

***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 31/12/2022

- **Relazione degli Amministratori**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **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 2022**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	17
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	26
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	26
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	28
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	32
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	43
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE	44
7. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	45
8. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	46
9. LA GESTIONE FINANZIARIA	46
A. FINANZIAMENTI	46
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	46
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	46
11. ALTRE INFORMAZIONI	47

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

La crescita mondiale continua a mostrare segni di rallentamento in presenza di crescenti timori riguardanti una possibile recessione. Sebbene si riscontrino alcune circostanze positive per l'economia mondiale, legate all'ulteriore allentamento delle pressioni sulle catene di approvvigionamento derivante dai miglioramenti osservati nell'offerta e dalla flessione della domanda, persistono i rischi al ribasso. Essi sono associati al contesto di perdurante incertezza geopolitica, in particolare alle potenziali turbative connesse all'ingiustificata guerra mossa dalla Russia all'Ucraina e a un possibile peggioramento degli andamenti del SARS-CoV-2 nel corso dell'autunno e dell'inverno.

L'attività economica dell'Area Euro è rallentata in misura significativa nel terzo trimestre del 2022 e il Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea ("BCE") si attende un ulteriore indebolimento per la parte restante dell'anno e l'inizio del 2023. L'elevata inflazione, riducendo i redditi reali delle famiglie e spingendo al rialzo i costi per le imprese, continua a frenare la spesa e la produzione. La domanda di servizi sta rallentando, dopo l'andamento vigoroso dei trimestri precedenti, a fronte della riapertura delle attività nei settori più colpiti dalle restrizioni dovute alla pandemia, e gli indicatori basati sulle indagini per i nuovi ordinativi nel settore manifatturiero sono in calo. In aggiunta, l'attività economica mondiale cresce più lentamente in un contesto di persistente incertezza geopolitica, soprattutto a causa della guerra in Ucraina, e di condizioni di finanziamento più restrittive. Il deterioramento delle ragioni di scambio, dovuto a un aumento più rapido dei prezzi all'importazione rispetto a quelli all'esportazione, grava sui redditi nell'Area Euro.

L'inflazione è aumentata al 9,9% a settembre, di riflesso a ulteriori incrementi in tutte le sue componenti. L'inflazione relativa all'energia, pari al 40,7%, si è confermata la determinante principale dell'inflazione complessiva, con un contributo crescente fornito dai prezzi del gas e dell'elettricità. Anche per i beni alimentari si è registrato un ulteriore rialzo dell'inflazione all'11,8%, a seguito degli elevati costi degli *input* che hanno reso più onerosa la produzione di tali beni. I costi di finanziamento delle banche stanno aumentando in risposta al rialzo dei tassi di interesse di mercato. Anche l'indebitamento è divenuto più oneroso per famiglie e imprese. Il credito bancario alle imprese rimane sostenuto, perché si rende necessario finanziare gli elevati costi di produzione e l'accumulo delle scorte. Allo stesso tempo, la domanda di prestiti per finanziare gli investimenti ha continuato a diminuire. Si è registrata una moderazione dell'erogazione di prestiti alle famiglie, a fronte dell'irrigidimento dei criteri di concessione e della diminuzione della domanda di prestiti, in un contesto caratterizzato da tassi di interesse in aumento e ridotta fiducia dei consumatori¹.

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 2022-2023, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 7, 2022

Crescita del PIL a livello mondiale

Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi 2021	Stime ottobre 2022		Differenza da stime luglio 2022	
		2022	2023	2022	2023
Mondo	6,0	3,2	2,7	0,0	-0,2
Paesi avanzati	5,2	2,4	1,1	-0,1	-0,3
Giappone	1,7	1,7	1,6	0,0	-0,1
Regno Unito	7,4	3,6	0,3	0,4	-0,2
Stati Uniti	5,7	1,6	1,0	-0,7	0,0
Area Euro	5,2	3,1	0,5	0,5	-0,7
Italia	6,7	3,2	-0,2	0,2	-0,9
Paesi Emergenti	6,6	3,7	3,7	0,1	-0,2
Russia	4,7	-3,4	-2,3	2,6	1,2
Cina	8,1	3,2	4,4	-0,1	-0,2
India	8,7	6,8	6,1	-0,6	0,0
Brasile	4,6	2,8	1,0	1,1	-0,1

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2022

Il PIL mondiale (esclusa l'Area Euro) si è contratto nel secondo trimestre, principalmente per effetto di un calo dell'attività in Cina dovuto alle restrizioni determinate dalla strategia zero-Covid, di una diminuzione del PIL russo dovuto alla guerra e di una modesta contrazione negli Stati Uniti. In generale, tuttavia, nel terzo trimestre vi è stato un grado relativamente elevato di sincronizzazione tra paesi in termini di indebolimento degli indicatori dell'attività mondiale, a segnalare un deterioramento delle prospettive per la seconda metà di quest'anno.

Per il 2022 si prevede un incremento del PIL mondiale pari al 3,2% (in linea con le previsioni di luglio 2022). Tra i paesi emergenti l'India e la Cina sono quelli per i quali si prevede un maggior incremento del PIL rispettivamente pari al 6,8% e al 3,2%, mentre nelle economie avanzate si prevede che il PIL del Regno Unito cresca del 3,6%, quello dell'Area Euro del 3,1%, quello del Giappone dell'1,7% e quello degli Stati Uniti dell'1,6%².

Nel terzo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato un aumento pari allo 0,3% rispetto al trimestre precedente (0,8% nel trimestre precedente) e pari al 2,3% 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 all'1,0% (4,2% nel trimestre precedente) mentre la Germania ha registrato un aumento pari all'1,3% (1,7% nel trimestre precedente)³.

Nella riunione di politica monetaria di ottobre il Consiglio Direttivo ha deciso di innalzare di 75 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Pertanto, i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la Banca Centrale sono stati innalzati rispettivamente al 2,00%, al 2,25% e all'1,50%, con effetto dal 2 novembre 2022.

² Fonte: FMI – World Economic Outlook, ottobre 2022

³ Fonte: ABI - Monthly Outlook, dicembre 2022

Nell'ambito delle misure di politica monetaria adottate per ripristinare la stabilità dei prezzi nel medio periodo, il Consiglio Direttivo ha deciso di ricalibrare le condizioni applicate alle OMRLT-III (terza serie di operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine). Alla luce degli attuali andamenti e delle prospettive che interessano l'inflazione, è necessario adeguare alcuni parametri delle OMRLT-III, al fine di rafforzare la trasmissione dei tassi di riferimento alle condizioni di finanziamento bancario, in modo tale che le operazioni contribuiscano alla trasmissione dell'orientamento di politica monetaria necessario per assicurare il ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo della BCE del 2% a medio termine.

Per quanto riguarda il programma di acquisto per l'emergenza pandemica (PEPP), il Consiglio Direttivo intende reinvestire il capitale rimborsato sui titoli in scadenza nel quadro del programma almeno sino alla fine del 2024. In ogni caso, la futura riduzione del portafoglio del PEPP sarà gestita in modo da evitare interferenze con l'adeguato orientamento di politica monetaria. Il Consiglio Direttivo continuerà a reinvestire in modo flessibile il capitale rimborsato sui titoli in scadenza del portafoglio del PEPP, per contrastare i rischi per il meccanismo di trasmissione della politica monetaria riconducibili alla pandemia⁴.

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 3,89% negli USA (3,97% nel mese precedente), a 2,07% in Germania (2,21% nel mese precedente) e 3,96% in Italia (4,41% nel mese precedente e 0,93% 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 188 punti base⁵.

Con riferimento all'Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna, i consumi finali nazionali e gli investimenti fissi lordi nel terzo trimestre del 2022 sono aumentati rispettivamente dell'1,8% e 0,8% rispetto al trimestre precedente.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate dello 0,1% e le importazioni del 4,2%⁶.

A dicembre 2022, l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale negativa del 12,9% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato un decremento del 6,7%; in particolare, il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero dell'11,5%, nel settore delle costruzioni dell'1,6% e nel settore dei servizi di mercato del 6,7% mentre è aumentato nel settore del commercio al dettaglio del 5,1%⁷.

Il tasso di disoccupazione registrato a ottobre 2022 è lievemente diminuito rispetto al mese precedente, attestandosi al 7,8% (mentre era pari al 9,2% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), nello stesso mese è lievemente diminuita rispetto al periodo precedente al 23,9% dal 24,1%

⁴ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 7, novembre 2022

⁵ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2022

⁶ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2022

⁷ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, dicembre 2022

(27,6% un anno prima). Il tasso di occupazione è salito leggermente rispetto al mese precedente attestandosi al 60,5% (60,3% nel mese precedente; 58,9% un anno prima).

A ottobre 2022, l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione positiva pari al 3,1% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è cresciuta del 4,0%. A ottobre 2022, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un lieve calo rispetto al mese precedente attestandosi al 5,0% (5,3% nel mese precedente).

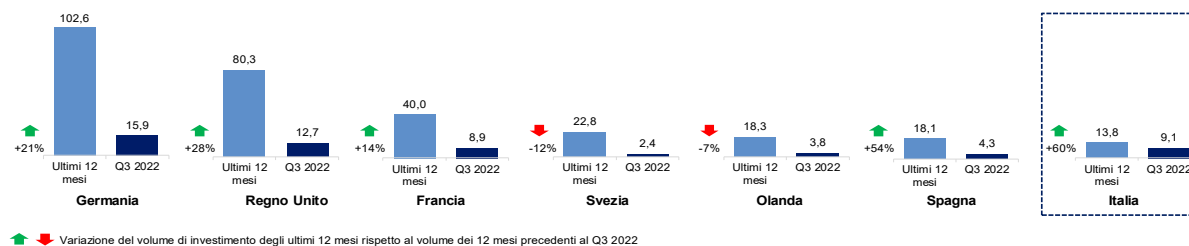
Le sofferenze, al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse, si sono attestate a euro 16,4 miliardi a ottobre 2022 (euro 16,8 miliardi a ottobre 2021). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato allo 0,93% (a ottobre 2021 era pari allo 0,97%)⁸.

Il mercato immobiliare europeo

Nel terzo trimestre del 2022 gli investimenti istituzionali diretti in immobili in Europa hanno raggiunto euro 68,4 miliardi, per un totale di euro 377,6 miliardi negli ultimi dodici mesi risultando in diminuzione di circa il 18% rispetto ai dodici mesi precedenti.

La riduzione degli investimenti legata agli effetti generati dalla guerra e, in via residuale, dalla pandemia 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 2021 e il terzo trimestre del 2022 la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 102,6 miliardi ed euro 80,3 miliardi, si confermano i principali mercati europei, con una tendenza del +21% per la Germania e +28% per il Regno Unito rispetto ai dodici mesi precedenti. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 40,0 miliardi, con un incremento del 14% rispetto ai dodici mesi precedenti, e la Svezia che ha raggiunto euro 22,8 miliardi di investimenti, con un decremento del 12% rispetto ai dodici mesi precedenti. I volumi transati in Olanda e Spagna hanno registrato rispettivamente un decremento del 7% e un forte incremento del 54% attestandosi a euro 18,3 miliardi ed euro 18,1 miliardi. In Italia si è registrato un incremento del 60% portando i volumi transati negli ultimi dodici mesi a quota euro 13,8 miliardi. (Figura 1).

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



Fonte: CBRE

⁸ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2022

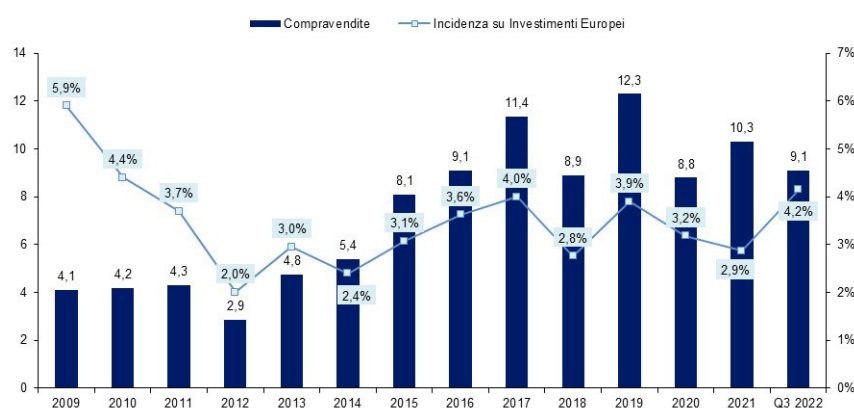
Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel terzo trimestre del 2022 sono stati investiti circa euro 25,0 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 36% del totale transato. Nel medesimo periodo, il settore logistico ha registrato euro 14,7 miliardi di transazioni, ossia circa il 21% di quelle complessive, mentre il settore residenziale ha registrato euro 11,3 miliardi di transazioni, pari a circa il 16% del totale.

Nel settore *retail* sono stati investiti euro 8,3 miliardi rappresentanti circa il 12% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo e il settore *healthcare*, rispettivamente con circa euro 3,4 miliardi ed euro 2,1 miliardi transati, hanno rappresentato rispettivamente il 5% e il 3% del totale investito. I restanti euro 3,7 miliardi derivano da investimenti in altri settori⁹.

