DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

FondoAtlantic 1

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

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

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2021

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 31 dicembre 2021

1.	**ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**	**2**
2.	**DATI DESCRITTIVI DEL FONDO**	**12**
A.	IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	12
B.	LA CORPORATE GOVERNANCE	15
3.	**ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO**	**23**
A.	L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	23
B.	POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	25
4.	**EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO**	**30**
5.	**LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO**	**35**
6.	**ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE**	**36**
7.	**PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI**	**36**
8.	**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**	**37**
9.	**LA GESTIONE FINANZIARIA**	**37**
A.	FINANZIAMENTI	37
B.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	37
10.	**PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE**	**37**
11.	**ALTRE INFORMAZIONI**	**38**

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

A livello mondiale la ripresa dell'attività economica sta rallentando per effetto di una combinazione di fattori, fra cui in particolare le persistenti strozzature dal lato dell'offerta. La moderazione del ritmo della crescita riflette in parte la normalizzazione che ha fatto seguito alla ripresa successiva alle prime ondate di SARS-CoV-2, in concomitanza con il venir meno dell'effetto delle riaperture, nonché con l'esaurirsi delle misure di stimolo. Si segnala un costante aumento degli scambi di servizi commerciali nel secondo trimestre 2021, che rimangono tuttavia 20 punti percentuali al di sotto del livello pre-pandemia.

Le pressioni sui prezzi rimangono elevate per i beni alimentari ed energetici a seguito del rimbalzo dai livelli contenuti su cui si collocavano subito dopo l'insorgere della pandemia.

L'economia dell'Area Euro ha proseguito la sua ripresa vigorosa, sebbene a un ritmo in certa misura più moderato. La stretta della pandemia sull'economia si è allentata visibilmente, a fronte dell'elevato numero di persone attualmente vaccinate. Questa evoluzione sostiene la spesa per consumi, in particolare nei settori del tempo libero, della ristorazione, dei viaggi e dei trasporti. Nei prossimi mesi, però, i rincari dei beni energetici potrebbero ridurre il potere di acquisto e quindi portare a una contrazione dei consumi.

A settembre, l'inflazione nell'Area Euro è salita al 3,4% e ci si attende che aumenti ancora nel corso del 2022 per poi diminuire nel 2023. L'attuale incremento dell'inflazione è ritenuto perlopiù temporaneo, poiché riflette in ampia misura la combinazione di tre fattori: (i) le quotazioni dell'energia, specialmente di petrolio, gas ed elettricità, hanno registrato un brusco aumento; (ii) i prezzi stanno aumentando anche perché la ripresa della domanda riconducibile alla riapertura dell'economia sta superando l'offerta; (iii) gli effetti base legati al venir meno della riduzione dell'IVA in Germania continuano a contribuire all'incremento dell'inflazione. L'impatto di questi tre fattori dovrebbe ridimensionarsi nel corso del 2022 e comunque non essere più incluso nel calcolo dell'inflazione sui dodici mesi. Con il procedere della ripresa, il graduale ritorno dell'economia al pieno utilizzo della capacità produttiva sosterrà un aumento dei salari nel tempo. Le misure delle aspettative di inflazione a più lungo termine sono intorno al 2%. Questi fattori sosterranno l'inflazione di fondo, nonché un ritorno dell'inflazione verso l'obiettivo fissato dalla Banca Centrale Europea (BCE) del 2% nel medio termine. La crescita e la dinamica dell'inflazione a medio termine continuano a dipendere da condizioni di finanziamento favorevoli per tutti i settori economici. I tassi di interesse di mercato sono aumentati. Nondimeno, le condizioni di finanziamento nell'economia restano favorevoli anche perché i tassi sul credito bancario alle imprese e alle famiglie si mantengono su livelli storicamente bassi[1].

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale (FMI), rilasciate a ottobre, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2021-2022, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

[1] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 7, 2021

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2021

Per il 2022 si prevede un incremento del PIL mondiale pari al 5,9% (0,1 punti percentuali in meno rispetto alle previsioni di luglio 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 9,5% e 8,0%, mentre nelle economie avanzate si prevede che il PIL del Regno Unito possa crescere del 6,8%, quello degli Stati Uniti del 6% e quello dell'Area Euro del 5%[2].

Nel terzo trimestre del 2021, il PIL dell'Area Euro ha registrato un aumento pari al 2,2% rispetto al trimestre precedente (+2,2% nel primo trimestre) e in crescita del 3,9% se confrontato con lo stesso trimestre dell'anno precedente. Sempre nel terzo trimestre, all'interno dell'Area Euro, la Francia ha registrato una variazione tendenziale pari al 3,3% (18,8% nel trimestre precedente) mentre la Germania ha registrato un aumento pari al 2,6% (10% nel trimestre precedente)[3].

Nella riunione di politica monetaria di ottobre il Consiglio Direttivo ha continuato a ritenere che possano essere mantenute condizioni di finanziamento favorevoli con un ritmo di acquisti netti di attività nell'ambito del programma di acquisto per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Purchase Programme*, PEPP) moderatamente inferiore rispetto al secondo e al terzo trimestre dell'anno. Il Consiglio Direttivo ha inoltre confermato le altre misure tese all'adempimento del mandato di stabilità dei prezzi conferito alla BCE, ovvero il livello dei tassi di interesse di riferimento, le indicazioni prospettiche (*forward guidance*) formulate dal Consiglio sulla loro probabile evoluzione futura, gli acquisti dell'Eurosistema nell'ambito del programma di acquisto di attività (PAA), le politiche di reinvestimento adottate dal Consiglio e le operazioni di rifinanziamento a più lungo termine[4].

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a dieci anni è risultato, nella media di novembre, pari a 1,55% negli USA (1,58% nel mese precedente), a -0,25% in Germania (-0,15% nel mese precedente) e 0,93% in Italia (0,91% nel mese precedente e 0,63%

[2] Fonte: FMI – *World Economic Outlook*, ottobre 2021

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

[4] Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 7, novembre 2021

dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è attestato, nella media di novembre, ai 119 punti base[5].

Con riferimento all'Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna, i consumi finali nazionali e gli investimenti fissi lordi nel terzo trimestre del 2021 sono aumentati rispettivamente del 2,2% e 1,6% rispetto al trimestre precedente.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate del 3,4% e le importazioni del 2,1%[6].

A dicembre 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 16,4% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato un incremento del 27,2%; in particolare, il clima di fiducia è aumentato nel settore manifatturiero del 18,3%, nel settore delle costruzioni del 17,0% e nel settore dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio rispettivamente del 39,5% e del 20,8%[7].

Il tasso di disoccupazione registrato a ottobre 2021 è lievemente aumentato rispetto al mese precedente, attestandosi al 9,4% (mentre era pari al 10% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni) è diminuita rispetto al periodo precedente al 28,2% dal 29,6% (30,9% un anno prima). Il tasso di occupazione è sostanzialmente stabile rispetto al mese precedente attestandosi al 58,6% (57,4% un anno prima).

A ottobre 2021, l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione positiva pari allo 0,6% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è cresciuta del 3,7%. Sempre a ottobre 2021, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 4,8% nei confronti dello stesso periodo dell'anno precedente, confermando la ripresa del mercato dei mutui.

Le sofferenze, al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse, si sono attestate a euro 16,8 miliardi a ottobre 2021 (euro 24,5 miliardi a ottobre 2020). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato allo 0,98% (a ottobre 2020 era pari all'1,4%)[8].

Il mercato immobiliare europeo

Nel terzo trimestre del 2021 gli investimenti istituzionali diretti in immobili in Europa si sono attestati a euro 79,4 miliardi, per un totale di euro 309,2 miliardi negli ultimi dodici mesi risultando in diminuzione di circa l'1% rispetto ai dodici mesi precedenti.

---

[5] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2021

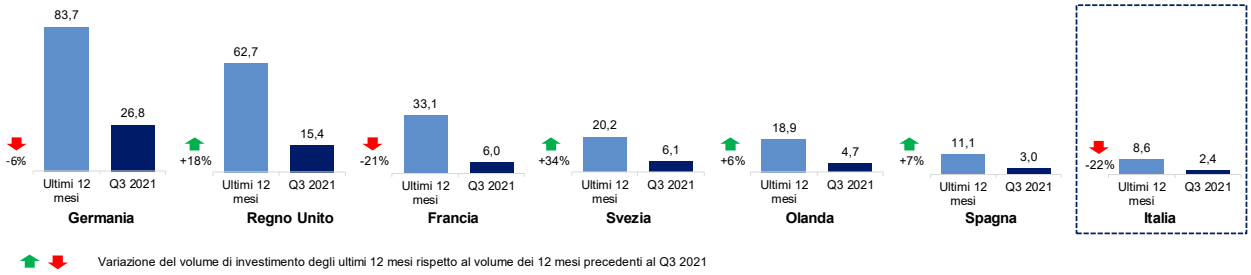
[6] Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2021

[7] Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, dicembre 2021

[8] Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2021

La riduzione degli investimenti legata agli effetti della pandemia da SARS-CoV-2 ha interessato solo alcuni mercati europei, mentre altri hanno dimostrato una forte ripresa. Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il quarto trimestre del 2020 e il terzo trimestre del 2021 la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 83,7 miliardi ed euro 62,7 miliardi, si confermano i principali mercati europei, con una tendenza del -6% per la Germania e +18% per il Regno Unito rispetto ai dodici mesi precedenti. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 33,1 miliardi, con un decremento del 21% rispetto ai dodici mesi precedenti, e la Svezia che ha raggiunto euro 20,2 miliardi di investimenti, con un incremento del 34% rispetto ai dodici mesi precedenti. I volumi transati in Olanda e Spagna hanno registrato un incremento del 6% e del 7% rispettivamente attestandosi a euro 18,9 miliardi ed euro 11,1 miliardi. In Italia si è registrato un decremento del 22%, portando i volumi transati negli ultimi dodici mesi a quota euro 8,6 miliardi. (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 terzo trimestre del 2021 sono stati investiti circa euro 24,7 miliardi nel settore *multifamily*, pari a circa il 31% del totale. Nel medesimo periodo, il settore uffici ha registrato euro 24,0 miliardi di transazioni, ossia circa il 30% delle transazioni complessive, mentre il settore industriale-logistico ha registrato euro 13,0 miliardi di transazioni, pari a circa il 16% del totale.

