canone di Mercato totale, calcolato sulla base dei parametri assunti nella stima.
  - Rendimento di mercato, il quale coincide con il *cap rate*.
  - Capex, che riguarda l'ammontare complessivo degli eventuali investimenti previsti per portare l'immobile nelle condizioni assunte come riferimento per la stima del Canone di Mercato.
  - Reversionary yield (rapporto tra il Canone Locativo di Mercato ed il Valore di Mercato, più l'eventuale Capex, determinati dalla stima), il quale corrisponde al rendimento teoricamente ottenibile da un investitore che acquistasse l'immobile ad un prezzo equivalente al Valore di stima e ottenesse di metterlo interamente a reddito, a condizioni equivalenti al Canone di Mercato stimato

PRECISAZIONI E ASSUMPTIONS

- Per lo sviluppo della stima abbiamo determinato la superficie commerciale degli immobili, attribuendo alle diverse tipologie di superficie una ponderazione rappresentativa del loro pregio immobiliare. In particolare, gli spazi accessori sono stati virtualizzati in proporzione sia alla loro collocazione/consistenza/quantità all'interno dell'immobile sia alle superfici ed alle destinazioni degli spazi principali nonché ai parametri assegnati agli stessi.
- L'intero portafoglio immobiliare è stato oggetto di sopralluoghi effettuati nel corso del mese di Maggio 2021.

METODOLOGIA DI LAVORO

I fabbricati/aree facenti parte del fondo di cui si tratta, sono stati oggetto di sopralluogo diretto, con la finalità di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui esso è inserito; parallelamente alla attività di sopralluogo, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando ove possibile casi di transazioni recenti.

Per quanto concerne l'individuazione catastale, la destinazione urbanistica e le consistenze del bene in oggetto, ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci dal Committente senza effettuare ulteriori verifiche, presupponendo quindi che quanto trasmessoci sia esatto e completo. Le consistenze immobiliari sono state fornite dalla SGR e corrispondono sostanzialmente alla IPMS 1 (Gross External Area/superficie esterna lorda), come internazionalmente definita.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITA'

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa il titolo di proprietà dei beni stimati, né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; la valutazione presuppone che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti, in particolare per quanto concerne la regolarità edilizia, la sicurezza e la prevenzione incendi.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

FATTORI NON ORDINARI DI INCERTEZZA DELLA VALUTAZIONE

Come noto, la diffusione del virus COVID-19 sta avendo tuttora un forte impatto sui mercati globali.

Nonostante l'avvio delle campagne vaccinali su scala mondiale e gli interventi di sostegno promossi dalle Autorità, la situazione permane incerta e diversi settori economici stanno soffrendo pesanti ripercussioni; nel mercato immobiliare si registrano l'accentuazione di fenomeni già precedentemente in essere (come la crisi di molte attività commerciali tradizionali, per effetto della diffusione dell'e-commerce), e l'insorgere di nuove tendenze, ancora non del tutto definite (come il ricorso al lavoro in remoto) che sta generando dubbi sul futuro del comparto uffici. Di contro, alcuni settori hanno beneficiato della situazione: tra essi la logistica e anche il comparto residenziale, che sta evolvendo grazie all'interesse di investitori istituzionali e lo sviluppo di formati innovativi, destinati a specifici target di utilizzatori (senior housing, student housing, ecc.).

A livello italiano, si sta accentuando la divaricazione tra la fascia alta del mercato immobiliare, che rimane di grande interesse per gli investitori anche internazionali e mantiene prezzi, canoni e rendimenti pressochè invariati, e il resto del mercato, che soffre la scarsità di acquirenti

potenzialmente interessati e quindi vive una condizione di stallo, con transazioni rarefatte e difficoltà a mantenere i livelli delle quotazioni preesistenti.

Dato che non è al momento possibile prevedere quando la situazione globale e locale si stabilizzerà, si consiglia di monitorare con frequenza l'andamento dei valori immobiliari.

GRUPPO DI LAVORO

La presente valutazione è stata elaborata dal seguente gruppo di lavoro:

- Antonio Gamba (Legale rappresentante di Praxi S.p.A., iscritto all'Albo degli Ingegneri di Milano al n° A 8913 dal 1966) - *Coordinatore del Progetto*
- Maurizio Negri MRICS (n° 1231529 dal 2006) - *Responsabile Tecnico del Progetto*
- Versaci Salvatore MRICS (n° 5632881 dal 2013) - *Senior Valuer*
- Centro Studi PRAXI Real Estate

L'editing è stato curato dal team di back-office della Sede PRAXI di Milano.