Il mercato immobiliare italiano

Nei primi nove mesi del 2022 sono stati investiti circa euro 9,15 miliardi nel mercato immobiliare italiano, di cui circa euro 2,96 miliardi nel terzo trimestre dell'anno, in crescita del 60% rispetto allo stesso periodo del 2021 (Figura 2).

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



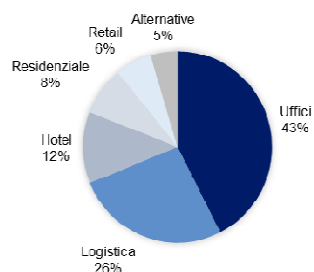
Fonte: rielaborazione Dea Capital su dati CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nei primi nove mesi del 2022 il settore uffici rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 3,88 miliardi di investimenti, in aumento del 166% rispetto ai primi nove mesi del 2021. Segue il settore industriale-logistico a quota euro 2,40 miliardi di investimenti, in aumento di circa il 55% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Seguono poi i settori turistico-ricettivo e residenziale i cui investimenti nei primi nove mesi hanno raggiunto rispettivamente euro 1,10 miliardi, in aumento dello 0,4%, e euro 750 milioni, in aumento del 108% rispetto a quanto registrato lo scorso anno. Il settore *retail* arriva a quota euro 570 milioni di investimenti nei primi nove mesi del 2022, in aumento del 61% rispetto allo stesso periodo del 2021. Infine, il settore

⁹ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q3 2022

alternative (centraline, *data center*, RSA) nei primi nove mesi dell'anno ha registrato investimenti pari a euro 420 milioni, in diminuzione del 51% rispetto allo stesso periodo del 2021 (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite immobiliari per destinazione d'uso nei primi nove mesi del 2022 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma, con investimenti nei primi nove mesi dell'anno rispettivamente pari a euro 3,9 miliardi ed euro 1,14 miliardi, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi¹⁰.

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 2022 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 229.035, mostra segnali di irrobustimento registrando una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2022 nel settore residenziale è stato pari a circa 175.268, in aumento dell'1,7% rispetto al terzo trimestre del 2021.

Per quanto concerne il settore non residenziale, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2022 è stato invece pari a 53.767 (in calo dello 0,7% rispetto al terzo trimestre del 2021). In particolare, il settore terziario-commerciale ha registrato una performance positiva dell'1,3% con 31.125 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono aumentate del 24,3%, quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate del 9,3% e quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono diminuite del 3,4%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra una crescita degli scambi del 15,6% rispetto al terzo trimestre del 2021 con un volume di compravendite pari a 3.848 unità, mentre quello produttivo agricolo ha registrato un decremento dell'8,1% con 628 unità compravendute. Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate, ammontano a 18.166 in calo del 6,4% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹¹.

¹⁰ Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, 5 ottobre 2022

¹¹ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Statistiche III trimestre 2022 mercato residenziale e non residenziale

Uffici

In Italia il volume degli investimenti nel settore uffici del terzo trimestre del 2022 si attesta a circa euro 1,7 miliardi, con un totale di euro 3,9 miliardi da inizio anno, in crescita del 166% rispetto allo stesso periodo del 2021. Le buone *performance* del mercato degli uffici sono da attribuire al forte recupero degli investimenti, iniziato nella seconda metà del 2021, e alimentato dalla forte domanda di spazi di qualità con elevati *standard* ESG da parte dei conduttori. Nonostante il vivace mercato delle locazioni, gli investimenti nel mercato degli uffici nei prossimi mesi saranno probabilmente interessati da un rialzo dei rendimenti, in particolare dovuto all'aumento del costo del debito e alla volatilità del costo delle materie prime per gli investimenti con *risk-profile value-add* e al rialzo dei tassi d'interesse sul *risk-profile core*. Questo contesto potrebbe rallentare l'immissione di nuovo prodotto sul mercato e conseguentemente i volumi previsti per la prima metà del 2023¹².

Nel terzo trimestre 2022, il settore direzionale milanese ha registrato un volume di investimenti pari a circa euro 1,7 miliardi, portando il totale dei primi nove mesi dell'anno a circa euro 3,1 miliardi di investimenti, in crescita del 182% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Milano si conferma quindi come *target* principale degli investitori concentrando circa l'80% dei volumi totali investiti da inizio anno in questa *asset class*. L'interesse degli investitori si è concentrato prevalentemente su *asset core* e *core plus* in zone centrali o *business district* consolidati.

La recente crescita dei tassi di interesse a lungo termine ha portato a un aumento del costo del debito, allontanando le aspettative di prezzo di venditori e potenziali acquirenti, in particolare per il prodotto *core* portando a una crescita dei rendimenti *prime* al 3,1% nel *Central Business District* (+20 *bps* sul secondo trimestre), e al 3,9% nelle altre zone centrali (+10 *bps* sul secondo trimestre).

L'attività di locazione sul mercato uffici di Milano è rimasta intensa: l'assorbimento nei primi nove mesi dell'anno è stato di 362.000 mq (di cui 124.600 mq assorbiti nel terzo trimestre) in aumento del 37% rispetto allo stesso periodo del 2021.

Lo spazio medio transato nel terzo trimestre, al netto di tre grandi operazioni di dimensione superiore a 10.000 mq corrispondenti al 36% dei volumi transati, è stato di 1.140 mq mentre, considerando il *take-up* da inizio anno, i tagli inferiori a 500 mq sono stati quelli preferiti dai conduttori. In linea con il trimestre precedente, la periferia ha assorbito il 26% dei mq, mentre nel *Central Business District (CBD)* si è registrato il 29% delle transazioni. Il tasso di *vacancy* complessivo a Milano è salito al 9,6% (+11 *bps* rispetto al secondo trimestre), in parte influenzato dalle scelte di conduttori sempre più selettivi che rilasciano immobili di grado B o inferiore per spazi di qualità. Il 57% del *take-up* ha infatti riguardato uffici di grado A. Per la fine del 2022 si prevede il completamento di circa 185.000 mq di nuovi spazi, di cui il 58% circa è già stato assorbito dalle operazioni di *pre-let*.

Nel terzo trimestre il canone *prime* ha raggiunto il valore massimo storico di 675 €/mq/anno, in aumento del 4% rispetto al trimestre precedente¹³.

¹² Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, 5 ottobre 2022

¹³ Fonte: CBRE - *Market Snapshot* Milano Uffici, Q3 2022

Al contrario, il mercato uffici romano del terzo trimestre è stato caratterizzato da un numero molto limitato di operazioni di investimento per un totale di soli euro 20 milioni, portando i volumi da inizio anno a quota euro 627 milioni, in aumento del 99% rispetto ai primi nove mesi del 2021.

Come per il mercato milanese, si registra un progressivo incremento dei rendimenti *prime*, saliti a quota 3,8% nella zona CBD (+10 *bps* rispetto al trimestre precedente) e a 4,55% alla zona EUR (+15 *bps* rispetto al secondo trimestre).

L'attività di locazione sul mercato uffici di Roma continua a registrare una crescita dei volumi: l'assorbimento nei primi nove mesi dell'anno è stato di 117.870 mq (di cui 35.180 mq assorbiti nel terzo trimestre) in aumento del 29% rispetto allo stesso periodo del 2021. I risultati del trimestre sono stati alimentati in particolare da quattro transazioni di dimensione superiore ai 4.000 mq nei sottomercati Semicentro, zona CBD, *Inner GRA* e zona EUR *Other*. Queste operazioni hanno generato il 52% dei volumi di *take-up* portando a 1.170 mq la dimensione media degli uffici transati (38% in più rispetto al trimestre precedente). Le zone CBD, Roma Centro ed EUR si confermano i sottomercati più richiesti dai locatari, concentrando circa il 65% dei mq assorbiti nel terzo trimestre dell'anno, in aumento del 25% rispetto al trimestre precedente. Nel terzo trimestre sono stati completati due sviluppi speculativi per un volume complessivo di 7.700 mq e la *pipeline* rimane sostenuta con circa 350.000 mq attualmente in costruzione e previsti in consegna tra il 2022 e il 2024. Il *prime rent* rimane stabile a 350 €/mq/anno alla zona EUR Centro, mentre sale a 520 €/mq/anno nella zona CBD.

Per entrambi i sottomercati analizzati si segnala che la volatilità dei costi delle materie prime congiuntamente all'aumento degli interessi bancari stanno rendendo difficile intraprendere attività d'investimento *value-add*, nonostante una forte domanda di nuovo prodotto da parte dei conduttori. Queste condizioni hanno portato a un atteggiamento attendista da parte degli investitori, causando un rallentamento della *pipeline* di nuove operazioni¹⁴.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2022 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane ha registrato una flessione dello 0,6% rispetto al semestre precedente per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Per il 2023 e il 2024 si stima un'ulteriore diminuzione dei prezzi che si prevede torneranno a crescere dal 2025¹⁵.

(% variazione)	13 PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE
	Uffici
2023	-0,3
2024	-0,1
2025	0,3

Nel secondo semestre dell'anno in corso, tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale si segnalano: (i) la vendita delle quote del fondo Sericon Investment Fund gestito da Savills Investment Management Sgr SpA e interamente partecipato da un fondo pan-europeo gestito da JP Morgan Asset

¹⁴ Fonte: CBRE - *Market Snapshot* Roma Uffici, Q3 2022

¹⁵ Fonte: CBRE - *Market Snapshot* Roma Uffici, Q3 2022

Management per un valore di euro 350 milioni. Il fondo è proprietario del Cortile della Seta, un *trophy asset mixed-use* interamente riqualificato nel 2021, sito a Milano in posizione centralissima nel cuore del quartiere Brera, tra via Moscova e via Solferino, composto da 19.000 mq di uffici e oltre 2.000 mq di spazi *retail*, con 1.400 mq di terrazze sui diversi piani. L'immobile è interamente locato, con contratti di lunga durata, a società di prim'ordine a livello internazionale nei settori del lusso, della moda e del *design*, quali il gruppo LVMH e il gruppo Kering. Gli spazi *retail* ospitano anche gli *showroom* di importanti *brand* come Flexform, Calligaris e Lodes; (ii) l'acquisto da parte del fondo Fleur gestito da Generali Real Estate Sgr SpA e partecipato da Enpaia, Generali Real Estate e Brioschi Sviluppo Immobiliare di due immobili direzionali di 31.000 mq e di 11.000 mq siti nell'area di Milanofiori Nord a sud di Milano realizzati nel 2021 e certificati *LEED Gold* e *WELL Gold* per un valore pari a euro 188 milioni; (iii) l'acquisto da parte di Macquaire Asset Management di un immobile in piazzale Lodi, 3 Milano, palazzo storico costruito nel 1908 e completamente rinnovato tra il 2018 e il 2020, che oggi è un complesso a uso uffici certificato *BREEAM* diviso verticalmente in tre corpi indipendenti e collegati tra loro, per un valore pari a euro 119 milioni e (iv) l'acquisto da parte di Perial Asset Management SA di un immobile a uso direzionale denominato *Urban Cube* per un valore pari a circa euro 76 milioni. Sito nel quartiere Bicocca di Milano e completamente ristrutturato nel 2021, si sviluppa su undici piani fuori terra oltre a due interrati. Interamente locato a Il Sole 24 Ore, è certificato *LEED Gold Core & Shell*¹⁶.

Commerciale

Il volume di investimenti *retail* risulta ancora contenuto. Nel terzo trimestre sono stati investiti euro 67 milioni, per un totale da inizio anno di euro 565 milioni, in aumento del 61% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Gli investimenti si sono concentrati soprattutto nei segmenti *retail warehouse* e *retail park*. Sul mercato *high street* l'interesse degli investitori si concentra soprattutto su immobili cielo-terra ad uso misto, ma anche questo segmento rimane frenato dall'aumento del costo del debito, che causa un difficile incontro delle aspettative di prezzo di domanda e offerta. Si conferma l'interesse per il nostro mercato da parte di *long-term-investor*, in alcuni casi con basso ricorso alla leva finanziaria. Sulle attività di sviluppo continuano a pesare la volatilità dei prezzi delle materie prime, che portano a un rallentamento della *pipeline* di nuovi sviluppi, riqualificazione e ampliamenti.

I canoni di locazione rimangono stabili sia per i centri commerciali che per le *high street* rispettivamente pari a 960 euro/mq/anno e 11.400 euro/mq/anno anche se l'impatto dell'inflazione sulle marginalità dei conduttori continua a mantenere alto il volume degli incentivi registrato nelle nuove negoziazioni.

Anche in questo settore si registra un'accelerazione nella crescita dei rendimenti netti *prime* sia per il settore *high street* dove raggiungono il 3,25% (+15 *bps* rispetto al trimestre precedente) che per quello dei centri commerciali dove risultano pari al 6,40% (+25 *bps* rispetto al trimestre precedente)¹⁷.

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

¹⁷ Fonte: CBRE – Italia *Retail Market Snapshot*, Q3 2022

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2022 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane è rimasta sostanzialmente invariata (-0,1%) rispetto al semestre precedente per gli immobili a destinazione d'uso *retail*. Le stime future prevedono che i prezzi per tale settore torneranno a crescere dal 2023¹⁸.