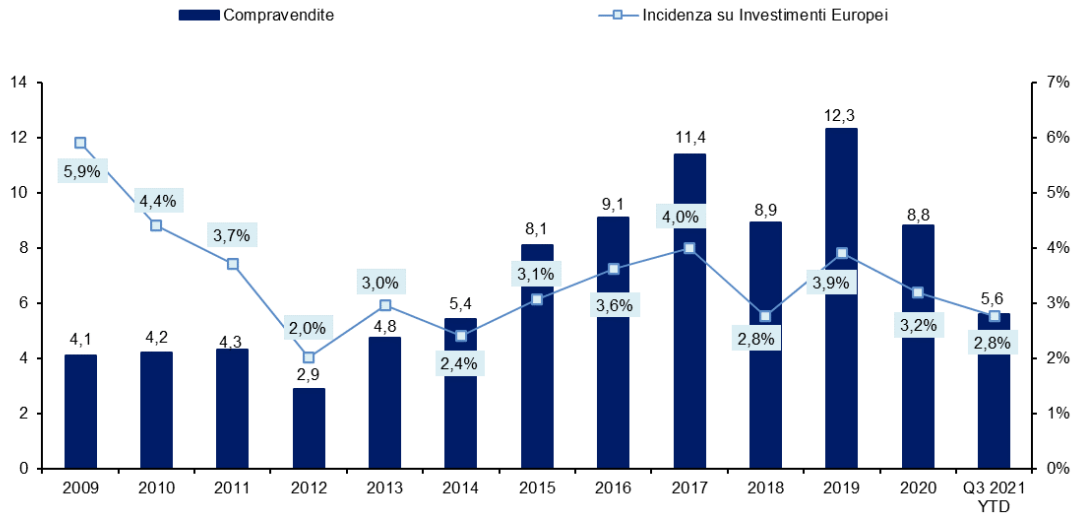
Nel settore *retail* sono stati investiti euro 8,7 miliardi, rappresentanti circa l'11% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo e il settore *healthcare*, rispettivamente con circa euro 3,4 miliardi ed euro 1,1 miliardi transati, hanno rappresentato rispettivamente il 4% e l'1% del totale. I restanti euro 4,5 miliardi derivano da investimenti in altri settori[9].

[9] Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q3 2021

Il mercato immobiliare italiano

Nei primi nove mesi del 2021 sono stati investiti circa euro 5,6 miliardi nel mercato immobiliare italiano, di cui circa euro 2,4 miliardi nel terzo trimestre dell'anno, in calo del 7% rispetto allo stesso periodo del 2020 (Figura 2).

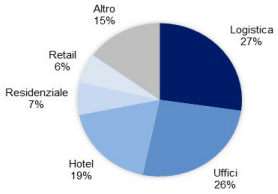
Figura 2 - Andamento delle compravendite immobiliari in Italia e incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione Dea Capital su dati CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nei primi nove mesi del 2021 il settore industriale-logistico rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 1,5 miliardi di investimenti, in aumento del 94% rispetto ai primi nove mesi del 2020. Segue il settore uffici a quota euro 1,5 miliardi di investimenti, in diminuzione di circa il 47% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Seguono poi i settori turistico-ricettivo e residenziale i cui investimenti nei primi nove mesi sono stati pari a euro 1,0 miliardo, in aumento del 16%, ed euro 380 milioni, in aumento del 25% rispetto a quanto registrato l'anno precedente. Il settore *retail* arriva a euro 350 milioni di investimenti nei primi nove mesi del 2021, in diminuzione del 70% rispetto allo stesso periodo del 2020. Si conferma inoltre l'interesse per il settore *alternative* (centraline, *data center*, RSA) che nei primi nove mesi dell'anno ha registrato investimenti pari a euro 840 milioni. (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite immobiliari per destinazione d'uso nei primi nove mesi del 2021 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma, con investimenti nei primi nove mesi dell'anno rispettivamente pari a euro 1,9 miliardi ed euro 470 milioni, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi[10].

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2021 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 226.414, mostra segnali di irrobustimento, registrando una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2021 nel settore residenziale è stato pari a 172.272, in aumento del 21,9% rispetto al terzo trimestre del 2020.

Per quanto concerne il settore non residenziale, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2021 è stato invece pari a 54.142 (in aumento del 28,7% rispetto al terzo trimestre del 2020). In particolare, il settore terziario-commerciale ha registrato una performance positiva del 26,9% con 30.727 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono aumentate del 18,0%, quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate del 22,7%, quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono aumentate del 30,6%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra una crescita degli scambi del 47,1% rispetto al terzo trimestre del 2020 con un volume di compravendite pari a 3.329 unità, mentre quello produttivo agricolo ha registrato un incremento del 19,4% con 683 unità compravendute. Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate, ammontano a 19.403, in aumento del 29,2% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente[11].

Uffici

In Italia il volume degli investimenti nel settore uffici del terzo trimestre del 2021 si attesta a euro 720 milioni, in crescita del 95% rispetto al trimestre precedente ma ancora in calo del 47% rispetto allo stesso periodo del 2020. Da inizio anno il settore uffici registra euro 1,45 miliardi investiti, confermando un volume di investimenti ancora al di sotto di quanto registrato nel periodo precedente e nei mesi immediatamente successivi all'inizio della pandemia, come conseguenza dei ritardi accumulati durante i periodi più critici dell'emergenza sanitaria e dell'incertezza sulla domanda futura dei conduttori a fronte della diffusione dello *smart working*[12].

A Milano si consolida la ripresa del *take up*: l'assorbimento nel trimestre ha riguardato prevalentemente prodotto esistente, che, insieme a uno slittamento di alcuni completamenti, hanno prodotto un calo generalizzato del *vacancy rate*, che si attesta a quota 10,4%. L'attuale livello di incentivi e l'apertura alle rinegoziazioni da parte delle proprietà creano le condizioni ottimali a soddisfare le esigenze di un numero crescente di conduttori, garantendo la stabilità del *prime rent* che si mantiene stabile a 600 euro/mq/anno,

[10] Fonte: CBRE – Investimenti immobiliari in Italia Q3 2021

[11] Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Statistiche III trimestre 2021 mercato residenziale e non residenziale

[12] Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, 12 ottobre 2021

con un *prime net yield* in diminuzione e pari al 3%. Il *take up* del terzo trimestre 2021 è stato pari a 86.900 mq, in crescita del 162% rispetto allo stesso periodo del 2020, ma in calo del 22% rispetto al trimestre precedente, a causa dell'assenza di grosse operazioni: nello stesso periodo le transazioni registrate sono aumentate da 69 a 76. Grazie alla ripresa dei volumi di *take up*, si ridimensionano i timori sull'impatto dello *smart working* sulla domanda dei conduttori e migliorano le prospettive degli investitori sul mercato degli uffici. Nel terzo trimestre del 2021 Milano registra un volume di investimenti pari a euro 540 milioni, in calo del 10% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per un totale di euro 1,1 miliardi investiti da inizio anno. La compressione dei rendimenti su operazioni *core* prosegue, in particolare nel sottomercato del Centro, mentre le *completion* attese nell'ultimo semestre dell'anno contribuiranno ad ampliare la disponibilità di spazi di grado A[13].

Anche a Roma continua la ripresa dei volumi del *take up*, seppur in modo più contenuto rispetto allo scorso trimestre, con un *vacancy rate* pari al 9,3%. L'assorbimento del terzo trimestre del 2021 si attesta a 22.130 mq, in calo del 44,8% rispetto al trimestre precedente, ma in crescita del 66,2% rispetto allo stesso periodo del 2020. Le transazioni concluse nel trimestre sono venticinque, in calo del 16,7% rispetto al precedente trimestre. Il *take up* di questo trimestre è stato trainato da tre principali transazioni nei sottomercati *Central Business District* (*CBD*) e *Out of* GRA, corrispondenti a circa il 51% dei volumi totali. Rimane stabile la *pipeline* degli sviluppi con circa 300.000 mq in consegna tra il 2021 e il 2023. Restano invariati anche i *prime rent* di *CBD* ed EUR rispettivamente pari a 450 euro/mq/anno e 350 euro/mq/anno e i rendimenti *prime* rispettivamente pari a 3,7% e 4,4%. A Roma la crescita degli investimenti nel terzo trimestre del 2021 rimane ancora contenuta, in particolare a causa della limitata offerta di prodotto *core*, che sarà invece protagonista delle operazioni destinate a concludersi nei prossimi mesi. Il volume investito nel terzo trimestre è di poco superiore a euro 180 milioni, in calo del 13% rispetto allo stesso periodo del 2020, per un totale di euro 316 milioni da inizio anno[14].