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza, è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili in capo al **FONDO ATLANTIC 1**, con riferimento alla data del 30 Giugno 2021, sia pari a:

€ 200.680.000 (euro duecentomilioniseicentottantamila/00).

Nella pagina seguente è riportata tabella con i valori per singolo asset. Nei Report di Stima sono descritti analiticamente gli immobili e i procedimenti di valutazione adottati.

La presente relazione è sottoscritta da Antonio Gamba in qualità di Legale Rappresentante di PRAXI S.p.A. e da Maurizio Negri in qualità di Responsabile Tecnico della valutazione; si dichiara che entrambi i firmatari sono in possesso dei requisiti prescritti dal comma 2 dell'art. 16 del DM 30/2015.

In conformità con quanto previsto dagli standard di valutazione internazionale, le conclusioni di valore della presente stima non considerano i costi di transazione.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, ci è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Praxi S.p.A.
Responsabile Tecnico
Maurizio Negri MRICS
Registered Valuer

Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba

Riepilogo dei Valori al 30 Giugno 2021

N.	Comune	Provincia	Indirizzo	Superficie lorda mq	Superficie commerciale mq	Valore di Mercato 30/6/2021
1	**San Donato Milanese**	MI	Via Bonarelli 2 -Via Salvatore Salvo 1	10.884	7.404	15.470.000
2	**San Donato Milanese**	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	46.733	29.430	67.380.000
3	**San Donato Milanese**	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	46.190	37.465	68.450.000
4	**San Donato Milanese**	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	5.000	3.785	5.600.000
5	**Saluzzo**	CN	Via Vittime di Bologna 1	3.003	2.230	1.590.000
6	**Roma**	RM	Via Cristoforo Colombo 142	36.977	24.413	42.190.000
TOTALE				**148.787**	**104.728**	**€ 200.680.000**

DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

Milano, 06/05/2021

Trasmessa via mail a:
massimo.maestri@praxi.praxi

Spettabile
PRAXI S.p.A.
Via Mario Pagano, 69/A
20145 Milano

c.a. Dott. Antonio Gamba

Oggetto: Lettera di incarico per lo svolgimento dell'attività di Esperto Indipendente del fondo di investimento alternativo immobiliare, di tipo chiuso, denominato "ATLANTIC 1" (di seguito, "Fondo")

Egregi Signori,

all'esito delle valutazioni e delle verifiche condotte in merito ai requisiti previsti dalle vigenti disposizioni normative, in virtù delle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., con la presente si conferma che in data 29 aprile 2021 la scrivente ha conferito l'incarico di esperto indipendente del Fondo Atlantic 1 alla società PRAXI S.p.A. (di seguito, l'"**Esperto Indipendente**"), con sede in Cordo Vittorio Emanuele II 3 – 10125 Torino, ai termini e alle condizioni di cui al contratto stipulato tra DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. e l'Esperto Indipendente in data 6 maggio 2021.

L'Esperto Indipendente ha individuato quale proprio referente – cui spetta il compito di seguire lo svolgimento delle attività oggetto dell'Incarico – l'Ing. Antonio Gamba, in possesso di specifiche competenze professionali maturate nel campo della valutazione di operazioni immobiliari.

La presente Lettera d'Incarico viene allegata ad ogni relazioni di stima effettuata sul Fondo Atlantic 1, ai sensi dell'art. 16, comma 4 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30.

Carlo Bianchi

Senior Fund Manager

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

Per Accettazione
Antonio Gamba
Amministratore PRAXI S.p.A.

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 30 giugno 2021, dalla sezione reddituale per il periodo di sei mesi 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 30 giugno 2021 e del risultato economico per il periodo di sei mesi 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 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 a 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 controllo interno;

— abbiamo acquisito una comprensione del 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 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 a 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 a 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 a 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 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 30 giugno 2021, 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 30 giugno 2021 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 30 giugno 2021 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, 4 agosto 2021

KPMG S.p.A.

Francesco Pizzutilo
Socio