(% variazione)	13 PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE
	Negozi
2023	0,1
2024	0,3
2025	0,5

Tra le più importanti transazioni registrate nel secondo semestre dell'anno, si segnalano: (i) l'acquisto da parte di Torre Sgr SpA, attraverso il fondo Torre RE Fund IV, dello storico immobile "Coin" di Roma in piazzale Appio che si sviluppa su circa 11.000 mq per un valore pari a euro 48 milioni. La società Coin rimarrà come conduttore dell'immobile con contratto di durata pari a diciotto anni; (ii) l'acquisto da parte di IME Industria Maglieria Europea SpA di un immobile di proprietà di Kryalos Sgr SpA situato in via Sempione 67 a Milano, costruito negli anni Ottanta e completamente ristrutturato nel 2015, per una superficie totale di 3.900 mq, si compone di due piani fuori terra e due piani interrati adibiti a magazzini. L'asset è a destinazione ad uso misto e ospita quattro diversi conduttori con contratti di lunga durata, tra cui un'agenzia bancaria, un negozio di vendita al dettaglio e una palestra, per complessivi euro 12,6 milioni e (iii) la vendita dell'immobile a uso centro commerciale di vicinato sito in Basiglio, piazza Marco Polo, di proprietà del fondo Mediolanum Real Estate, alla Società Darian RE per un valore pari a euro 7,65 milioni¹⁹.

Fondi Immobiliari

Il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2022 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere circa euro 103,1 miliardi, con un incremento di circa l'8,2% sull'anno precedente.

Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail*. Il patrimonio detenuto a giugno 2022 si attesta a circa euro 450 milioni, in diminuzione di circa il 13,7% rispetto allo stesso periodo del 2021. Prosegue inoltre la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* che a fine giugno risultava complessivamente pari a euro 0,035 miliardi con un *Loan to Value* medio all'8%.

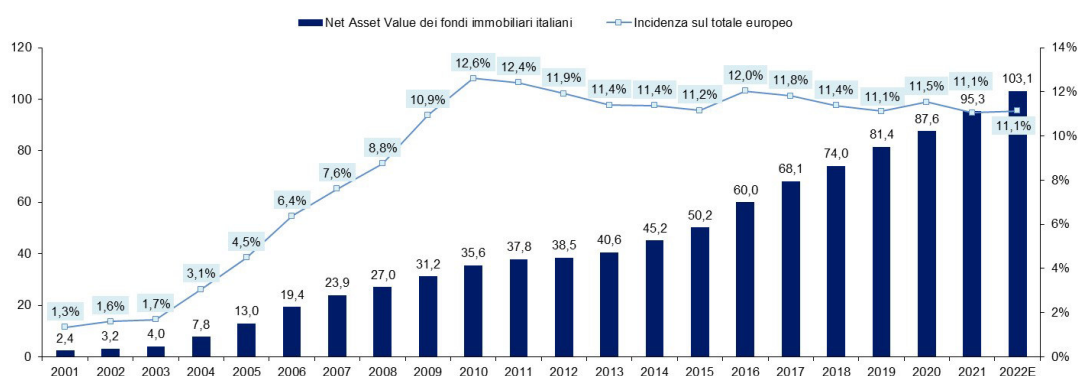
Per i fondi riservati si è assistito a un aumento dell'indebitamento da giugno 2021 a giugno 2022 a quota euro 54,2 miliardi con un *Loan To Value* medio al 23%²⁰.

¹⁸ Fonte: Nomisma – III Rapporto 2022 sul mercato immobiliare

¹⁹ Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – *Deals* – Dati elaborazione Dea Capital RE SGR S.p.A.

²⁰ *Loan to Value* (LTV) a giugno 2022. Il LTV è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare

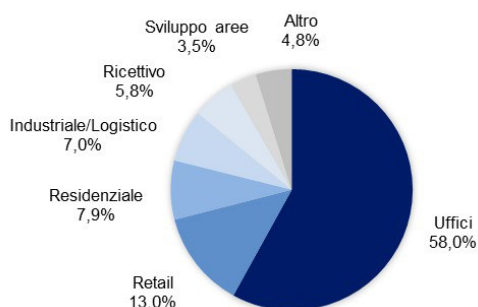
Figura 4 – Andamento del Net Asset Value dei fondi immobiliari italiani e incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: Scenari Immobiliari

Gli uffici continuano a rappresentare l'asset class preferita dai fondi immobiliari italiani con un peso sul totale del patrimonio gestito del 58,0%; il commerciale si conferma al secondo posto (13,0%). Nel 2022 continua a crescere la quota degli immobili residenziali e logistici, i due segmenti (sebbene in espansione) rappresentano complessivamente poco meno del 15% (settore residenziale con il 7,9% e settore logistico/industriale con il 7,0%), segue il settore ricettivo con il 5,8%. La quota residua riguarda le operazioni di sviluppo con il 3,5%²¹.

Figura 5 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia (retail e riservati), valori % al 30 giugno 2022



Fonte: Scenari Immobiliari

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

A livello di mercato, si rileva la sempre più 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

²¹ Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2022 – 41esima edizione

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.

L'obiettivo stesso "*net zero emissions*" ha, inoltre, 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*.

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*), il GRESB (*Global Real Estate Sustainability*) e le certificazioni immobiliari (LEED, BREEAM, Well, ecc.) sono sempre più utilizzati.

Anche le politiche governative legate al PNRR 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 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 della SGR 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.

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.

Da ultimo, in data 19 dicembre 2022, 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. 31-*novies* del Decreto 137 (anche denominato "decreto milleproroghe 2021") e, per l'effetto, l'estensione del periodo di Proroga Straordinaria della durata del Fondo al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, con fissazione del nuovo termine di durata del Fondo medesimo al 31 dicembre 2023.

Gli investimenti sottostanti il presente prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili.

In linea con quanto rappresentato sopra, in data 15 dicembre 2022 il CDA della SGR ha approvato la classificazione del FIA ai sensi dell'Art. 6 del Regolamento UE 2019/2088 (c.d. "SFDR").

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 dicembre 2023
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 al 31 dicembre 2022	181.786.226 euro
Numero quote alla data del 31 dicembre 2022	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2022	177.972.338 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2022	341,257 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2022	172.000.000 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 2022.

	Collocamento 01.06.2005	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	31.12.2022	
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	256,7	248,6	225,4	228,4	199,9	178,0	
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	432,191	438,015	383,209	341,257	
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	162,38	
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	288,9	
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6	6	6	
Mq. Complessivi lordi ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	%	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) ⁽⁵⁾	%	52,1	52,1	48,6	48,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6	50,2	37,1	-	-	-	
Loan to cost (LTC) ⁽⁶⁾	%	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 ⁽⁸⁾	%	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	68% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	88% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	88% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	87% 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	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	28,25	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	-	5,22	
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	95,87	-	-	10,00	
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	euro	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44	444,44	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 timbri 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 presidi organizzativi e procedurali.

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

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

Nella medesima riunione consiliare, il Consiglio di Amministrazione ha constatato il possesso dei requisiti di indipendenza richiesti in capo ai Consiglieri 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'adeguata 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 presidi 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;
- sentito 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;
- valida le modifiche apportate al corpo procedurale della SGR, sulla base delle previsioni della *policy* aziendale in materia di gestione della normativa interna;
- 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.ri 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 ha da sempre condiviso e promosso i principi etici, di legalità e di rispetto dei diritti umani nonché delle normative vigenti anche in ambito ESG, ponendoli alla base della propria strategia. DeA Capital RE è consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche Ambientali, Sociali e di Governance (ESG – *Environmental, Social, Governance*) e l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sostengono la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo.

La SGR ha formalizzato il suo impegno ad agire in qualità di investitore responsabile attraverso l'adozione di una "Politica ESG", il cui obiettivo è illustrare le modalità con cui i fattori ESG sono integrati all'interno dei propri processi e nella gestione dei prodotti. Tale Politica, pubblicata sul proprio sito *internet* (<https://www.deacapitalre.com/esg/>), si applica a tutti i dipendenti della SGR e a tutti i Fondi di Investimento Alternativi gestiti dalla SGR, incluse SICAF e relativi comparti, che hanno obiettivi sostenibili o promuovono caratteristiche ambientali o sociali.

La Politica tiene conto delle indicazioni contenute nel Regolamento UE n. 2088/2019 (nel seguito, "SFDR") che prevede, nei confronti degli intermediari del mercato finanziario, un regime di trasparenza circa l'integrazione dei fattori ESG nei loro processi decisionali e di gestione dei rischi, sia con riferimento alla SGR che ai FIA.

La Società ha definito la propria strategia di sostenibilità attraverso l'individuazione e la gestione delle tematiche ESG più rilevanti. L'approccio della SGR alla responsabilità sociale e ambientale, si basa su quattro pilastri fondamentali e mira a creare valore per tutti gli *stakeholders*: investitori dei FIA, gruppo di appartenenza, conduttori degli *asset* gestiti, nonché per le comunità in cui questi sono inseriti:

	SOSTENIBILITÀ NEL SETTORE	Agire in maniera responsabile e promuovere la sostenibilità nel proprio settore, adottando un approccio responsabile all'investimento al fine di creare valore e di accrescere la consapevolezza dell'industria verso i benefici derivanti dalla valorizzazione delle tematiche ESG.
	PERSONE AL CENTRO	Mettere le persone al centro investendo nel benessere e nella crescita professionale delle persone che fanno parte di DeA Capital RE, assicurando un ambiente di lavoro che favorisca la crescita professionale e la capacità di attrarre e trattenere nuovi talenti.
	IMMOBILI EFFICIENTI	Sviluppare, riqualificare e gestire immobili che siano efficienti e sostenibili, perseguendo obiettivi di efficientamento energetico e riduzione del consumo di risorse per gli <i>asset</i> e contribuendo attivamente alla transizione verso un'economia <i>low carbon</i> .

	CITTÀ SOSTENIBILI	Partecipare alla creazione delle città sostenibili del futuro in maniera proattiva mirando a un'urbanizzazione sostenibile ed inclusiva, traendo benefici dall'integrazione di innovazioni digitali e tecnologiche.
---	------------------------------	---

In questo contesto, DeA Capital RE individua tra gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (UN SDGs) quelli ai quali intende contribuire in maniera significativa²² attraverso la propria strategia di sostenibilità.

La SGR adotta a tale scopo un “piano di azione ESG” per il raggiungimento degli impegni e degli obiettivi di sostenibilità definiti nella Politica ESG e definisce gli indicatori di *performance* atti a monitorare i propri progressi in tali ambiti.

Inoltre, DeA Capital RE si impegna a rispettare i requisiti previsti dalla normativa in materia di finanza sostenibile e le *best practices* più diffuse nel settore immobiliare in relazione ai temi ambientali, sociali e di *governance*, ivi inclusi gli aspetti legati alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

In tal senso, la SGR aderisce e sottoscrive i *Principles for Responsible Investments* (PRI) delle Nazioni Unite, i dieci Principi definiti nel *Global Compact* delle Nazioni Unite (UNGC) e garantisce il rispetto della Carta Internazionale dei Diritti Umani e delle norme fondamentali del lavoro riconosciute dall'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO).

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;
- con impatto negativo fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

²² Per l'elenco tempo per tempo aggiornato degli UN SDGs ai quali la SGR intende contribuire si rimanda alla Politica ESG.

Tale elenco 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.

Maggiori dettagli sono disponibili nel documento “Politica ESG”, pubblicata e costantemente aggiornata nella sezione ESG del sito *internet* societario.

Con particolare riferimento alle fasi di valutazione, sviluppo e/o riqualifica, gestione e investimento, la SGR valuta i rischi e le opportunità di sostenibilità dell’investimento e considera l’adozione di eventuali piani d’azione specifici, in accordo con le istanze del mercato e degli *stakeholder* esterni. Vengono considerati per tutte le opportunità di investimento i seguenti elementi: il contesto in cui l’edificio è inserito, l’accessibilità (inclusa la mobilità sostenibile), l’esistenza o la fattibilità di ottenimento di certificazioni volontarie ambientali e di benessere degli utilizzatori (i.e. LEED, WELL), sulla base della tipologia di *asset* e della relativa destinazione d’uso.

Nel caso degli investimenti sono valutati i fattori ESG ritenuti più rilevanti nelle *due diligence* in modo tale da: (i) completare il profilo di rischio dell’investimento, (ii) identificare eventuali opportunità di intervento, e (iii) stimare l’impatto di rischi sul processo di creazione del valore.

Per i progetti di sviluppo e di riqualificazione, dopo aver verificato che il progetto non ricada nella lista di attività escluse definite nella Politica ESG, sono valutati i fattori ESG nelle scelte dei materiali, nelle soluzioni impiantistiche e architettoniche, anche in linea con gli *standard* di certificazioni e protocolli di sostenibilità volontari adottati (e.g. LEED, BREEAM, WELL, ecc.).

La SGR promuove anche 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, al fine di soddisfare i bisogni degli abitanti nell’ottica di inclusione e valorizzazione dello spazio pubblico, sono previsti spazi da destinare ad attività collettive e ai servizi.

Le metriche, i rischi e le opportunità ESG ritenuti materiali per l’investimento sono monitorati e considerati durante la gestione dell’*asset* e nella definizione degli obiettivi ESG. In tale contesto, la SGR ha introdotto metriche di valutazione ESG, definendo *framework* e modelli di valutazione di rischi e impatti ambientali e sociali. I piani degli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dei Fondi, in linea con le strategie di ciascun Fondo, evidenziano le migliorie che generano impatti positivi da un punto di vista ambientale o sociale.