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2021 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane è diminuita dello 0,4% rispetto al semestre precedente per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Per il 2022 si stima un ulteriore incremento, pari allo 0,7%, mentre sia per il 2023 che per il 2024 si prevede un aumento dell'1,2%[15].

Nel secondo semestre dell'anno in corso, tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale si segnalano: (i) l'acquisto da parte di Merope Asset Management S.r.l., per un importo pari a euro 100 milioni, dei Villini del Rione Sallustiano a Roma che sviluppano una superficie di oltre 17.000 mq e saranno restaurati e adeguati agli attuali *standard* energetici; (ii) l'acquisto da parte di un primario investitore locale, per euro 82,5 milioni, di un immobile sito a Milano in viale Sarca 235 di 31.000 mq, interamente locato a nove diversi conduttori e recentemente ristrutturato; (iii) l'acquisto da parte di Castello SGR S.p.A., attraverso il Fondo Milano Core I, dell'immobile sito a Milano in via Mecenate 91 che ospita la sede del Gruppo Kering S.A., per un importo pari a euro 70 milioni; (iv) l'acquisto a parte di Stella RE S.r.l. dell'edificio di 4.366 mq sito in largo Treves a Milano per un importo pari a euro 52,75

[13] Fonte: CBRE - Market Snapshot Milano Uffici, Q3 2021

[14] Fonte: CBRE - Market Snapshot Roma Uffici, Q3 2021

[15] Fonte: Nomisma – III Rapporto 2021 sul mercato immobiliare

milioni; (v) l'acquisto di un immobile a uso uffici sito in via Beruto 18, nella zona nord est di Milano, da parte del vincitore di un'asta competitiva che ha presentato un'offerta vincolante da euro 21 milioni. L'immobile è un fabbricato cielo-terra costituito da sette piani fuori terra e due piani interrati, attualmente per la maggior parte affittato a Enel; (vi) l'acquisto da parte del Gruppo MSC, di un immobile a uso uffici di 9.000 mq, sito a Torino nel complesso del Lingotto, per un importo poco superiore a euro 19 milioni; (vii) la vendita da parte di Covivio, con IPI Napoli come *advisor*, di un ufficio di 2.500 mq, sede direzionale del Credito Valtellinese in zona Brera a Milano, per un importo pari a euro 15 milioni; (viii) la vendita da parte del Fondo Alpha, gestito da DeA Capital Real Estate SGR, di un immobile direzionale sito in via Tor Cervara a Roma per un valore pari a euro 9,5 milioni[16].

Commerciale

Il volume di investimenti *retail* risulta ancora limitato; gli investitori mostrano un cauto interesse, ma cercano soprattutto situazioni *distressed* che non sono presenti sul mercato poiché la pandemia non sembra aver intaccato i fondamentali di questo settore in modo strutturale: i centri commerciali infatti hanno recuperato terreno alla riapertura. Si manifesta invece carenza di prodotto per il segmento *high street*, dove l'interesse degli investitori rimane elevato soprattutto per *asset mixed-use* lungo le vie commerciali più prestigiose[17].

I primi nove mesi del 2021 si chiudono con un volume di investimenti *retail* pari a euro 350 milioni, di cui euro 110 milioni registrati nel terzo trimestre, con un incremento del 23% rispetto al trimestre precedente. Nel 2021 le opportunità *high street* hanno trainato il settore commerciale, realizzando oltre il 40% dei volumi *retail* transati, grazie a operazioni nei principali distretti commerciali delle maggiori città. Si registra un buon interesse anche per *retail park* e *retail warehouse* grazie alle *performance* dei conduttori rilevate durante la pandemia, con investimenti per euro 85 milioni nel 2021. Da inizio anno gli investimenti sui centri commerciali, con euro 50 milioni, rimangono limitati e prevalentemente circoscritti ad *asset* di piccole dimensioni in mercati secondari. Da gennaio ad agosto 2021, fatturati e visitatori dei centri commerciali hanno recuperato il 6,9% e il 6,1% rispetto allo stesso periodo del 2020, rimanendo ancora in calo sullo stesso periodo del 2019 a causa del persistere di restrizioni nella prima metà dell'anno. La prospettiva degli investitori nei confronti del *retail* inizia a beneficiare dei costanti progressi in tema di emergenza sanitaria, ma continuano a pesare le incertezze sul futuro del *retail* fisico, che si traducono in un divario tra aspettative di prezzi tra proprietà e potenziali acquirenti. A fronte di ampi incentivi concessi dalle proprietà, si mantengono stabili i canoni *prime headline* delle *high street* e degli *shopping centre* rispettivamente pari a 10.600 euro/mq/anno e 940 euro/mq/anno e i rendimenti *prime* rispettivamente pari a 3,1% e 6,2%. Nel terzo trimestre 2021 non si registrano all'interno del comparto *retail* significative aperture e ampliamenti[18].

---

[16] Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – *Deals* – Dati elaborazione Dea Capital RE SGR S.p.A.

[17] Fonte: CBRE Comunicato Stampa, 12 ottobre 2021

[18] Fonte: CBRE – Italia Retail *MarketView*, Q3 2021

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2021 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane è diminuito dello 0,5% rispetto al semestre precedente per gli immobili a destinazione d'uso *retail*. Per il 2022 si stima un'ulteriore diminuzione, pari allo 0,4%, mentre sia per il 2023 che per il 2024 si prevede un aumento dello 0,5%[19].

Tra le più importanti transazioni registrate nel secondo semestre dell'anno, si segnalano: (i) l'acquisto da parte di Intermediate Capital Group, attraverso un fondo immobiliare gestito da Savills Investment Management, di un portafoglio di proprietà di IGD SIIQ composto da supermercati e ipermercati a marchio Coop, siti in tutta Italia, per complessivi euro 140 milioni; (ii) l'acquisizione del parco commerciale "Da Vinci Village" di 22.400 mq per un valore pari a euro 65,2 milioni, da parte di M&G Real Estate, che prevede l'estensione del *retail park* "Market Central Da Vinci", sito a Roma, con ventiquattro nuovi punti vendita[20].

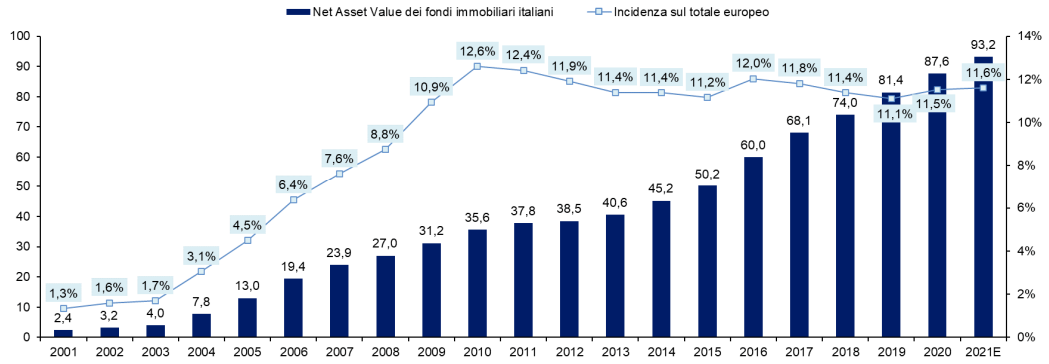
Fondi Immobiliari

Il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2021 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere circa euro 93,2 miliardi, con un incremento di circa il 6,4% sull'anno precedente.

Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail*. Il patrimonio detenuto a giugno 2021 si attesta a circa euro 520 milioni, in diminuzione di circa il 35% rispetto allo stesso periodo del 2020. Prosegue inoltre la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* che a fine giugno risultava complessivamente pari a euro 0,1 miliardi con un *Loan to Value* medio al 12%.

Per i fondi riservati si è assistito a un aumento dell'indebitamento da giugno 2020 a giugno 2021 a quota euro 41,9 miliardi con un *Loan To Value* medio al 24%[21].

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



Fonte: Scenari Immobiliari

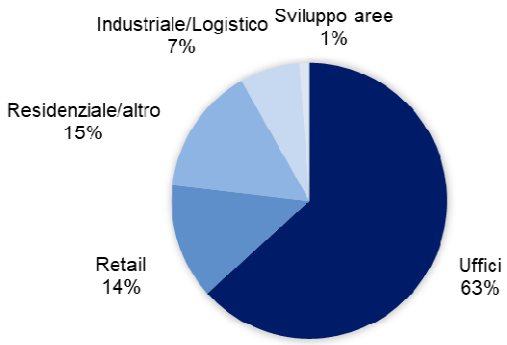
[19] Fonte: Nomisma – III Rapporto 2021 sul mercato immobiliare

[20] Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals – Dati elaborazione Dea Capital RE SGR S.p.A.