Il miglioramento dell’efficienza ambientale degli immobili e della qualità degli ambienti (*comfort*, benessere, salubrità, ecc.) sono aspetti di primaria importanza nella definizione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei patrimoni dei Fondi gestiti e la loro ottimizzazione si realizza sulla base di un’analisi dei costi/benefici generati, tenendo conto della disponibilità economica del Fondo, delle richieste esplicitate dai sottoscrittori e dai conduttori nonché delle caratteristiche degli *asset* stessi. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria viene valutata, inoltre, la fattibilità tecnica, economica

e finanziaria di dotare gli *asset* degli strumenti necessari per un monitoraggio dei consumi energetici, utili per ottimizzare i consumi energetici del patrimonio immobiliare dei Fondi.

Inoltre, la SGR ritiene rilevante coinvolgere e sensibilizzare sulle tematiche ESG *inter alia*, gli *outsourcer* incaricati dai FIA 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 FIA nonché i "conduttori", quali fruitori degli edifici e *owner* delle informazioni necessarie al miglioramento delle *performance* immobiliari.

Infine, 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 2022, 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 2022 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 37% circa.

L'incremento delle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare è dovuto al rilascio dell'immobile denominato 3° Palazzo Uffici in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16 da parte del conduttore Saipem S.p.A., a far data dal 31 dicembre 2022, come da facoltà prevista dal contratto di locazione; tali spazi si aggiungono alle superfici sfitte nell'immobile sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142, rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016, e nell'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN).

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 è stata caratterizzata nel corso dell'esercizio 2022 dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Come sopra indicato, il conduttore Saipem S.p.A. ha provveduto a liberare l'immobile in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16, con rilascio formale alla data del 31 dicembre 2022.

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.

Alla data del 31 dicembre 2022 risultano pertanto ancora attivi tre contratti di locazione, totalmente riferiti a conduttori privati (Saipem S.p.A. e altre società del gruppo ENI).

Si segnala inoltre che il conduttore EniServizi S.p.A. ha esercitato il diritto di recesso contrattualmente previsto in relazione al contratto di locazione dell'edificio ad uso Mensa del 3° Palazzo Uffici, con efficacia a far data dal 31 dicembre 2023.

Con riferimento al contratto di locazione relativo all'immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 denominato "Trasformatore", avente prima scadenza alla data del 30 settembre 2026, si comunica che a seguito della rinuncia per atto notarile alla convenzione avente a oggetto il parcheggio privato a uso pubblico dell'immobile, sottoscritta con il Comune di San Donato Milanese, ora da considerarsi pertinenziale ed esclusivo, il canone annuo si è incrementato di un importo pari a euro 47.987 circa.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 31 dicembre 2022, in conseguenza degli eventi sopra descritti, risulta ridotto a euro 10.904.283. L'ammontare comporta un rendimento del 3,65% sul costo storico e del 6,34% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2022 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 2.546.922 (il dato al 30 giugno 2022 risultava complessivamente pari a euro 4.671.348), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2023 (interamente riscontata); si segnala che non si rilevano crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni (per confronto risultavano nulli anche al 31 dicembre 2021 e al 30 giugno 2022).

Non sono state accantonate somme nel fondo svalutazioni al 31 dicembre 2022.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

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

Per quanto concerne gli interventi di completamento del parcheggio adiacente l'immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, denominato "Trasformatore", segnalati come completati già nelle precedenti Relazioni, si conferma che, a valle della rinuncia a una convenzione per uso pubblico sottoscritta per atto notarile con il Comune di San Donato Milanese, il suddetto parcheggio è stato dichiarato a uso esclusivo e pertinenziale dell'immobile ed è stato formalmente consegnato al conduttore previa incondizionata accettazione dei lavori eseguiti.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Si rammenta che 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 - alla data entrambi locati a Saipem S.p.A. - e dalla Mensa del 3° Palazzo Uffici, locata a Eniservizi S.p.A., sospeso una prima volta nel corso del 2018, era stato riavviato nel marzo 2021 con il supporto del *broker* incaricato Jones Lang LaSalle S.p.A. e dell'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l., con congruo anticipo rispetto al termine di durata del Fondo, nella speranza di poter cogliere sul mercato eventuali opportunità favorevoli alla cessione anticipata. Alla data della presente Relazione non è stato possibile raccogliere manifestazioni di interesse all'acquisto in linea con le aspettative di vendita del Fondo.

Si è recentemente concluso l'*iter* di approvazione e pubblicazione della variante al nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di San Donato Milanese. Si rammenta che la SGR aveva presentato alcune osservazioni in fase di adozione del documento urbanistico per cercare di ampliare le possibili destinazioni d'uso degli immobili e renderne più appetibile la valorizzazione, purtroppo solo parzialmente recepite. Rimangono pertanto limitazioni alle destinazioni funzionali insediabili.

Con riferimento all'immobile sito in Roma si rammenta che, nel corso del mese di marzo 2021, era 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; allo stato tuttavia nessuno degli investitori interessati ha formulato una proposta vincolante di acquisto.

La SGR proseguirà l'attività di commercializzazione finalizzata alla dismissione degli *asset* sopra citati con il supporto dell'*advisor* del Fondo e di operatori commerciali adeguatamente selezionati.

Per l'immobile a destinazione uffici sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, anche denominato "Trasformatore", si rammenta che la procedura di vendita a reddito affidata alla società Immocom S.r.l. (licenziataria di Engel & Völkers Commercial GmbH), avviata nel corso del mese di settembre 2021, che ha coinvolto un rilevante numero di investitori attivi sul mercato, selezionati fra quelli potenzialmente interessati all'acquisto di immobili con caratteristiche comparabili all'*asset* in oggetto, non ha prodotto gli esiti sperati. Nella procedura di vendita sono emerse, in particolare, difficoltà connesse all'esito incerto dei provvedimenti emessi a carico del Fondo dal Comune di San Donato Milanese, con pretesa di importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e monetizzazione di aree a standard per il cambio di destinazione d'uso ad uffici, già assentito nel 2012, che la SGR aveva impugnato, ritenendoli non giustificati, con appositi ricorsi al TAR della Lombardia.

Come meglio descritto nel successivo paragrafo, dedicato alle informazioni afferenti al portafoglio immobiliare, nel corso dell'esercizio è stato trovato un accordo di reciproca soddisfazione con il Comune e i terzi soggetti coinvolti in una più ampia convenzione, con conferma definitiva del suddetto cambio di destinazione d'uso e annessione del parcheggio privato pertinenziale all'immobile, condizioni che si auspica possano avvicinare nuovi potenziali acquirenti.

La commercializzazione dell'immobile è stata ora affidata, a seguito di parere positivo da parte del Comitato Consultivo del Fondo, alla società Realty Lab S.r.l., che ha iniziato a proporre l'operazione ad alcuni investitori a partire dal mese di dicembre 2022.

Per quanto riguarda la commercializzazione dell'immobile sfitto a destinazione commerciale sito in Saluzzo (CN) prosegue l'attività di ricerca di potenziali acquirenti messa in atto dal *broker* incaricato IPI Intermediazione. Al momento sono in corso approfondimenti tecnici e urbanistici da parte di alcuni clienti potenzialmente interessati all'acquisto.

Con riferimento alle recenti modifiche regolamentari afferenti alla facoltà di proroga in via straordinaria della durata del Fondo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31-*novies* del Decreto 137, come meglio indicate al § 2 della presente Relazione, il termine obiettivo per la cessione del portafoglio residuo è fissato al 31 dicembre 2023.

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 simili, 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 SGR, 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. In data 25 maggio 2022 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha emesso sentenza accogliendo parzialmente il ricorso, avendo ridotto il valore accertato da euro 55.988.744 a euro 50.000.000. La parte acquirente, ha ritenuto di non proporre appello e pertanto si farà carico delle imposte eventualmente dovute.

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 73.770 ed euro 24.590. 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 105.547.

A tal proposito, la SGR, 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 SGR 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. La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Milano ha accolto il ricorso con sentenza deposita il 28 ottobre 2022. Al momento l'Agenzia delle Entrate non ha ancora presentato appello presso la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia.

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, anche 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 tematiche tempo per tempo risolte.

Per quanto concerne gli obblighi di rimedio riguardanti 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, si rammenta che il Comune di San Donato Milanese aveva 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 già assentito nel 2012, che la SGR ha impugnato, ritenendoli non giustificati, con appositi ricorsi al TAR della Lombardia.

Al termine di un lungo *iter* di verifiche tecniche e interlocuzioni informali fra il Comune di San Donato Milanese e le parti coinvolte in una più ampia convenzione, il Comune è pervenuto a rideterminare gli importi ancora dovuti e gli impegni da assolvere da parte di ciascuno dei soggetti, anche con riferimento all'intervenuto cambio di destinazione d'uso del Trasformatore.

Con il pagamento di euro 302.629 a titolo di oneri di urbanizzazione da parte di Dea Capital RE, somma significativamente inferiore rispetto alle iniziali pretese del Comune e all'importo accantonato dalla SGR, si è definitivamente perfezionato il cambio d'uso del Trasformatore, con conseguente superamento dei predetti contenziosi. A valle della corresponsione della somma è stata inoltre formalizzata, per atto notarile con il Comune medesimo, la rinuncia alla convenzione avente a oggetto il parcheggio dell'immobile, consegnato al conduttore con incremento del canone complessivo, come meglio anticipato nel precedente paragrafo dedicato ai contratti di locazione.

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 e l'instabilità geopolitica conseguente alla guerra in Ucraina, possono costituire nuovi e rilevanti fattori di instabilità del quadro. In attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti della crisi internazionale e della diffusione da 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 particolarmente rilevanti sui canoni di locazione e sull'attività di dismissione.

DeA Capital Real Estate SGR si riserva di fornire gli aggiornamenti del caso in sede di approvazione delle prossime Relazioni di gestione.

In data 28 gennaio 2022 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del portafoglio al 31 dicembre 2021 pari a euro 196.310.000.

In data 17 febbraio 2022 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione al 31 dicembre 2021 e una distribuzione di proventi pari a euro 12 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo pari a euro 6.258.240 complessivi.

In data 29 luglio 2022 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del portafoglio al 30 giugno 2022 pari a euro 189.510.000.

In data 4 agosto 2022, con l'approvazione della Relazione di gestione al 30 giugno 2022, 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.

In data 17 novembre 2022 il Consiglio di Amministrazione della SGR, condizionatamente alla successiva approvazione da parte dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, ha deliberato di adottare la proroga straordinaria *ex lege* e, per l'effetto, di estendere il termine di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023. Contestualmente ha approvato l'aggiornamento del *Business Plan* del Fondo e del conseguente piano di smobilizzo. Successivamente, in data 19 dicembre 2022, si è riunita l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che ha approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31-*novies* del Decreto 137, la modifica del Regolamento del Fondo proposta dalla SGR e, per l'effetto, l'estensione del periodo di Proroga Straordinaria della durata del Fondo, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, con fissazione del nuovo termine di durata del Fondo medesimo al 31 dicembre 2023.

Sintesi delle principali innovazioni normative

I principali aggiornamenti normativi di interesse, intervenuti nel periodo di riferimento, riguardano (i) il Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti (c.d. Regolamento Emittenti) aggiornato da ultimo con le modifiche apportate con delibera n. 22551 del 21 dicembre 2022 (modifiche che si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2023), (ii) il Provvedimento unico sul *post-trading* della Consob e della Banca d'Italia del 13 agosto 2018, aggiornato da ultimo con provvedimento Consob-Banca d'Italia del 10 ottobre 2022 (in vigore dal 18 gennaio 2023).

In aggiunta a quanto sopra, sono stati emanati i seguenti principali documenti, in ambito:

- MiFID II e MiFIR – Aggiornamento delle Q&As “*on MiFID II and MiFIR market structures topics*” (cfr. Documento ESMA70-872942901-38 del 16 dicembre 2022);
- Gestione collettiva del risparmio – Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 recante il “*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio*”, aggiornato da ultimo con provvedimento del 16 novembre 2022 (4° aggiornamento); *final report* recante “*Draft technical standards on the notifications for cross-border marketing and cross-border management of AIFs and UCITS*” (cfr. Documento ESMA34-45-1648 del 15 dicembre 2022); aggiornamento delle Q&As “*on Application of the AIFMD*” (cfr. Documento ESMA34-32-352 del 16 dicembre 2022).

PRIIPS

In data 10 maggio 2022, il comitato congiunto composto da EBA, ESMA ed EIOPA (c.d. “ESAs”) ha pubblicato un *joint supervisory statement* “*on expectations regarding the ‘What is this product?’ section of the key information document for packaged retail and insurance-based investment products*” (cfr. Documento ESAs JC 2022 10).

In data 24 giugno 2022 il citato comitato congiunto ha inoltre richiamato l'attenzione del mercato in merito all'avvenuta pubblicazione, nella Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea, del Regolamento delegato (UE) 2022/975 della Commissione del 17 marzo 2022 che “*modifica le norme tecniche di regolamentazione stabilite dal regolamento delegato (UE) 2017/653 per quanto riguarda la proroga del regime transitorio previsto dall'articolo 14, paragrafo 2, di tale regolamento e le norme tecniche di regolamentazione stabilite dal regolamento delegato (UE) 2021/2268 per quanto riguarda la data di applicazione di tale regolamento*” (“Regolamento 2022/975”).