[21] *Loan to Value* (*LTV*) a giugno 2021. Il *LTV* è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare

L'*asset allocation* globale in Italia è sostanzialmente stabile. In crescita il residenziale e la logistica, in lieve contrazione gli uffici, più evidente battuta d'arresto del commerciale poco resiliente a un contesto di mercato in rapido e incerto divenire. Secondo quanto indicato da Scenari Immobiliari il settore degli uffici e residenziale raggiungono rispettivamente il 63% e il 15% del patrimonio investito dai fondi immobiliari. Seguono il settore commerciale con il 14%, il settore logistico/industriale con il 7% e quello riguardante operazioni di sviluppo con l'1%[22].

Figura 5 – *Asset Allocation* dei Fondi Immobiliari in Italia (*retail* e riservati), valori % al 30 giugno 2021



Fonte: Scenari Immobiliari

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

A livello di mercato, si rileva la crescente sensibilità in relazione alla sostenibilità e alle connesse tematiche ESG (*Environmental, Social and Governance*); anche a seguito della 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) diventare climaticamente neutra entro il 2050; (ii) proteggere vite umane, animali e piante riducendo l'inquinamento; (iii) aiutare le imprese a diventare *leader* mondiali nel campo delle tecnologie e dei prodotti puliti; (iv) contribuire a una transizione giusta e inclusiva.

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

La consapevolezza e l'impegno da parte dei differenti operatori, anche nel settore del risparmio gestito immobiliare, diventano pertanto sempre più rilevanti e si esplicano, tra l'altro, mediante opportune strategie di *reporting* e monitoraggio dei dati e degli obiettivi ESG. I *rating* di valutazione volontaria, come gli UN PRI (*Principles for Responsible Investment*) e il GRESB (*Global Real Estate Sustainability*) sono

[22] Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2021 – 39esima edizione

sempre più utilizzati – quest'ultimo copre 6.4 trilioni di dollari di attivi gestiti a livello mondiale, mentre il PRI gode di più di 3.800 firmatari per un controvalore di *asset* gestiti superiore ai 120 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*.

Anche le politiche governative sugli incentivi e sulle ristrutturazioni sono volte ad avviare un processo di transizione e progressivo miglioramento delle performance energetiche in particolare nei settori immobiliari, industriali e dei trasporti. In questo senso gli operatori saranno sempre di più sollecitati a individuare e attuare strategie sostenibili, evitando fenomeni di *greenwashing*, condurre *assessment* e analisi sui rischi ESG (*due-diligence*) e *stress test* su rischi non finanziari endogeni ed esogeni, anche al fine di 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 31 dicembre 2021	181.786.226 euro
Numero quote alla data del 31 dicembre 2021	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2021	199.851.145 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2021	383,209 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2021	196.310.000 euro

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 31 dicembre 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	31.12.2021
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	199,9
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	383,209
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	186,80
Valore degli immobili	euro mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	586,1	563,5	511,2	493,4	373,6	220,6	219,2	196,3
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	13,60
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	26,00
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%	7,46%

(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 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 (o ESG)*, tramite l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento, sostiene la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo.

La SGR 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), già a partire dal 2020 e ampliato nel 2021, con l'obiettivo di incrementare gradualmente la porzione di portafoglio in valutazione.

A partire dal 2020, la SGR ha avviato un percorso virtuoso in materia di sostenibilità, volto a integrare in maniera progressiva i fattori ESG all'interno della *governance*, delle strategie e dei processi aziendali, in particolare per quanto attiene ai processi di investimento, *asset management* e gestione dei rischi.

In tale contesto, la SGR ha istituito la Funzione ESG *Management*, a diretto riporto dell'AD, con l'obiettivo di coordinare l'attuazione delle strategie ESG e la trasformazione dei processi aziendali.

Nel corso del 2021, la Funzione ESG *Management* ha riesaminato e aggiornato il Piano di Azione ESG, al fine di tener conto delle evoluzioni nella normativa sulla finanza sostenibile, e ha contestualmente aggiornato le Strategie ESG e le procedure al fine di declinare in maniera concreta l'impegno responsabile della SGR sui temi della sostenibilità.

La SGR ha identificato quattro pilastri fondamentali, su cui si basa la propria strategia di sostenibilità, volta a creare valore per gli investitori dei FIA gestiti, per il gruppo di appartenenza, per i Conduttori e gli utilizzatori degli *asset* gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti.

	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.

In questo contesto, la SGR ha individuato i principali Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDGs), ai quali intende contribuire in maniera significativa attraverso la propria strategia di sostenibilità.

La SGR, attraverso i suoi FIA e le sue strategie di investimento, non investe in alcun progetto che coinvolga quanto segue:

- attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità del Paese in cui si svolge il progetto o dalle convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali, come la Convenzione di Bonn, la Convenzione di Ramsar, la Convenzione sul Patrimonio Mondiale e la Convenzione sulla Diversità Biologica;
- lo sviluppo di progetti in aree naturali protette ovvero che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale;
- la costruzione di nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.

La SGR, inoltre, esclude dai propri conduttori coloro che svolgano attività di produzione o commercializzazione o le cui attività risultino legate a:

- armi individuate e bandite da: (i) il trattato di non proliferazione nucleare, (ii) la Convenzione per le armi biologiche, (iii) la Convenzione di Parigi (armi chimiche), (iv) la Convenzione di Ottawa (mine antipersona) e (v) la Convenzione di Oslo (bombe a grappolo);
- pornografia e prostituzione;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

L'elenco delle esclusioni non è esaustivo e può essere esteso ad ulteriori attività escluse e/o proibite, come definito dalla SGR e/o dai sottoscrittori e potenziali investitori.

Oltre alla lista di esclusioni, per ogni opportunità di investimento dei FIA sono valutati i fattori ESG ritenuti più rilevanti nelle *due diligence*, così da: (i) completare il profilo di rischio dell'investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento, (iii) stimare l'impatto di suddetti rischi sul processo di creazione del valore, (iv) valutarne la coerenza rispetto alla Classificazione ESG del FIA, prescritta dal Regolamento (UE) 2019/2088.

Oltre alla lista di esclusioni, per i progetti di sviluppo e di riqualificazione dei FIA sono valutati i fattori ESG nella scelta dei materiali e dei luoghi, nelle soluzioni impiantistiche e architettoniche, anche in linea con gli *standard* di certificazioni e i protocolli di sostenibilità ambientali e sociali volontari (*e.g.* LEED, BREEAM,

WELL, ecc.), di volta in volta adottati. La SGR promuove, inoltre, la creazione e lo sviluppo di iniziative immobiliari e l'attuazione di politiche di investimento aventi finalità sociali, che vedono il coinvolgimento e lo sviluppo delle comunità locali interessate (*housing sociale*, *cohousing* e residenze sociali per anziani, residenze per giovani, ecc.).

Nel caso di progetti di sviluppo sociale, inoltre, sono previsti spazi da destinare ad attività collettive e ai servizi, con l'obiettivo di soddisfare i bisogni degli abitanti, nell'ottica di inclusione e valorizzazione dello spazio pubblico. I risultati emersi dall'attività di *due diligence*, per le nuove acquisizioni, e dall'attività di valutazione e progettazione, per i progetti di sviluppo e riqualificazione, sono sintetizzati in un paragrafo dedicato ai temi ESG all'interno degli *info-memo* da sottoporre al CDA.

Inoltre, la SGR ritiene rilevante coinvolgere e sensibilizzare sulle tematiche ESG *inter alia,* gli *outsourcer* incaricati dai Fondi per le attività di *property* e *facility management*, in quanto figure chiave per l'attività di monitoraggio delle stesse e in generale per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità definiti nelle strategie aziendali e dei Fondi nonché i "conduttori", quali fruitori degli edifici e *owner* delle informazioni necessarie al miglioramento delle *performance* immobiliari.

Nel 2020 è stato condotto un *assessment* sull'intero portafoglio di FIA in gestione, allineato nel corso del 2021 anche in seguito all'entrata in vigore di alcune normative comunitarie, al fine di valutarne le caratteristiche ESG e il grado di aderenza ai *driver* definiti dalla SGR ai fini della classificazione ex Regolamento (UE) 2019/2088, a seguito del quale è stato definito un programma di attività di implementazioni da effettuare sul perimetro dei FIA gestiti. Tale programma, in linea con le strategie aziendali adottate e il relativo Piano di Azione ESG, definisce le linee di azione da adottare nel triennio 2021/2023, al fine di garantire la massima copertura dei fattori ESG dell'AUM gestito.

Nella gestione del personale, la SGR è attenta ad attrarre e fidelizzare i migliori talenti e porre gli stessi 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 e a massimizzare la conoscenza delle tematiche e la competenza dei propri dipendenti.

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

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione di gestione, risulta composto da sei beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso dell'esercizio non sono stati ceduti *asset*, pertanto, al 31 dicembre 2021, il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta il 99,3% circa del valore complessivo, mentre il restante 0,7% circa del portafoglio immobiliare ha destinazione commerciale.

Alla data del 31 dicembre 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 l'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 dell'esercizio 2021 dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 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 31 dicembre 2021, risulta essere pari a euro 19.480.940, ammontare che comporta un rendimento del 6,52% sul costo storico e del 9,92% 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 euro 2.760.582 (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 non si rilevano crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni (per confronto risultavano pari a euro 12.810 al 31 dicembre 2020 e pari a euro 3.947 al 30 giugno 2021).

Non sono state accantonate somme nel fondo svalutazioni al 31 dicembre 2021.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso dell'intero esercizio 2021 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. Gli ulteriori 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. L'ufficio tecnico ha recentemente recepito l'osservazione al nuovo PGT in fase di adozione, presentata sul tema specifico dalla SGR, indicando il parcheggio con idonea campitura. Si auspica di ricevere a breve l'invito per la formalizzazione della rinuncia alla convenzione e, successivamente, 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 non sono tuttavia emerse manifestazioni di interesse all'acquisto che possano considerarsi in linea con le aspettative di vendita del Fondo. Si segnala inoltre che è in corso l'iter per l'approvazione del nuovo PGT del Comune di San Donato Milanese. La SGR ha presentato alcune osservazioni in fase di adozione del documento urbanistico per cercare di ampliare le possibili destinazioni d'uso del comparto e renderne più appetibile la valorizzazione.

Con riferimento all'immobile sito in Roma si rammenta che, 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. Al momento sono in corso le attività di *due diligence* dei potenziali acquirenti, finalizzate alla formulazione di un'eventuale proposta vincolante di acquisto.

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 stato affidato, ad esito della procedura di selezione fra alcuni *broker* invitati, e previa approvazione del Comitato Consultivo del Fondo, alla società Immocom S.r.l. (licenziataria 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. In attesa di sciogliere alcuni temi dirimenti con il Comune, citati nel precedente paragrafo, l'avvio della procedura di vendita è stato posticipato sino al mese di settembre 2021. Al momento della stesura del presente documento sono in corso interlocuzioni con alcuni investitori potenzialmente interessati a valutare l'operazione.

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.) nel contesto di 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.

Si segnala infine che il Comune ha emesso nei riguardi del Fondo una serie di provvedimenti, con pretesa di importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e monetizzazione di aree a *standard* per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile assentito nel 2012, per un importo complessivo di euro 2.301.245, che la SGR ha ritenuto di impugnare, ritenendoli non giustificati, presentando ricorsi al TAR della Lombardia.

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 nuova manifestazione di interesse non vincolante, subordinata al buon esito di accordi in corso di determinazione fra l'investitore e un potenziale conduttore commerciale. Si è attualmente in attesa dell'esito di tali interlocuzioni, al fine di poter raccogliere un'eventuale offerta vincolante per l'immobile.

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, in data 16 settembre 2021, ha notificato all'Ufficio in nome e per conto del Fondo Atlantic 1 tempestivo ricorso avverso il suddetto Avviso di liquidazione e in data 24 settembre 2021 ha effettuato la costituzione in giudizio presso la Commissione Tributaria di Milano. Al momento, la data dell'udienza non è stata ancora fissata.

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 Società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., in accordo con la parte acquirente, ha presentato 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, tuttavia, la procedura di adesione non si è conclusa con un accordo fra le parti. Pertanto, in data 1° dicembre 2021 la Società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. ha notificato all'Ufficio in nome e per conto del Fondo Atlantic 1 tempestivo ricorso avverso il suddetto Avviso di liquidazione e in data 18 dicembre 2021 ha effettuato la costituzione in giudizio presso la Commissione Tributaria di Milano. Al momento la data dell'udienza non è stata ancora fissata.

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 nell'esercizio

Per quanto concerne gli eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento, la diffusione a livello globale del SARS-CoV-2 può ancora costituire 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, meglio descritta nelle precedenti Relazioni, 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 ha dapprima presentato ricorso ex 447bis c.p.c., presso il Tribunale di Milano, per la prosecuzione della causa in giudizio e, successivamente, a seguito di approfondite interlocuzioni con i legali incaricati dalla SGR, si è dichiarata disponibile a sottoscrivere un accordo transattivo, di soddisfazione per il Fondo nei termini e nei contenuti.

Le parti hanno pertanto rinunciato a proseguire il contenzioso legale.

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.

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.

In data 4 agosto 2021, con l'approvazione della Relazione di gestione al 30 giugno 2021, la SGR ha deliberato 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. La distribuzione è avvenuta in data 8 settembre 2021.

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 nel periodo di riferimento riguardano:

- il Decreto Legislativo n. 24 febbraio 1998, n. 58, recante il Testo Unico della Finanza (di seguito "TUF"), aggiornato con le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 182 dell'8.11.2021, dal D.Lgs. n. 191 del 5.11.2021, dal D.Lgs. n. 193 dell'8.11.2021 e dal D.Lgs. n. 201 del 5.11.2021.
- il Provvedimento Banca d'Italia del 23 dicembre 2021 recante il terzo aggiornamento del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di cui al Provvedimento del 19 gennaio 2015, come successivamente modificato e integrato.

Da ultimo, sono stati emanati i seguenti principali Documenti ESMA, in ambito:

- MiFID II e MiFIR: Documento ESMA70-156-4710 del 19 novembre 2021, Documento ESMA35-43-349, Documento ESMA34-32-352 del 17 dicembre 2021.

EMIR

In data 19 novembre 2021, l'ESMA ha aggiornato le proprie Q&A di attuazione del regime del Regolamento (UE) n. 648/2012 sugli strumenti derivati OTC, le controparti centrali e i repertori di dati sulle negoziazioni (EMIR) (ESMA70-1861941480-52).

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). A quest'ultimo riguardo, si informa che con Delibera n. 22134 del 17 dicembre 2021, che modifica le delibere del 15 dicembre 2020, n. 21639 e n. 21640, la Consob ha

esteso fino al 28 febbraio 2022 la possibilità di rendere accessibile alla Consob il KID via PEC e posticipato al 1° marzo 2022 la decorrenza degli obblighi previsti dalla sopra indicata Delibera n.21640.Si segnala inoltre che in data 15 luglio 2021 la Commissione Europea ha posto in pubblica consultazione una proposta di Direttiva che andrebbe a modificare la Direttiva 2009/65/CE congiuntamente alla proposta di modifica del Regolamento (UE) n. 1286/2014 avente ad oggetto la proroga del regime transitorio fino al 30 giugno 2022.

A tale riguardo all'esito dell'iter normativo di cui sopra, si segnala l'emanazione del Regolamento (UE) 2021/2259 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 dicembre 2021 che, allo scopo di garantire che l'esigenza di un tempo sufficiente per prepararsi all'obbligo di elaborare un KID sia soddisfatta, dispone la proroga del regime transitorio fino al 31 dicembre 2022 nonché della Direttiva (UE) 2021/2261 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 dicembre 2021 che modifica la direttiva 2009/65/CE.

ESG

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

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 per 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 trovano applicazione 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. A quest'ultimo riguardo, un'attività economica è considerata ecosostenibile se la stessa:

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

b) non arreca un danno significativo a nessun obiettivo ambientale;

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 trovano applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2022, in relazione alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento ai cambiamenti climatici; si applicheranno dal 1° gennaio 2023, in relazione:

(i) all'uso sostenibile e alla 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 al 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 del *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 hanno evidenziato che gli operatori, nelle more dell'applicazione dei pertinenti RTS (1° gennaio 2022), al fine di adempiere agli obblighi di trasparenza informativa previsti dal Regolamento SFDR, avrebbero potuto far 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 avrebbero dovuto 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.

In data 26 luglio 2021, la Commissione Europea (in risposta a quesiti sollevati dalle ESAs) ha pubblicato le Q&A circa l'interpretazione del Regolamento SFDR. Tali Q&A non hanno esteso in alcun modo i diritti e gli obblighi derivanti da tale normativa né hanno introdotto ulteriori requisiti per gli operatori interessati e le autorità competenti, ma sono volti esclusivamente a supportare questi ultimi nell'applicazione della menzionata normativa.

In data 2 agosto 2021, sono stati pubblicati nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea nuovi provvedimenti di attuazione del *Green Deal* europeo, tra i quali:

(i) il Regolamento delegato (UE) 2021/1253 della Commissione del 21 aprile 2021 che modifica il Regolamento delegato (UE) 2017/565 per quanto riguarda l'integrazione dei fattori di sostenibilità, dei rischi di sostenibilità e delle preferenze di sostenibilità in taluni requisiti organizzativi e condizioni di esercizio delle attività delle imprese di investimento. Tale Regolamento si applicherà a decorrere dal 2 agosto 2022;

(ii) il Regolamento delegato (UE) 2021/1255 della Commissione del 21 aprile 2021 che modifica il Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 per quanto riguarda i rischi di sostenibilità e i fattori di sostenibilità di cui i gestori di fondi di investimento alternativi debbono tenere conto. Tale Regolamento si applicherà a decorrere dal 1° agosto 2022;

(iii) la Direttiva delegata (UE) 2021/1269 della Commissione del 21 aprile 2021 che modifica la Direttiva delegata (UE) 2017/593 per quanto riguarda l'integrazione dei fattori di sostenibilità negli obblighi di *governance* dei prodotti. Gli Stati membri dovranno adottare e pubblicare, entro il 21 agosto 2022, le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla direttiva. Tali disposizioni si applicheranno a decorrere dal 22 novembre 2022.