In particolare, il Regolamento 2022/975 ha modificato:

- i) il regolamento delegato (UE) 2017/653 della Commissione dell'8 marzo 2017 che “*integra il regolamento (UE) n. 1286/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo ai documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati stabilendo norme tecniche di regolamentazione per quanto riguarda la presentazione, il contenuto, il riesame e la revisione dei documenti contenenti le informazioni chiave e le condizioni per adempiere l'obbligo di fornire tali documenti*”, al fine di prorogare ulteriormente il regime transitorio ivi previsto dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022;
- ii) il regolamento delegato (UE) 2021/2268 della Commissione del 6 settembre 2021 “*recante modifica delle norme tecniche di regolamentazione stabilite dal regolamento delegato (UE) 2017/653 della Commissione per quanto riguarda il metodo di base e la presentazione degli scenari di performance, la presentazione dei costi e il metodo di calcolo degli indicatori sintetici di costo, la presentazione e il contenuto delle informazioni sulla performance passata e la presentazione dei costi per i prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati (PRIIP) che offrono una serie di opzioni di investimento, nonché per quanto riguarda l'allineamento degli accordi transitori per gli ideatori di PRIIP che offrono le quote di fondi di cui all'articolo 32 del regolamento (UE) n. 1286/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio come*

opzioni di investimento sottostante con l'accordo transitorio prorogato stabilito in tale articolo", al fine di stabilire che tale regolamento si applichi solo a decorrere dal giorno successivo alla data in cui ha fine il regime transitorio stabilito dall'articolo 32 del regolamento (UE) n. 1286/2014; a tal fine, è stato in particolare modificato l'articolo 2, secondo comma del citato regolamento delegato (UE) 2021/2268, per modificare i riferimenti alla data del 1° luglio 2022 con quelli al 1° gennaio 2023.

In data 24 giugno 2022, la Commissione Europea ha altresì reso pubblico uno *statement* in merito alla proroga dei regimi transitori di cui ai citati regolamenti.

Come già anticipato, con la delibera n. 22551 del 21 dicembre 2022 la Consob ha modificato il c.d. Regolamento Emittenti nella prospettiva di adeguarne i contenuti alla prossima estensione dell'obbligo di redazione del c.d. KID (*"Key Information Document"*), già vigente per i prodotti finanziario-assicurativi e per i FIA chiusi rivolti agli investitori al dettaglio, alle altre categorie di fondi di investimento (*i.e.* OICVM e FIA aperti).

A decorrere dal 1° gennaio 2023, dunque, (i) anche per OICVM e FIA aperti dovrà essere usato il KID in sostituzione del c.d. KIID (*"Key Investor Information Document"*) e (ii) tutti i tipi di PRIIPS rivolti alla clientela al dettaglio saranno quindi accompagnati da informazioni-chiave presentate secondo lo stesso modello (con la sola eccezione delle offerte di OICVM rivolte agli investitori "qualificati", per le quali i gestori potranno scegliere tra KID e KIID).

Market Abuse

Per ciò che attiene alla normativa in materia di abusi di mercato, si segnala la pubblicazione dell'aggiornamento delle Q&As ESMA in materia di *"Market Abuse Regulation"* (*cf.* Documento ESMA70-145-111 del 25 novembre 2022).

Antiriciclaggio e antiterrorismo

In data 25 maggio 2022 è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana il Decreto 11 marzo 2022, n. 55 del Ministero dell'Economia e delle Finanze avente a oggetto "Regolamento recante disposizioni in materia di comunicazione, accesso e consultazione dei dati e delle informazioni relativi alla titolarità effettiva di imprese dotate di personalità giuridica, di persone giuridiche private, di *trust* produttivi di effetti giuridici rilevanti ai fini fiscali e di istituti giuridici affini al *trust*" ("Decreto Registro T.E.").

Il Decreto Registro T.E., entrato in vigore in data 9 giugno 2022, reca disposizioni, da attuarsi con modalità esclusivamente telematiche:

- in materia di comunicazione all'ufficio del registro delle imprese dei dati e delle informazioni relativi alla titolarità effettiva di imprese dotate di personalità giuridica, di persone giuridiche private, di *trust* produttivi di effetti giuridici rilevanti a fini fiscali e istituti giuridici affini al *trust* per la loro iscrizione e conservazione nella sezione autonoma e nella sezione speciale del registro delle imprese;

- in materia di accesso ai dati e alle informazioni da parte delle Autorità, dei soggetti obbligati di cui al D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, del pubblico e di qualunque persona fisica o giuridica, ivi compresa quella portatrice di interessi diffusi;
- per individuare e quantificare i diritti di segreteria rispetto ai soggetti diversi dalle Autorità;

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del Decreto Registro T.E. (e in ogni caso successivamente alla predisposizione di un disciplinare tecnico previsto dall'articolo 11, comma 3 nonché all'entrata in vigore di taluni decreti ministeriali o dirigenziali previsti dal Decreto Registro T.E. stesso) è prevista la pubblicazione di un provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico che attesti l'operatività del sistema di comunicazione dei dati e delle informazioni sulla titolarità effettiva ("Provvedimento MiSE").

Le comunicazioni dei dati e delle informazioni sulla titolarità effettiva andranno effettuate entro i 60 giorni successivi alla pubblicazione del Provvedimento MiSE.

Inoltre, in data 14 giugno 2022 l'EBA ha pubblicato un *final report* recante le "*Guidelines on policies and procedures in relation to compliance management and the role and responsibilities of the AML/CFT Compliance Officer under Article 8 and Chapter VI of Directive (EU) 2015/849*" (cfr. Documento EBA/GL/2022/05), che trovano applicazione dal 1° dicembre 2022; in data 25 novembre 2022 la Banca d'Italia ha reso noto (i) di avere comunicato all'EBA la propria intenzione di conformarsi a tali *guidelines* e (ii) che, a fini di quanto sub (i), la medesima Banca d'Italia dovrà modificare le proprie "*Disposizioni in materia di organizzazione, procedure e controlli interni volti a prevenire l'utilizzo degli intermediari a fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo*".

In data 22 novembre 2022, l'EBA ha altresì pubblicato un *final report* recante le "*Guidelines on the use of Remote Customer Onboarding Solutions under Article 13(1) of Directive (EU) 2015/849*" (cfr. Documento EBA/GL/2022/15); dette *guidelines*: (i) saranno tradotte nelle lingue ufficiali dell'UE e, entro due mesi dalla pubblicazione delle traduzioni, le autorità competenti dovranno comunicare all'EBA se intendono conformarsi (o meno) alle previsioni ivi contenute; (ii) troveranno applicazione decorsi sei mesi dalla pubblicazione delle predette traduzioni.

Il sistema internazionale di prevenzione e contrasto al finanziamento del terrorismo e all'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale poggia, in sintesi, sull'applicazione di misure restrittive di "congelamento" dei fondi e delle risorse economiche detenute da persone fisiche e giuridiche, gruppi ed entità specificamente individuati dalle Nazioni Unite e dall'Unione Europea ("Soggetti Designati"); nell'ordinamento normativo nazionale tali misure trovano fondamento nel D.Lgs. 109/2007 ("Decreto Antiterrorismo").

A seguito dei noti accadimenti tra Russia e Ucraina, il 23 febbraio 2022 l'Unione Europea ("UE") ha adottato un pacchetto di misure restrittive, tra le quali figurano, innanzitutto, le misure di congelamento di fondi e risorse economiche previste dal Regolamento (UE) n. 269/2014 nei confronti di Soggetti Designati, il cui elenco, contenuto nell'allegato I, è stato progressivamente ampliato (di seguito "Regolamento 269"). In secondo luogo, l'Unione Europea ha modificato il Regolamento (UE) n. 833/2014 adottando ulteriori misure restrittive, tra le quali figura anche il divieto di ogni operazione con la

Banca Centrale Russia e con la Banca Centrale Bielorusa, il blocco dell'accesso dello *SWIFT* (per ora limitato solo a talune Banche) e, da ultimo, il divieto di fornire banconote in euro agli Stati aggressori.

Tenuto conto del più ampio pacchetto sanzionatorio adottato dall'UE, in data 13 maggio 2022 l'ESMA ha pubblicato un *public statement* avente a oggetto "*Implications of Russia's invasion of Ukraine on half-yearly financial reports*" (cfr. Documento ESMA32-63-1277) ("*Public Statement 13 maggio*"), concernente gli effetti dell'invasione dell'Ucraina da parte della Russia sulle rendicontazioni finanziarie semestrali 2022 redatte secondo lo IAS 34 "Bilanci intermedi".

In data 19 maggio 2022 la Consob ha pubblicato il richiamo di attenzione n. 3/22 avente a oggetto "Conflitto in Ucraina - Richiamo di attenzione degli emittenti vigilati sull'informativa finanziaria e sugli adempimenti connessi al rispetto delle misure restrittive adottate dall'Unione Europea nei confronti della Russia" ("Richiamo di attenzione").

In tale ambito, la Consob ha innanzitutto richiamato l'attenzione degli organi di amministrazione, degli organi di controllo (anche nella loro qualità di *audit committee*) e delle società di revisione, coinvolti nel processo di produzione dell'informativa finanziaria pubblicata dai soggetti vigilati, sulle raccomandazioni fornite nel *Public Statement 13 maggio*, i cui contenuti sono da intendersi richiamati, ove compatibili, anche per le società che utilizzano i principi contabili nazionali.

Con riferimento ai prospetti di offerta pubblica/ammissione alle negoziazioni di strumenti finanziari nonché ai relativi supplementi, la Consob ha evidenziato la necessità che i responsabili della redazione di tali documenti riportino informazioni quali-quantitative in merito agli impatti del conflitto in Ucraina sul *business* aziendale, alla situazione economico-patrimoniale e finanziaria e alle prospettive dell'emittente nonché sui titoli e sui relativi diritti, ciò al fine di consentire all'investitore di percepire le rischiosità connesse all'investimento derivanti da tale contesto.

Nel richiamo di attenzione la predetta Autorità ha inoltre ribadito che gli amministratori dovranno rivalutare le informazioni riguardanti i piani aziendali e le previsioni o stime dei risultati precedentemente diffusi al mercato e, se del caso, aggiornarle ovvero indicare che gli stessi non sono più attuali; nel caso di aggiornamento dei piani aziendali le assunzioni e le ipotesi elaborate per tener conto del conflitto in Ucraina e degli impatti diretti e indiretti sull'operatività dell'emittente dovranno essere informate ai principi di ragionevolezza, precisione e specificità richiesti dalle regole di redazione del prospetto.

Analoghe informazioni quali-quantitative in merito agli impatti del conflitto in Ucraina, ove sussistenti, dovranno essere inserite in occasione della redazione dei documenti di offerta pubblica di acquisto e dei comunicati dell'emittente.

Nel richiamo di attenzione la Consob ha altresì rinnovato l'invito a rispettare le misure restrittive introdotte dall'UE, adottando ogni presidio organizzativo, procedurale e di controllo utile a garantirne l'osservanza, mettendo in atto le verifiche necessarie e monitorando l'aggiornamento delle misure in questione; al riguardo, tale Autorità ha in particolare richiamato gli organi di controllo delle società con azioni quotate a prestare attenzione, nell'esercizio dei doveri di vigilanza previsti dall'art. 149 del TUF, affinché le società con azioni quotate pongano in essere tutti i presidi funzionali al rispetto delle misure restrittive la cui violazione è sanzionata dall'art. 13, comma 3, del Decreto Antiterrorismo, segnalando senza indugio le

eventuali irregolarità riscontrate alla Consob per le valutazioni di cui all'art. 13-*quater* del medesimo decreto.

Nel medesimo contesto, l'Autorità ha da ultimo richiamato le società di revisione incaricate della revisione legale delle società con azioni quotate a prestare attenzione a eventuali criticità rilevate in relazione alle già menzionate misure nello svolgimento dell'incarico e all'adempimento degli obblighi informativi nei confronti degli organi di controllo e della Consob stessa.

In data 16 maggio 2022 l'ESMA ha pubblicato un ulteriore *public statement* recante "*Actions to manage the impact of the Russian invasion of Ukraine on investment fund portfolios*" (cfr. Documento ESMA34-45-1633), il quale reca raccomandazioni volte a promuovere, all'interno dell'UE, un approccio convergente nella valutazione degli asset e nell'utilizzo dei "*Liquidity Management Tools*" da parte dei fondi d'investimento esposti alle attività russe, bielorusse e ucraine ("Public Statement 16 maggio").

I contenuti del *Public Statement* 16 maggio sono stati successivamente richiamati dalla Consob e dalla Banca d'Italia nell'ambito del comunicato stampa congiunto – avente a oggetto "Esposizione dei fondi comuni verso strumenti finanziari impattati dalla guerra in Ucraina" – che dette Autorità hanno emanato in data 19 maggio 2022 ("Comunicato Stampa").

Nel Comunicato Stampa Consob e Banca d'Italia hanno *in primis* ricordato come resti nella responsabilità del gestore del fondo svolgere un'analisi accurata per accertare quali misure e strumenti siano attivabili a livello nazionale e a quali condizioni, soppesando attentamente i vantaggi e gli svantaggi per gli investitori che desiderano sottoscrivere, rimborsare o continuare a investire nel fondo.

In tale comunicato, le citate Autorità nazionali – che continueranno a monitorare gli impatti del conflitto e a fornire indicazioni sulle questioni derivanti dalla guerra in Ucraina – hanno nuovamente ribadito ai soggetti vigilati la necessità di rispettare pienamente le misure restrittive decise dall'UE in risposta alla situazione in Ucraina, richiamando i contenuti del comunicato stampa del 7 marzo 2022 emanato congiuntamente da tali Autorità nonché da IVASS e dall'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia.

In relazione a quanto sopra, si evidenzia che in data 18 agosto 2022 l'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (di seguito "UIF") ha pubblicato un comunicato avente a oggetto "*Regolamento (UE) n. 1273/2022 – Comunicazioni da trasmettere alla UIF*" (di seguito "Comunicato").

Nel Comunicato la UIF ha innanzitutto rammentato come il Regolamento (UE) n. 1273/2022 del Consiglio del 21 luglio 2022 abbia modificato il Regolamento 269, al fine di introdurre obblighi di comunicazione e misure di verifica sull'esistenza di beni e disponibilità economiche sottoposte a vincoli di congelamento.

Ai sensi di tali nuove disposizioni:

- le persone fisiche e giuridiche, le entità e gli organismi sono tenuti a fornire immediatamente all'autorità competente dello Stato membro in cui risiedono o sono situati, nonostante le norme applicabili in materia di relazioni, riservatezza e segreto professionale, qualsiasi informazione atta a facilitare il rispetto del Regolamento 269, quali le informazioni relative ai conti e agli importi congelati a norma dell'articolo 2 o relative ai fondi e alle risorse economiche nel territorio dell'Unione appartenenti a, posseduti, detenuti o controllati dalle persone fisiche o giuridiche,

dalle entità o dagli organismi elencati nell'allegato I del Regolamento 269 che non sono stati ancora trattati come congelati dalle persone fisiche e giuridiche, e a collaborare con tale autorità per le relative verifiche (*cf.* articolo 8);

- i soggetti elencati nell'allegato I del Regolamento 269 sono tenuti a trasmettere all'autorità nazionale competente le informazioni relative a fondi o a risorse economiche appartenenti loro, o da loro posseduti, detenuti o controllati nel relativo Stato membro e collaborare con tale autorità competente per le relative verifiche; tali informazioni vanno trasmesse prima del 1° settembre 2022 o, se posteriore, entro sei settimane dalla data dell'inserimento nell'elenco (*cf.* articolo 9).

Con delibera dell'11 agosto 2022, il Comitato di Sicurezza Finanziaria (di seguito "CSF") ha poi individuato la UIF quale soggetto incaricato, per conto del CSF stesso, alla ricezione e alla raccolta delle informazioni di cui agli articoli 8 e 9 del Regolamento 269 e alla definizione di contenuti e formati.

Le citate informazioni raccolte ai sensi degli articoli 8 e 9 del Regolamento 269 sono trasmesse dalla UIF alla Commissione Europea, previa informativa al CSF; la UIF è inoltre tenuta a verificare che le informazioni relative ai fondi, ricevute ai sensi dei menzionati articoli, trovino coerente riscontro nelle comunicazioni trasmesse dai soggetti obbligati ai sensi del Decreto Antiterrorismo, relative ai medesimi fondi.

Nel Comunicato la UIF ha pertanto fornito specifiche informazioni in merito alle modalità di adempimento dei predetti obblighi di comunicazione.

La SGR monitora costantemente l'evolversi della situazione di crisi tra Russia e Ucraina, secondo le indicazioni tempo per tempo fornite dalle Autorità di Vigilanza di settore.

Normativa ESG applicabile 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 hanno iniziato a trovare applicazione dal 10 marzo 2021, fatta eccezione per alcune disposizioni applicabili successivamente a tale data.

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:

- (i) contribuisce in modo sostanziale al raggiungimento di uno o più obiettivi ambientali;
- (ii) non arreca un danno significativo a nessun obiettivo ambientale;
- (iii) 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);
- (iv) è conforme ai criteri di vaglio tecnico fissati dalla Commissione in atti delegati.

Le disposizioni del Regolamento Tassonomia hanno trovato 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.

In tale contesto normativo, la Consob, attraverso il richiamo di attenzione n. 3/21 del 4 marzo 2021, ha segnalato, tra l'altro, agli operatori interessati 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 di offerta di cui all'art. 28 del Regolamento Emittenti.

In data 26 luglio 2021, la Commissione Europea - in risposta a quesiti sollevati dalle *European Supervisory Authorities* (le "ESAs") - ha pubblicato alcune 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 inoltre 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 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 1° 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. In data 10 dicembre 2021, è stato altresì pubblicato il Regolamento delegato (UE) 2021/2178 della Commissione del 6 luglio 2021 che integra il Regolamento Tassonomia precisando il contenuto e la presentazione delle informazioni che le imprese soggette all'art. 19 *bis* o all'art. 29 *bis* della direttiva 2013/34/UE devono comunicare in merito alle attività economiche ecosostenibili e specificando la metodologia per conformarsi a tale obbligo di informativa.

In data 11 febbraio 2022, la Consob ha posto in pubblica consultazione talune modifiche al Regolamento Emittenti in materia di distribuzione transfrontaliera degli organismi di investimento collettivo. La consultazione con il mercato si è conclusa in data 11 marzo 2022.

Ad esito della consultazione avviata dall'autorità di vigilanza nazionale, è stata adottata la delibera n. 22437 del 6 settembre 2022 in forza della quale sono stati apportati al Regolamento Emittenti alcuni interventi di modifica (la "Delibera 22437").

Le modifiche hanno inteso, tra l'altro, integrare le disposizioni regolamentari nazionali con le informazioni precontrattuali previste dai Regolamenti SFDR e dal Regolamento Tassonomia e a chiarire gli obblighi di trasparenza imposti dal Regolamento SFDR.

In particolare, in merito alle modalità con cui devono essere adempiuti gli obblighi di *disclosure*, vengono modificati il nuovo comma 5-*bis* dell'art. 13-*bis*, l'Allegato 1B, Schema 1, Parte I, Sezione B, paragrafo 19, lett. I-*bis*) e l'Allegato 1D, lett. a.4-*bis*), al fine di chiarire che l'informativa precontrattuale prevista dagli artt. 6, 7, 8 e 9 del Regolamento SFDR e dagli artt. 5, 6 e 7 del Regolamento Tassonomia deve essere fornita nel prospetto/documento di offerta o in un apposito allegato, sulla base di quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento SFDR e dalle norme tecniche di regolamentazione adottate dalla Commissione Europea ai sensi degli artt. 8 e 9 del Regolamento SFDR.

Per quanto riguarda l'entrata in vigore delle modifiche apportate al Regolamento Emittenti, l'art. 3 della Delibera 22437 stabilisce che le modifiche apportate dalla predetta delibera al Regolamento Emittenti si applicano anche alle offerte in corso di svolgimento alla data di entrata in vigore della delibera stessa. La documentazione d'offerta, come modificata ai sensi della delibera medesima, deve essere aggiornata alla prima occasione utile e, in ogni caso, non oltre il 28 febbraio 2023.

In data 7 febbraio 2022, l'autorità ha altresì posto in pubblica consultazione talune modifiche al Regolamento Intermediari adottato con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018. La pubblica consultazione, conclusasi il 19 marzo 2022, ha condotto all'adozione della delibera n. 22430 del 28 luglio 2022 (la "Delibera 22430") con cui sono state apportate in via definitiva le modifiche al Regolamento Intermediari.

Le modifiche, anche in questa sede, sono volte, tra l'altro, a adeguare la normativa di rango secondario al rinnovato quadro di riferimento europeo sulla sostenibilità, anche tenuto conto degli atti delegati pubblicati in data 2 agosto 2021, avuto specifico riguardo alle aree su cui insistono le competenze regolamentari della Consob.

In data 28 febbraio 2022 la Piattaforma sulla Finanza Sostenibile (PSF) ha pubblicato il “*Final Report on Social Taxonomy*” in cui propone la struttura per la tassonomia sociale da sottoporre al vaglio della Commissione Europea per le opportune attività di valutazione e analisi.

In data 3 aprile 2022 la Commissione Europea ha posto in consultazione la “*Proposta di Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio che modifica le direttive 2005/29/CE e 2011/83/UE per quanto riguarda la responsabilizzazione dei consumatori per la transizione verde mediante il miglioramento della tutela dalle pratiche sleali e dell’informazione*”. Al riguardo, si evidenzia che la Consob, nell’ambito del proprio piano strategico 2022-24, ha dichiarato che sarà coinvolta nelle attività volte a presidiare il nuovo rischio emergente in materia di comunicazioni non corrette sui profili di sostenibilità (c.d. rischio di *greenwashing* o *social washing*).

La proposta - che costituisce una delle iniziative previste nella nuova agenda dei consumatori e si iscrive nel piano d'azione per l'economia circolare dando seguito al *Green Deal* europeo - «*mira a contribuire a un'economia dell'UE circolare, pulita e verde consentendo ai consumatori di prendere decisioni di acquisto consapevoli e quindi contribuire a una maggiore sostenibilità dei consumi. Mira altresì a contrastare le pratiche commerciali sleali che distolgono i consumatori da scelte di consumo sostenibili. Migliora, infine, la qualità e la coerenza dell'applicazione delle norme dell'UE in materia di tutela dei consumatori*».

In data 8 aprile 2022, la Banca d'Italia - in linea con analoghe iniziative già adottate dalla BCE e da altre autorità di vigilanza nazionali - ha pubblicato le proprie “*Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali*”. Tale documento - rivolto a tutti i soggetti la cui attività è sottoposta ad autorizzazione e vigilanza della Banca d'Italia - contiene un primo insieme di aspettative di vigilanza in merito all'integrazione dei rischi climatici e ambientali nelle strategie aziendali, nei sistemi di governo e controllo, nel *risk management framework* e nella *disclosure* degli intermediari bancari e finanziari vigilati. Le aspettative mirano a fornire indicazioni di carattere generale non vincolanti; la loro declinazione a livello operativo è rimessa al singolo soggetto interessato.

In data 13 maggio 2022, la Commissione Europea ha pubblicato talune risposte alle domande sollevate dalle ESAs in merito all’applicazione del Regolamento SFDR e del Regolamento Tassonomia.

Successivamente, in data 31 maggio 2022, l’ESMA ha pubblicato un *supervisory briefing* avente a oggetto “*Sustainability risks and disclosures in the area of investment management*”, al fine di garantire convergenza in tutta l’UE nella vigilanza dei fondi di investimento con caratteristiche di sostenibilità e nella lotta al *greenwashing* da parte dei fondi di investimento.

Le ESAs, in data 2 giugno 2022, hanno pubblicato uno *statement* avente a oggetto “*Clarifications on the ESAs’ draft RTS under SFDR*”, il quale reca precisazioni e chiarimenti in merito al progetto di RTS emanato nell’ambito del Regolamento SFDR.

In data 11 luglio 2022, l’ESMA ha posto in pubblica consultazione la revisione delle Linee guida sugli obblighi di *product governance* previsti dal regime della Direttiva 2014/65/UE (MiFID II).

In data 25 luglio 2022 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea il Regolamento delegato (UE) 2022/1288 della Commissione Europea del 6 aprile 2022 che integra il Regolamento

SFDR per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione che specificano i dettagli del contenuto e della presentazione delle informazioni relative al principio «*non arrecare un danno significativo*», che specificano il contenuto, le metodologie e la presentazione delle informazioni relative agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità, nonché il contenuto e la presentazione delle informazioni relative alla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti *web* e nelle relazioni periodiche (il “Regolamento 1288” o gli “RTS”).

Il Regolamento 1288, applicabile a far data dal 1° gennaio 2023, si fonda sui progetti di norme tecniche di regolamentazione emanati dalle ESAs:

- in data 4 febbraio 2021, con riguardo alla rendicontazione sui principali impatti avversi sulla sostenibilità connessi alle decisioni/consigli di investimento nonché agli obblighi di *disclosure* e agli *standard* informativi relativi alle caratteristiche e agli obiettivi di sostenibilità perseguiti dal singolo prodotto finanziario;
- in data 22 ottobre 2021, con riguardo all’informativa relativa ai prodotti finanziari che investono in attività che contribuiscono a un obiettivo ambientale in conformità alla normativa dettata dal Regolamento Tassonomia.

In considerazione del carattere interconnesso dei progetti di norme tecniche di regolamentazione elaborati dalle ESAs, la Commissione Europea ha riunito le previsioni precedentemente stabilite in un unico atto giuridico al fine di assicurare la piena coerenza dei requisiti informativi introdotti e agevolare la localizzazione delle disposizioni in materia di informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari. Tale *iter* ha condotto all’adozione della versione definitiva degli RTS, i quali risultano composti in sei distinti capi.

Il capo I stabilisce disposizioni di carattere generale. Il capo II riguarda, invece, la rendicontazione dei principali effetti negativi a livello di soggetto e stabilisce un modello di rendicontazione obbligatorio, che figura nell’allegato I, per i partecipanti ai mercati finanziari che prendono in considerazione gli effetti negativi delle proprie decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità.