In data 22 ottobre 2021, facendo seguito alla consultazione del 15 marzo u.s., le ESAs hanno sottoposto alla Commissione Europea il documento finale degli RTS previsti dal Regolamento SFDR così come modificato dal Regolamento Tassonomia, con riferimento anche alla *disclosure* dei prodotti finanziari che investono in attività che contribuiscono a un obiettivo ambientale ai sensi degli artt. 8(4), 9(6) e 11(5) del Regolamento SFDR.

In data 17 dicembre 2021, la Consob ha pubblicato un'informativa in merito a quanto reso noto dalla Commissione Europea con lettera del 25 novembre 2021, indirizzata al Parlamento europeo (ECON) e al Consiglio (ECOFIN), evidenziando che il processo di adozione dei progetti di RTS da ultimo presentati non potrà essere completato nell'ordinario periodo di tre mesi. La Commissione ha, inoltre, annunciato che la data di applicazione del Regolamento delegato che recherà, in un unico atto, detti RTS e gli altri *standard* tecnici di regolamentazione di cui al Regolamento SFDR (già presentati lo scorso febbraio dal Comitato Congiunto) sarà ulteriormente posticipata al 1° gennaio 2023 (rispetto alla data di proroga previamente annunciata del 1° luglio 2022).

Ciò si ricollega all'ampiezza e al livello di dettaglio tecnico degli RTS (13 in totale), alla tempistica di presentazione degli stessi e all'intento di favorire un'agevole implementazione dell'atto delegato ad opera degli ideatori dei prodotti, dei soggetti che prestano consulenza finanziaria e delle autorità di vigilanza. La Commissione precisa altresì che, in conseguenza di quanto sopra, i partecipanti al mercato finanziario che pubblicano la dichiarazione concernente gli effetti negativi per la sostenibilità (ex artt. 4(1)(a), 4(3) o 4(4) del Regolamento SFDR) saranno tenuti a pubblicare la relativa informativa per la prima volta entro il 30 giugno 2023, assumendo a riferimento il periodo compreso tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2022.

In data 9 dicembre 2021, il Consiglio dell'Unione europea ha approvato il Regolamento Delegato UE 2139/2021 riguardante la tassonomia climatica (*Taxonomy Climate Delegate Act*) consentendo l'entrata

in vigore del Regolamento Tassonomia a partire dal 1º gennaio 2022. Tale approvazione conferma l'adozione dei criteri tecnici di *screening* per le attività che contribuiscono in modo sostanziale agli obiettivi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico nonché al fine di determinare se tale attività economica non arrechi un danno significativo a nessuno degli obiettivi ambientali.

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 nell'esercizio con altre società del Gruppo di cui la SGR fa parte*

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

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

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

La SGR, in nome e per conto del Fondo, ha 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 199.851.145 (euro 228.433.774 al 31 dicembre 2020). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 383,209 (euro 438,015 al 31 dicembre 2020) con un decremento del 12,51%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2021, per un totale di euro 306,75 per ciascuna quota che hanno inciso per il 61,35% rispetto al valore iniziale della quota (euro 500,000), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 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 68,28%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2021, risulta del 4,94%.

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	(5,07)%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili (1)	(4,09)%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	-
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	93,13%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	32,72 mln

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

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

In data 28 gennaio 2022 è stata presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 31 dicembre 2021 predisposta dagli Esperti Indipendenti incaricati dal Fondo.

La valutazione complessiva del Portafoglio è pari a euro 196.310.000.

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 12 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 6.258.240.

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	383,209
NAV totale alla data	199.851.145
Utile a vita intera pro quota	34,639
Utile a vita intera totale	18.064.931,28
Plusvalenze cumulative non realizzate	48.712
Distribuibile totale alla data	**18.016.219**
Distribuibile pro quota alla data	**34,550**

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%[23] 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).

---

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

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

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

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.

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[24], le comunicazioni periodiche alla clientela[25] 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

[24] 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.

[25] 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.

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;
- 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 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 gli immobili di via Da Vinci e via Pastrengo a Brescia, di piazza Cairoli a Brindisi, di via Roma a Modugno e di via Giacomo del Duca a Palermo;
   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 31 dicembre 2021 compone complessivamente di n. 77 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2021

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 31/12/2021		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**	**196.310.000**	**93,13%**	**219.200.000**	**91,46%**
B1.	Immobili dati in locazione	153.000.000	72,58%	172.400.000	71,93%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3.	Altri immobili	43.310.000	20,55%	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'**	**10.163.508**	**4,82%**	**14.693.173**	**6,13%**
F1.	Liquidità disponibile	10.163.508	4,82%	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'**	**4.327.963**	**2,05%**	**5.772.604**	**2,41%**
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2.	Ratei e risconti attivi	117.207	0,06%	114.095	0,05%
G3.	Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4.	Altre	1.382.517	0,66%	1.302.118	0,54%
G5.	Credito Iva	16.259	0,01%	45.482	0,02%
G6.	Crediti verso Locatari	2.811.980	1,32%	4.310.909	1,80%
G6.1	Crediti lordi	2.811.980	1,32%	4.312.434	1,80%
G6.2	Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	(1.525)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'		**210.801.471**	**100,00%**	**239.665.777**	**100,00%**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2021

SITUAZIONE PATRIMONIALE

		Situazione al 31/12/2021		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'**	**10.950.326**	**100,00%**	**11.232.002**	**100,00%**
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	40.024	0,37%	81.636	0,73%
M2.	Debiti di imposta	5.981	0,05%	3.071	0,03%
M3.	Ratei e risconti passivi	4.640.155	42,37%	4.340.241	38,64%
M4.	Altre	6.264.166	57,21%	3.807.054	33,89%
M5.	Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6.	Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	3.000.000	26,71%
TOTALE PASSIVITA'		**10.950.326**	**100,00%**	**11.232.002**	**100,00%**

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	**199.851.145**	**228.433.775**
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	**521.520**	**521.520**
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	**383,209**	**438,015**
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	**306,750**	**272,750**
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	**151,430**	**151,430**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2021

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2021		Relazione esercizio precedente	
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1	dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3	plus/minusvalenze	-		-	
A2	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1	di copertura	-		-	
A4.2	non di copertura	-		-	
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)		**-**		**-**
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	19.123.016		18.796.417	
B1.1	canoni di locazione	19.120.103		18.759.359	
B1.2	altri proventi	2.913		37.059	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(22.890.000)		(1.371.777)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.163.456)		(3.349.123)	
B4.1	oneri non ripetibili	(1.883.657)		(2.876.111)	
B4.2	oneri ripetibili	(279.799)		(473.012)	
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5.	AMMORTAMENTI	-		-	
B6.	SPESE IMU	(2.573.990)		(2.572.235)	
	Risultato gestione beni immobili (B)		**(8.504.430)**		**11.503.282**
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)		**(8.504.430)**		**11.503.282**

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2021

SEZIONE REDDITUALE

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)		**(8.504.430)**		**11.503.282**
H.	**ONERI FINANZIARI**				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		-	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-		-	
H1.2	su altri finanziamenti	-		-	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(160.283)		(175.985)	
	Risultato oneri finanziari (H)		**(160.283)**		**(175.985)**
	Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		**(8.664.713)**		**11.327.297**
I.	**ONERI DI GESTIONE**				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(475.585)		(494.230)	
I2.	Costo per il calcolo del valore della quota	(33.970)		(35.302)	
I3.	Commissioni depositario	(73.465)		(74.131)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(17.363)		(8.916)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(46.636)		(90.214)	
I6.	Altri oneri di gestione	(327.750)		(330.910)	
I7.	Spese di quotazione	(16.000)		(16.000)	
	Risultato oneri di gestione (I)		**(990.769)**		**(1.049.703)**
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	345.254		242.404	
L3.	Altri oneri	(1.540.721)		(2.267.429)	
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		**(1.195.467)**		**(2.025.026)**
	Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		**(10.850.949)**		**8.252.568**
M.	**IMPOSTE**				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		**-**		**-**
	Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		**(10.850.949)**		**8.252.568**

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 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 *8*

SEZIONE II – LE ATTIVITÀ *11*

SEZIONE III – LE PASSIVITÀ *16*

SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO *18*

SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI *18*

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO **19**

SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI *19*

SEZIONE II – BENI IMMOBILI *19*

SEZIONE III – CREDITI *20*

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI *20*

SEZIONE V – ALTRI BENI *20*

SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI *20*

SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE *21*

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI *22*

SEZIONE IX – IMPOSTE *26*

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI **26**

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 31/12/2021	199.851.145	521.520	383,209

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,51% dalla data del collocamento al 31 dicembre 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%
2° semestre 2021	348,57	09/03/2022	12,00	3,44%
Totale 2021	**348,57**		**26,00**	**7,46%**
Totale dal collocamento	**453,52**		**318,75**	**4,51%**

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
2° semestre 2021	348,57	0,00	0,00%	348,57
Totale 2021		**0,00**		
Totale dal collocamento		**151,43**	**30,29%**	

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
28/08/2014	8,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	22,00	Distribuzione provento lordo
25/02/2015	8,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	26,00	Distribuzione provento lordo
26/08/2015	21,00	Distribuzione provento lordo
02/03/2016	6,00	Distribuzione provento lordo
27/12/2019	95,87	Rimborso anticipato quote
02/09/2020	10,00	Distribuzione provento lordo
10/03/2021	20,00	Distribuzione provento lordo
08/09/2021	14,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	**(41,82)**	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di euro 28.582.629. Tale decremento è pari alla somma della perdita dell'esercizio (euro 10.850.949) e dei proventi pagati nel mese di marzo (euro 10.430.400) e settembre (euro 7.301.280); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di euro 54,806 e la stessa ammonta a euro 383,209.

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

- canoni di locazione e altri proventi per euro 19.123.016;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 22.890.000;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 4.737.446;
- oneri finanziari per euro 160.283;
- oneri di gestione per euro 990.769;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per euro 1.195.467.

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

Il regolamento di gestione non prevede diverse classi di quote.

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

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

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

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

Nel corso del 2021 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione positiva dello 0,5% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 23,0% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 185,84 del 30 dicembre 2020 (ultimo giorno di quotazione del 2020) a euro 186,80 del 29 dicembre 2021. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2021 era pari a circa il 53%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 3 settembre con un valore di euro 208,5 per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 3 giugno con un valore pari a euro 173,2 per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2021 si sono attestati su una media di 157 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 193 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 8 giugno con 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 12 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 6.258.240.

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

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

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

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

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

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

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:
  - identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario e concentrazione);
  - definisce le metodologie di misurazione dei rischi;
  - verifica nel continuo l'esposizione dei FIA ai rischi sottoponendo, ove necessario, l'adozione di misure straordinarie di contenimento dei rischi stessi;
  - cura gli adempimenti di analisi dei rischi *ex-ante* in relazione alle operazioni di investimento e disinvestimento dei fondi gestiti e all'avvio di nuovi fondi;
- verificare che il profilo di rischio di ciascun fondo comunicato agli investitori (ai sensi dell'art. 23, § 4, lettera c), della direttiva 2011/61/UE) sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun fondo gestito;
- attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- cura, limitatamente agli ambiti di competenza, la predisposizione dei documenti sui prodotti di investimento al dettaglio (i.e. *Key Information Document* ai sensi della normativa PRIIPs),

l'aggiornamento dell'informativa periodica in materia di segnalazioni ESMA (leva e *stress-test*) e la predisposizione delle segnalazioni all'Autorità di Vigilanza in materia di limiti di investimento;

- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Rischi e Controlli e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi e l'approssimarsi o il superamento dei limiti fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *risk management* prevedendo un riesame periodico delle politiche, delle procedure e delle metodologie adottate in materia di gestione del rischio;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

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

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

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

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

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

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

L'investimento in un FIA immobiliare si configura quale investimento a rischiosità elevata. All'interno di tale ambito, tenuto conto delle specificità dei beni nei quali è investito il patrimonio del Fondo, dell'eventuale struttura finanziaria e della composizione degli altri attivi dello stesso, l'ultimo profilo di

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

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

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance,* Antiriciclaggio e di Revisione Interna. Alla data del 31 dicembre 2021 la funzione di Revisione Interna è esterna all'azienda. Dette funzioni effettuano i controlli di competenza su tutta l'attività della SGR e dei FIA gestiti, tramite verifiche periodiche condotte nell'ambito dei Piani Annuali approvati dal Consiglio di Amministrazione. Nel corso del 2021 la SGR ha aggiornato la politica di gestione della liquidità dei FIA, al fine di introdurre le prove di stress di liquidità dei FIA che fanno ricorso alla leva in misura sostanziale, in ottemperanza alle linee guida dell'ESMA.

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

SEZIONE I – Criteri di valutazione

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

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

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

Partecipazioni

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

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

Partecipazioni di controllo in società immobiliari

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

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

Partecipazioni non di controllo in società immobiliari

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

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

a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;

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

Parti di OICR

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

Immobili

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

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

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

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

Crediti e altre attività

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

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

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

Depositi bancari

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

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

Ricavi e costi

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

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

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

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

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	31/12/2021	31/12/2020
B. Immobili e diritti reali	93,13%	91,46%
F. Posizione netta di liquidità	4,82%	6,13%
G. Altre attività	2,05%	2,41%
Totale Attività	**100,00%**	**100,00%**

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 196.310.000, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per euro 153.000.000, dalla voce B.3 "Altri immobili" per euro 43.310.000, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2021.

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

Beni immobili e diritti reali	Importo
Valore immobili anno precedente	219.200.000
Rivalutazioni/Svalutazioni	(22.890.000)
Valore Immobili al 31/12/2021	**196.310.000**

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 31 dicembre 2021 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 196.310.000.

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	66.150.000	9.227.935		9.227.935	47,4%
Da oltre 3 a 5 anni	71.510.000	8.701.969		8.701.969	44,7%
Da oltre 5 a 7 anni	15.340.000	1.551.036		1.551.036	8,0%
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	**153.000.000**	**19.480.940**		**19.480.940**	**77,9%**
B) Totale beni immobili non locati	**43.310.000**				**22,1%**

1) percentuale sull'importo totale dei canoni

Per ogni immobile si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria. L'importo dei canoni di locazione indicato si riferisce alla quota annuale contrattualizzata alla data del 31 dicembre 2021.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2021 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 10.163.508 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2021, eventualmente incrementati delle competenze nette del quarto trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 1, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank International GmbH – Succursale Italia e del conto corrente "*split*" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Libero	10.162.972
Isp c/c Split	536
Totale disponibilità liquide	**10.163.508**

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 4.327.963 ha registrato al 31 dicembre 2021, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di euro 1.444.641.

Altre Attività	Importo
G2 - Ratei e risconti attivi	117.207
G4 - Altre	1.382.517
G5 - Credito IVA	16.259
G6 - Crediti verso Locatari	2.811.980
Totale altre attività	**4.327.963**

- La sottovoce G2 "Ratei e risconti attivi", di euro 117.207, 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 1.382.517, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	1.194.292
Fornitori c/anticipi	77.328
Crediti verso sgr	76.078
Depositi cauzionali su utenze	34.819
Totale altre	**1.382.517**

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 2.811.980 è così composta:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	2.806.724
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	5.256
Totale crediti verso locatari	**2.811.980**

L'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse è dovuto in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza primo trimestre 2022.

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	31/12/2021	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 31 dicembre 2021.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 10.950.326, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2020 di euro 281.677.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 “Provvigioni e oneri maturati e non liquidati” nella quale viene iscritta per euro 40.024 la commissione fissa spettante alla SGR non ancora liquidata;

- sottovoce M2 “Debiti d’imposta”, così composta:

Debiti di Imposta	Importo
Ritenute fiscali e previdenziali	5.981
Totale debiti d'imposta	**5.981**

- sottovoce M3 “Ratei e risconti passivi”, rappresentata da:

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	4.635.901
Risconti passivi oneri accessori	4.254
Totale ratei e risconti passivi	**4.640.155**

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in dicembre ma di competenza del primo trimestre 2022.

- sottovoce M4 “Altre”, così composta:

Altre Passività	Importo
Fondo altri rischi	4.986.627
Debiti diversi	755.641
Fatture da ricevere proprieta'	170.464
Fatture da ricevere	160.728
Fatture da ricevere per proforma	59.798
Clienti c/anticipi	46.142
Fatture da ricevere oneri ripet.li	44.472
Note di credito da emettere	16.770
Debiti verso fornitori	10.748
Debiti verso sgr	10.276
Fatture da ricevere capitalizzati	2.500
Totale altre	**6.264.166**

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 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 31/12/2021

	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	408.248.132	156,56%
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	(109.571.584)	(42,02%)
I. Oneri di gestione complessivi	(71.082.541)	(27,26%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(5.070.056)	(1,94%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(78.973.773)	(30,29%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(159.976.260)	(61,35%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	178.041.178	68,28%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/21	**199.851.145**	**76,64%**
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE (2)	**4,94%**	

(1) Deve essere indicato il controvalore delle quote al valore nominale.