Il capo III, il capo IV e il capo V interessano gli obblighi informativi dei prodotti finanziari che presentano caratteristiche di sostenibilità. In particolare, il capo III è dedicato all’informativa precontrattuale e stabilisce negli allegati II e III appositi modelli informativi che i partecipanti ai mercati finanziari sono chiamati a utilizzare per soddisfare le previsioni stabilite dagli artt. 8 e 9 del Regolamento SFDR; il capo IV definisce specifiche previsioni sulle informative da pubblicare sui siti *web* in merito ai prodotti finanziari di cui all’art. 8 e 9 del Regolamento SFDR, mentre il capo V stabilisce norme sulle informative periodiche a livello di prodotto rimandando ai modelli imposti dagli allegati IV e V.

Il capo VI definisce i termini di entrata in vigore del Regolamento 1288.

Il 17 novembre 2022, le ESAs hanno diffuso una serie di Q&A sull’applicazione delle previsioni di cui al Regolamento 1288. Lo scopo perseguito dalle tre Autorità è quello di consentire un’applicazione coerente e uniforme del quadro normativo europeo in materia di finanza sostenibile.

Analogo obiettivo ha portato la Commissione europea, in data 6 ottobre 2022, a pubblicare una serie di *frequently asked questions* (FAQ) “sull’interpretazione di talune disposizioni giuridiche dell’atto delegato relativo all’informativa a norma dell’articolo 8 del regolamento sulla tassonomia dell’UE per quanto riguarda la comunicazione di attività economiche e attivi ammissibili”. Le FAQ non estendono l’ambito applicativo o la portata dei diritti e degli obblighi derivanti dalla normativa di settore, ma si propongono unicamente di chiarire le disposizioni regolamentari contenute nella normativa applicabile.

In tale contesto, nella prospettiva del contrasto e della prevenzione di possibili fenomeni di *greenwashing*, le ESAs hanno avviato una pubblica consultazione volta a raccogliere le opinioni degli *stakeholders* in merito ai fattori che contraddistinguono tali condotte con l’obiettivo di facilitarne l’identificazione e contrastarne i potenziali rischi. Nella medesima prospettiva, ESMA ha posto in pubblica consultazione lo scorso 18 novembre 2022 una bozza di documento recante talune linee guida in merito all’uso dei nomi dei fondi di investimento di termini ESG o relativi alla sostenibilità.

Più di recente, nella Gazzetta Ufficiale dell’Unione europea del 16 dicembre 2022, è stato pubblicato il testo della nuova Direttiva (UE) 2022/2464 del 14 dicembre 2022 sulla rendicontazione societaria di sostenibilità (*Corporate Sustainability Reporting Directive* – CSRD). La CSRD modifica il Regolamento (UE) n. 537/2014, la Direttiva 2004/109/CE, la Direttiva 2006/43/CE e la Direttiva 2013/34/UE.

Si evidenzia, da ultimo, che lo scorso 19 dicembre 2022, la Commissione europea ha approvato in via preliminare due distinti documenti contenenti talune FAQ aventi a oggetto l’interpretazione e l’attuazione delle disposizioni dettate dalla normativa sulla *disclosure* di sostenibilità, in particolare con riferimento agli obblighi previsti dal Regolamento Tassonomia.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Si rammenta che, in data 17 novembre 2022, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in linea di continuità con le delibere già adottate ai sensi del Decreto 91 e del Decreto 157 con riguardo al tema della “proroga straordinaria”, ha approvato, nel migliore interesse degli investitori del Fondo, alcune modifiche regolamentari necessarie a estendere il periodo di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023 ai sensi dell’art. 31-*novies* del Decreto 137, subordinatamente all’approvazione delle medesime da parte dell’Assemblea dei Partecipanti al Fondo.

Le suddette modifiche sono successivamente state approvate, con voto favorevole della maggioranza degli aventi diritto, in sede di Assemblea dei Partecipanti in data 19 dicembre 2022.

Il processo autorizzativo ha consentito alla SGR di avvalersi della facoltà di prorogare in via straordinaria la durata del Fondo fino al 31 dicembre 2023.

Ai sensi del Decreto 137, come per il precedente 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 dell'ulteriore periodo di Proroga Straordinaria è stata inviata alle Autorità di Vigilanza in data 28 dicembre 2022.

L'orizzonte di tempo più ampio per la dismissione del portafoglio residuo potrebbe consentire di cogliere migliori opportunità di disinvestimento, oltre a risolvere talune criticità specifiche connesse allo stato locativo degli immobili in San Donato Milanese 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 2023, 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;
- dialogo e confronto con le amministrazioni comunali e gli uffici competenti, al fine di analizzare puntualmente le opportunità di valorizzazione degli asset concesse dagli strumenti urbanistici vigenti, ovvero perseguibili attraverso presentazione di pratiche in variante preventivamente condivise.

Il piano di smobilizzo, approvato unitamente alla proroga sino al 31 dicembre 2023, prevede una distribuzione delle vendite nel periodo residuo.

Soltanto nel caso in cui le condizioni di mercato non ne consentissero la completa dismissione in termini favorevoli entro il 31 dicembre 2023, la SGR potrà decidere di avvalersi nuovamente del Periodo di Grazia, per la durata residua alla data odierna, nel miglior esclusivo interesse dei sottoscrittori del Fondo.

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 lo 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.), 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 177.972.338 (euro 199.851.143 al 31 dicembre 2021). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 341,257 (euro 383,209 al 31 dicembre 2021) con un decremento del 31,75%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2022, per un totale di euro 332,75 per ciascuna quota che hanno inciso per il 66,55% rispetto al valore iniziale della quota (euro 500,000), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 2022, 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 65,09%.

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 2022, risulta del 4,62%.

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	(4,4)%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ⁽¹⁾	(4,44)%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	-
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	92,86%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	28,67 mln

1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2021 – 31/12/2022

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

In data 31 gennaio 2023 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del portafoglio al 31 dicembre 2022 pari a euro 172.000.000.

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 il risultato dell'esercizio non permette un'ulteriore distribuzione di proventi oltre a quella effettuata per il primo semestre dell'anno, pari a euro 14 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 7.301.280.

Le modalità di calcolo dell'utile 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 unitario alla data	348,570
Capitale residuo totale alla data	181.786.226
NAV pro quota alla data	341,257
NAV totale alla data	177.972.338
Utile a vita intera pro quota	(7,313)
Utile a vita intera totale	(3.813.876)
Plusvalenze cumulative non realizzate	-
Distribuibile totale alla data	(3.813.876)

11. Rimborsi parziali pro-quota

Ai sensi dell'art. 22.1 del Regolamento, il Fondo, a fronte di disinvestimenti realizzati e/o di eventuale cassa in eccesso e anche tenendo in considerazione le proprie esigenze, potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota.

Il Consiglio di Amministrazione, tenendo conto della liquidità disponibile al 31 dicembre 2022 e delle previsioni di tesoreria dei prossimi mesi potrà provvedere al rimborso anticipato di capitale per euro 10 per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale di euro 5.215.200. L'importo relativo al rimborso capitale verrà corrisposto nel mese di marzo 2023.

12. 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).

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.

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.

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 integrazioni²⁴, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁵ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette a imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla Legge n. 228 del 24 dicembre 2012 - cosiddetta “Legge di Stabilità 2013”).

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

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.

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 del Fondo Atlantic 1 è stato conferito in data 6 maggio 2021 alla società Praxi S.p.A., con durata sino al 30 giugno 2024.

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso del 2022:

- a) Esperto Indipendente del Fondo: 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, Fondo Yielding e Fondo HighGarden;
 2. attività di rilascio pareri di congruità: Fondo Atlantic 1, Fondo Sigma Immobiliare e Fondo HighGarden;
 3. attività diverse rispetto a quella di esperto indipendente e di rilascio di pareri di congruità: *vacant possession value* per il Fondo Atlantic 1 e *sensitivity* per il Fondo HighGarden.

* * *

La presente Relazione di gestione al 31 dicembre 2022 compone complessivamente di n. 86 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 31/12/2022

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2022		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	172.000.000	92,86%	196.310.000	93,13%
B1. Immobili dati in locazione	81.240.000	43,86%	153.000.000	72,58%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	90.760.000	49,00%	43.310.000	20,55%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	-	-	-
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'	8.704.970	4,70%	10.163.508	4,82%
F1. Liquidità disponibile	8.704.970	4,70%	10.163.508	4,82%
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'	4.526.727	2,44%	4.327.963	2,05%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	118.628	0,06%	117.207	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.669.090	0,90%	1.382.517	0,66%
G5. Credito Iva	131.694	0,07%	16.259	0,01%
G6. Crediti verso Locatari	2.607.315	1,41%	2.811.980	1,32%
G6.1 Crediti lordi	2.607.315	1,41%	2.811.980	1,32%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	185.231.697	100,00%	210.801.471	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2022

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2022		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	0,00%	-	0,00%
H1. Finanziamenti ipotecari	-	0,00%	-	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	7.259.358	100,00%	10.950.328	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	38.208	0,53%	40.024	0,37%
M2. Debiti di imposta	345	0,00%	5.981	0,05%
M3. Ratei e risconti passivi	2.477.850	34,13%	4.640.155	42,37%
M4. Altre	4.742.955	65,34%	6.264.168	57,21%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	7.259.358	100,00%	10.950.328	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	177.972.339		199.851.143	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	341,257		383,209	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	332,750		306,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	151,430		151,430	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2022

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2022		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	20.054.074		19.123.016	
B1.1 canoni di locazione	20.037.195		19.120.103	
B1.2 altri proventi	16.879		2.913	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(24.310.000)		(22.890.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.346.770)		(2.163.456)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.057.406)		(1.883.657)	
B4.2 oneri ripetibili	(289.364)		(279.799)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(2.575.382)		(2.573.990)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(8.178.078)		(8.504.430)
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)		(8.178.078)		(8.504.430)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2022

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2022		Relazione esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
Risultato della gestione cambi (F)	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
Risultato altre operazioni di gestione (G)	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		(8.178.078)		(8.504.430)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		-	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-		-	
H1.2 su altri finanziamenti	-		-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(84.689)		(160.283)	
Risultato oneri finanziari (H)		(84.689)		(160.283)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(8.262.767)		(8.664.714)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(435.258)		(475.585)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(31.090)		(33.970)	
I3. Commissioni depositario	(65.523)		(73.465)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(11.779)		(17.363)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(112.781)		(46.636)	
I6. Altri oneri di gestione	(323.121)		(327.751)	
I7. Spese di quotazione	(16.000)		(16.000)	
Risultato oneri di gestione (I)		(995.552)		(990.769)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	12.423		-	
L2. Altri ricavi	997.785		345.254	
L3. Altri oneri	(71.174)		(1.540.721)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		939.034		(1.195.468)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		(8.319.285)		(10.850.951)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		(8.319.285)		(10.850.951)

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2022

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	2
PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	8
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	25
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	199.851.143	521.520	383,209
Relazione di gestione al 31/12/2022	177.972.338	521.520	341,257

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,48% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2022. 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	4,56%
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	5,77%
2° semestre 2020	348,57	10/03/2021	20,00	11,41%
Totale 2020	348,57		30,00	8,61%
1° semestre 2021	348,57	06/09/2021	14,00	8,10%
2° semestre 2021	348,57	09/03/2022	12,00	6,83%
Totale 2021	348,57		26,00	7,46%
1° semestre 2022	348,57	31/08/2022	14,00	8,10%
2° semestre 2022	348,57		0,00	0,00%
Totale 2022	348,57		14,00	4,02%
Totale dal collocamento	447,20		332,75	4,48%

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		
1° semestre 2022	348,57	0,00	0,00%	348,57
2° semestre 2022	348,57	10,00	2,00%	338,57
Totale 2022		10,00		
Totale dal collocamento		161,43	32,29%	

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
09/03/2022	12,00	Distribuzione provento lordo
31/08/2022	14,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(15,82)	

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 21.878.805. Tale decremento è pari alla perdita dell'esercizio (euro 8.319.285) e ai proventi pagati nel mese di marzo (euro 6.258.240) e agosto (euro 7.301.280); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di euro 41,952 e la stessa ammonta a euro 341,257.

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

- canoni di locazione e altri proventi per euro 20.054.074;
- minusvalenze da valutazione degli immobili per euro 24.310.000;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 3.922.152;
- oneri finanziari per euro 84.689;
- oneri di gestione per euro 995.552;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per euro 939.034.

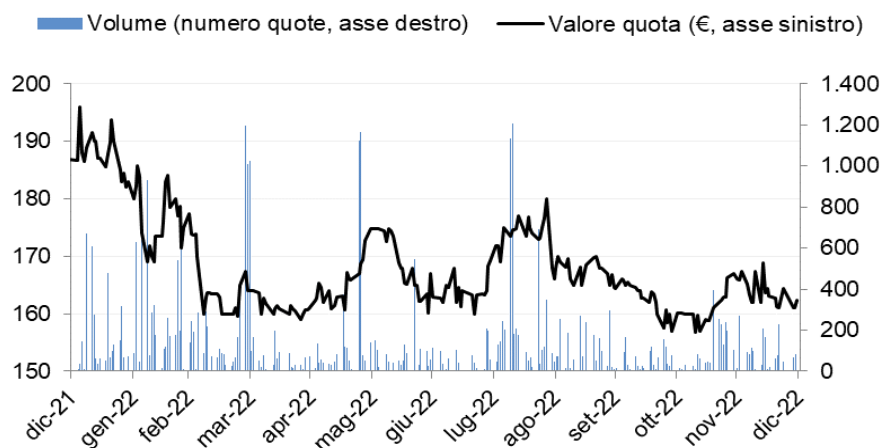
3. Indicazione circa i fattori che hanno determinato il differente valore tra le diverse classi di quote

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 2022 la quotazione del fondo ha registrato una variazione negativa del 13,1% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 13,3% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 186,80 del 29 dicembre 2021 (ultimo giorno di quotazione del 2021) a euro 162,38 del 30 dicembre 2022. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2022 era pari a circa il 57%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 4 gennaio con un valore di euro 196,00 per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 9 novembre con un valore pari a euro 156,70 per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2022 si sono attestati su una media di 114 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 171 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 9 agosto con 1.205 quote scambiate per un controvalore pari a euro 203.932.