(2) Calcolato in base al valore del fondo alla data della relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti alla data della Relazione.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

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

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

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

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

5) per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia che non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021;

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

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 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 8.504.430 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 19.123.016, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 22.890.000, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 2.163.456 e dalle spese per IMU per euro 2.573.990.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		18.517.136			602.967
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		2.911			2
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(22.750.000)			(140.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		**(2.140.761)**			**(22.695)**
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		**(2.516.598)**			**(57.392)**

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 2.163.456, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	1.883.657
Oneri ripetibili ai conduttori	279.799
Totale oneri gestione di beni immobili	**2.163.456**

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

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

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

La voce B.6, di euro 2.573.990, accoglie l'importo dell'IMU di competenza dell'esercizio sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2021.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 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	160.283
Totale oneri finanziari	**160.283**

Nella voce H2 sono ricompresi gli interessi dovuti sui conti correnti bancari a causa di tasso creditorio passivo per euro 160.119.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di euro 990.769, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Prowigioni di gestione SGR	475.585
Commissione fissa	475.585
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	33.970
I3 - Commissioni depositario	73.465
I4 - Oneri per esperti indipendenti	17.363
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	46.636
I6 - Altri oneri di gestione	327.750
Spese per attivita' di advisor	179.607
Spese legali e notarili	64.843
Spese comitato consultivo	25.868
Spese di revisione	23.605
Spese professionali	15.921
Oneri diversi di gestione	9.348
Contributo di vigilanza	4.226
Spese montetitoli,intermediari	3.878
Spese e commissioni bancarie	454
I7 - Spese di quotazione	16.000
Borsa italiana spa	16.000
Totale oneri di gestione	**990.769**

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR", per complessivi euro 475.585, 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 33.970, 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 depositario" di euro 73.465, 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 17.363, di cui alla sottovoce I4, costituiscono il corrispettivo dovuto per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nell'esercizio;
- la sottovoce I5 "Spese e pubblicazione prospetti e informativa al pubblico" ammonta a euro 46.636;

- la sottovoce I6 “altri oneri di gestione”, che ammonta a euro 327.750, è costituita prevalentemente da spese per attività di *advisor* per euro 179.607 e da spese legali per euro 64.843;
- la sottovoce I7 “Spese di quotazione” ammonta a euro 16.000.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell’esercizio

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
ONERI DI GESTIONE	**Importo (migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (*)**	**% sul totale attività**	**% sul valore del finanziamento**	**Importo (migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (*)**	**% sul totale attività**	**% sul valore del finanziamento**
1) Provvigioni di gestione	476	0,22%	0,23%					
provvigioni di base	476	0,22%	0,23%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	34	0,02%	0,02%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	73	0,03%	0,03%					
5) Spese di revisione del fondo	24	0,01%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	17	0,01%	0,01%					
8) Oneri di gestione degli immobili	4.624	2,16%	2,19%					
9) Spese legali e giudiziarie	179	0,08%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	47	0,02%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	255	0,12%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	**5.695**	**2,66%**						
(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	160							
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	**5.889**	**2,75%**						
(SOMMA DA 1 A 15)								

(*) Calcolato come media del periodo

(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR

SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 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 31 dicembre 2021 il personale della SGR era composto da n.134 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 8.914.171 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 4.133.022, di cui euro 3.578.302 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 290.810; 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 16,2%.

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	**345.254**
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	345.254
L3. Altri oneri	**(1.540.721)**
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(1.538.299)
- Perdite su crediti	(2.422)
Totale altri ricavi ed oneri	**(1.195.467)**

Le sopravvenienze attive riguardano sostanzialmente conguagli oneri accessori esercizi precedenti su immobili, mentre le sopravvenienze passive fanno riferimento allo sconto su canoni concesso al

conduttore Saipem S.p.A. per il periodo di *lockdown* da marzo a maggio 2020 sugli immobili denominati 3° e 4° palazzo Uffici.

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

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

Parte D – Altre informazioni

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

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

Redditività dei beni locati

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2021	Canone / indennità competenza 31/12/2021	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratti[2]	Locatario	Costo storico[1]	Ipoteche
	LOMBARDIA												
1	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.551.036	1.284.797	179	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	19.216.946	0
2	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	9.227.935	9.180.188	170	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	SAIPEM	112.086.121	0
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16 - Mensa	Altro	1972	4.125	4.125	607.940	602.968	147	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	Gruppo ENI	5.511.288	0
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	8.094.029	8.052.150	212	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	SAIPEM	78.680.882	0
	PIEMONTE												
5	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0				3.334.826	0
	LAZIO												
6	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	0	0	0	Contratto di locazione			80.061.949	0
				139.314	**105.493**	**19.480.940**	**19.120.103**	**185**				**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, Dicembre 2021

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

Milano, 31 Dicembre 2021

Ns. Rif.: SV/val 21.6663

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

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 Ottobre 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	0.4	-8.9	5.9	4.3	2.0	1.5	1.0	0.8	0.5
Household Consumption*	1.5	0.9	0.2	-10.7	4.8	5.1	2.2	1.2	0.9	0.7	0.7
Gross Fixed Investment*	3.2	3.1	0.7	-9.2	15.2	6.2	3.6	2.8	2.0	0.9	0.3
Industrial Production*	3.6	0.9	-1.1	-11.4	11.0	3.5	2.2	1.7	1.3	1.2	0.9
Consumer Prices*	1.2	1.2	0.6	-0.2	1.7	1.7	1.3	1.4	1.6	1.8	1.9
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	44.5	57.4	58.6	55.3	52.0	53.1	51.6	54.1	54.0	50.3
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.9	2.8	1.4	0.5	0.9 [3]	1.2 [4]	1.8	2.1	2.4	2.8	3.1

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	0,85%		
Trend inflazione 2^ semestre	0,85%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,65%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,65%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,90%	**1,80%**	**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	0,25%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,25%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,60%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,60%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,90%	**1,80%**	**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 2022 allo 1,20% (previsione di Ottobre 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	0.4	-8.9	5.9	4.3	2.0	1.5	1.0	0.8	0.5
Household Consumption*	1.5	0.9	0.2	-10.7	4.8	5.1	2.2	1.2	0.9	0.7	0.7
Gross Fixed Investment*	3.2	3.1	0.7	-9.2	15.2	6.2	3.6	2.8	2.0	0.9	0.3
Industrial Production*	3.6	0.9	-1.1	-11.4	11.0	3.5	2.2	1.7	1.3	1.2	0.9
Consumer Prices*	1.2	1.2	0.6	-0.2	1.7	1.7	1.3	1.4	1.6	1.8	1.9
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	44.5	57.4	58.6	55.3	52.0	53.1	51.6	54.1	54.0	50.3
10 Year Treasury Bond Yield, %[2]	1.9	2.8	1.4	0.5	0.9 [3]	1.2 [4]	1.8	2.1	2.4	2.8	3.1

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 0,18% annuo:

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

ott-20	-0,05
nov-20	-0,03
dic-20	-0,07
gen-21	-0,02
feb-21	0,18
mar-21	0,30
apr-21	0,36
mag-21	0,42
giu-21	0,37
lug-21	0,26
ago-21	0,16
set-21	0,31

media EurIRS
0,18

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	4,41%	5,38%
	max	8,00%	8,88%

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.

VARIAZIONI INTERVENUTE RISPETTO ALLA PRECEDENTE VALUTAZIONE

Si evidenziano di seguito le principali variazioni intervenute rispetto alla precedente valutazione.

Variazioni dell'oggetto della stima

Al 31/12/2021, rispetto al 30/06/2021, non ci sono state variazioni dell'oggetto della stima.

Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale

Nel corso del semestre 30/06/2021- 31/12/2021 non sono intervenute variazioni contrattuali che hanno variato lo stato locativo dei beni.

Variazioni di natura estimativa

- sono stati recepiti i premi assicurativi ed alcune variazioni riguardanti la Mensa (decremento da 14 a 3 mila euro circa) e il 3° PU (incremento da 40 a 52 mila euro circa),
- per l'immobile di Saluzzo abbiamo incrementato i costi relativi ai tenant improvements per tener conto dei maggiori oneri derivanti da interventi di ripristino edili ed impiantistici. In tal senso nel semestre sono stati segnalate alcune criticità.
- Per il 3° PU è stata gestita e risolta una richiesta di riduzione canone a causa della crisi pandemica. Sono state avanzate ulteriori richieste che non hanno avuto seguito.

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 31 Dicembre 2021, sia pari a:

€ 196.310.000 (euro centonovantaseimilionitrecentodiecimila/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

The Royal Institution of Chartered Surveyors
RICS
Maurizio Negri
MRICS
Membership n° 1231570

Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba

ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ING.
ANTONIO GAMBA
Iscrizione N.°
8913

Riepilogo dei Valori al 31 Dicembre 2021

N.	Comune	Provincia	Indirizzo	Superficie lorda mq	Superficie commerciale mq	Valore di Mercato 31/12/2021	Δ	Valore di Mercato 30/6/2021
1	**San Donato Milanese**	MI	Via Bonarelli 2 -Via Salvatore Salvo 1	10.884	7.404	**15.340.000**	-0,85%	15.470.000
2	**San Donato Milanese**	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	46.733	29.430	**65.950.000**	-2,17%	67.380.000
3	**San Donato Milanese**	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	46.190	37.465	**66.150.000**	-3,48%	68.450.000
4	**San Donato Milanese**	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	5.000	3.785	**5.560.000**	-0,72%	5.600.000
5	**Saluzzo**	CN	Via Vittime di Bologna 1	3.003	2.230	**1.360.000**	-16,91%	1.590.000
6	**Roma**	RM	Via Cristoforo Colombo 142	36.977	24.413	**41.950.000**	-0,57%	42.190.000
TOTALE				**148.787**	**104.728**	**€ 196.310.000**	-2,23%	**€ 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.