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 il risultato dell'esercizio non permette un'ulteriore distribuzione di proventi oltre a quella effettuata per il primo semestre dell'anno pari a euro 14 lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 7.301.280.

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

Ai sensi dell'art. 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.

Il Consiglio di Amministrazione, tenendo conto della liquidità disponibile al 31 dicembre 2022 e delle previsioni di tesoreria dei prossimi mesi, potrà provvedere al rimborso parziale pro-quota di capitale per euro 10 per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale di euro 5.215.200.

L'importo relativo al rimborso parziale pro-quota verrà corrisposto nel mese di marzo 2023.

Per maggior dettagli si rinvia a quanto riportato nel §11 "Rimborso parziale pro-quota" della Relazione degli Amministratori.

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 sffittanza 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 2022 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 primo semestre 2022 la SGR ha aggiornato la politica di gestione del rischio, al fine di introdurre il rischio di sostenibilità e la collegata analisi *ex-ante* applicabile ai nuovi prodotti. Ulteriori aggiornamenti del corpo procedurale in materia di rischio di sostenibilità risultano in corso.

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'	31/12/2022	31/12/2021
B. Immobili e diritti reali	92,86%	93,13%
F. Posizione netta di liquidità	4,70%	4,82%
G. Altre attività	2,44%	2,05%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 172.000.000, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per euro 81.240.000 e dalla voce B.3 "Altri immobili" per euro 90.760.000, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2022.

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

Immobili e diritti reali immobiliari	Importo
Valore immobili anno precedente	196.310.000
Rivalutazioni/Svalutazioni	(24.310.000)
Valore Immobili al 31/12/2022	172.000.000

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 XV 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 Alodole 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
Ivea - 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 2022 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 172.000.000.

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=(a + b)	% (1)
Fino a 1 anno	4.410.000	643.505		643.505	5,9%
Da oltre 1 a 3 anni	60.450.000	8.567.530		8.567.530	78,6%
Da oltre 3 a 5 anni	16.380.000	1.693.249		1.693.249	15,5%
Da oltre 5 a 7 anni					
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	81.240.000	10.904.283		10.904.283	47,2%
B) Totale beni immobili non locati	90.760.000				52,8%

1) percentuale sull'importo totale dei canoni

Per ogni immobile si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria. L'importo dei canoni di locazione indicato si riferisce alla quota annuale contrattualizzata alla data del 31 dicembre 2022.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2022 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 8.704.970 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 “Liquidità disponibile” ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2022, 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	8.701.576
Isp c/c Split	3.394
Totale disponibilità liquide	8.704.970

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 4.526.726 ha registrato al 31 dicembre 2022, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un incremento di euro 198.763.

Altre Attività	Importo
G2 - Ratei e risconti attivi	118.628
G4 - Altre	1.669.089
G5 - Credito IVA	131.694
G6 - Crediti verso Locatari	2.607.315
Totale altre attività	4.526.726

- La sottovoce G2 “Ratei e risconti attivi”, di euro 118.628, ricomprende sostanzialmente gli importi relativi alla rettifica temporale sulle polizze fabbricati e sull'imposta di registro inerente ai contratti di locazione;
- la sottovoce G4 “Altre”, di euro 1.669.089, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	1.530.792
Fornitori c/anticipi	113.064
Crediti verso sgr	25.233
Totale altre	1.669.089

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 2.607.315 è così composta:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	2.593.064
Crediti per fatture da emettere recuperi	14.031
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	220
Totale crediti verso locatari	2.607.315

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 2023.

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	31/12/2022	31/12/2021
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 2022.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 7.259.358, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2021 di euro 3.690.970.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 "Provvigioni e oneri maturati e non liquidati" nella quale viene iscritta per euro 38.208 la commissione fissa spettante alla SGR non ancora liquidata;
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Debiti di Imposta	Importo
Ritenute fiscali e previdenziali	345
Totale debiti d'imposta	345

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

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	2.473.596
Risconti passivi oneri accessori	4.254
Totale ratei e risconti passivi	2.477.850

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in dicembre ma di competenza del primo trimestre 2023.

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre Passività	Importo
Fondo altri rischi	3.836.005
Debiti verso fornitori	642.628
Fatture da ricevere	112.319
Fatture da ricevere proprieta'	75.803
Clienti c/anticipi	46.142
Note di credito da emettere	17.018
Fatture da ricevere oneri ripet.li	9.453
Fatture da ricevere capitalizzati	2.500
Fatture da ricevere per proforma	837
Debiti verso sgr	250
Totale altre	4.742.955

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) del quale 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 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 31/12/2022

	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	400.070.054	153,42%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
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	(109.656.273)	(42,05%)
I. Oneri di gestione complessivi	(72.078.093)	(27,64%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(4.131.024)	(1,58%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(78.973.773)	(30,29%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(173.535.780)	(66,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	169.721.891	65,09%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/22	177.972.338	68,25%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE (2)	4,62%	

(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 2022;
- 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 2022.

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 8.178.078 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 20.054.074, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 24.310.000, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 1.346.770 e dalle spese per IMU per euro 2.575.382.

	Immobili	Immobili	Immobili	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		19.414.396			622.799
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		16.879			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(23.160.000)			(1.150.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(1.326.367)			(20.403)
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		(2.517.918)			(57.464)

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 1.346.770, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	1.057.406
Oneri ripetibili ai conduttori	289.364
Totale oneri gestione di beni immobili	1.346.770

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 2.575.382, 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 2022.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2022.

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	84.689
Totale oneri finanziari	84.689

Nella voce H2 sono ricompresi gli interessi dovuti sui conti correnti bancari a causa di tasso creditorio passivo per euro 84.689.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di euro 995.552, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	435.258
Commissione fissa	435.258
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	31.090
I3 - Commissioni banca depositaria	65.523
I4 - Oneri per esperti indipendenti	11.779
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	112.781
I6 - Altri oneri di gestione	323.121
Spese per attività' di advisor	158.065
Spese legali e notarili	89.945
Spese di revisione	24.335
Spese comitato consultivo	21.403
Spese professionali	10.946
Oneri diversi di gestione	8.671
Contributo di vigilanza	4.274
Spese montetitoli,intermediari	4.208
Spese e commissioni bancarie	1.274
I7 - Spese di quotazione	16.000
Borsa italiana spa	16.000
Totale oneri di gestione	995.552

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi euro 435.258, 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 31.090, 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 65.523, 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 11.779, 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 112.781;

- la sottovoce I6 “altri oneri di gestione”, che ammonta a euro 323.121, è costituita prevalentemente da spese per attività di *advisor* per euro 158.065 e da spese legali per euro 89.945;
- la sottovoce I7 “Spese di quotazione” ammonta a euro 16.000.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell'esercizio

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
	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	435	0,23%	0,23%					
provvigioni di base	435	0,23%	0,23%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	31	0,02%	0,02%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	66	0,03%	0,04%					
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	12	0,01%	0,01%					
8) Oneri di gestione degli immobili	3.922	2,08%	2,12%					
9) Spese legali e giudiziarie	90	0,05%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	113	0,06%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	225	0,12%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	4.887	2,59%						
(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	85							
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	5.003	2,65%						
(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 2022.

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 ai piani di incentivazione a breve e lungo termine di cui al precedente punto ii., la *Policy*, come da ultimo aggiornata, prevede che la Società - in ottica di allineamento degli interessi e dei rischi dei *key manager* coinvolti a vario titolo nella gestione dei FIA, nonché di *retention* degli stessi - possa adottare, in linea con la regolamentazione applicabile, schemi di incentivazione integrati nella *performance* dei FIA gestiti, quali meccanismi di commissione di *performance fee* o *carried interest*, opportunamente regolamentati da piani o regolamenti specifici. La declinazione operativa di dettaglio di tali aspetti sarà definita in occasione dell'adozione di ciascuno schema di incentivazione, nell'ambito della relativa regolamentazione attuativa;
- iv) infine, 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 della riunione del 7 aprile 2022, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha esaminato unitamente alla *Policy* e alla nota della Funzione *Risk Management* di cui si è preso atto: (i) la Mappatura del PPR; (ii) il Regolamento del Piano di Incentivazione a breve termine per il PPR - Esercizio 2022 (Allegato POL04A02), il quale definisce i termini e le condizioni del piano di incentivazione del PPR relativo all'esercizio 2022 e (iii) il Regolamento degli strumenti finanziari per il PPR - Esercizio 2022 (Allegato POL04A03), in cui sono disciplinate le modalità di determinazione, attribuzione e conversione degli strumenti connessi alla remunerazione variabile complessiva maturata dal PPR e relativa all'esercizio 2022, ai fini della corresponsione della relativa quota parte della remunerazione variabile. Gli anzidetti documenti sono stati sottoposti, in data 7 aprile 2022, alle determinazioni dell'Assemblea dei Soci.

Come già rappresentato, la principale proposta di modifica alla *Policy*, in ottica di allineamento degli interessi e dei rischi dei *key manager* coinvolti a vario titolo nella gestione dei FIA, nonché di *retention* degli stessi, attiene alla possibilità di adottare, in linea con la regolamentazione applicabile, schemi di

incentivazione integrati nella *performance* dei FIA gestiti, quali meccanismi di commissione di *performance fee* o *carried interest*. Tale modifica è stata approvata nell'assunto che la declinazione operativa di dettaglio di tali aspetti sarà definita in occasione dell'adozione di ciascuno schema di incentivazione attualmente non previsti nei meccanismi di incentivazione integrati nelle *performance* dei FIA gestiti dalla SGR.

Si informa che al 31 dicembre 2022 il personale della SGR era composto da n.145 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 9.506.953 e la cui remunerazione variabile erogata è stata pari a euro 1.740.994 lordi.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi gestiti (n. 60 risorse) è stata pari a euro 4.359.460, di cui euro 3.732.279 a titolo di compenso fisso ed euro 627.181 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 760.725;
- 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 1.651.984;
- iii. personale delle Funzioni aziendali di Controllo: euro 286.185; 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 cinque persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 15,1%.

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	12.423
L2. Altri ricavi	997.785
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	985.568
- Proventi diversi	12.217
L3. Altri oneri	(71.174)
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(71.174)
Totale altri ricavi ed oneri	939.034

Le sopravvenienze attive riguardano sostanzialmente lo stralcio di euro 847.994 del fondo rischi originariamente istituito per euro 1.150.623 a fronte del ricorso verso il Comune di San Donato Milanese per oneri di urbanizzazione dovuti per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile denominato "Trasformatore".

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 31/12/2022	Canone / indennità competenza 31/12/2022	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	1.693.249	1.583.682	195	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5	Gruppo ENI	19.216.946	0
2	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441		9.498.961	0	Contratto di locazione	Inferiore a 1	SAIPEM	112.086.121	0
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16 - Mensa	Altro	1972	4.125	4.125	643.505	622.799	156	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3	Gruppo ENI	5.511.288	0
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	8.567.530	8.331.753	224	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3	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				80.061.949	0
				139.314	105.493	10.904.283	20.037.195	103				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 contratto.



DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Fondo ATLANTIC 1

Milano, Dicembre 2022

BOLOGNA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - ROMA - TORINO - VERONA

Sede Legale ed Amministrativa: 10125 TORINO - Corso Vittorio Emanuele, 3 - Tel. +39 011 65 60 - Fax +39 011 650 21 82
Aut. MLPS 13/I/0003868/03.04 e 39/0006096/MA004.A003 - Registro Imprese Torino, Codice Fiscale e Partita IVA IT 01132750017



PRAXI S.p.A. - ORGANIZZAZIONE e CONSULENZA

Cap. Soc. Euro 6.000.000 int. vers.

20145 MILANO - Via Mario Pagano, 69/A - T +39 02 43 002

milano@praxi.praxi - www.praxi.praxi

ORGANIZZAZIONE - INFORMATICA - VALUTAZIONI e ADVISORY - RISORSE UMANE

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

Milano, 31 Dicembre 2022

Ns. Rif.: SV/val 22.7540

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 2022**.

La nostra attività è conforme agli standard fissati da IVS – International Valuation Standards – edizione 2022 e da RICS Valuation – Global Standards 2022 ("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 2022 – IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2022 – 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, 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.

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 2022 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											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-32 ¹
Gross Domestic Product*	0.8	0.5	-9.1	6.6	3.3	-0.1	1.3	1.2	1.1	1.0	0.7
Household Consumption*	1.0	0.2	-10.6	5.2	3.3	0.2	1.3	1.2	1.0	0.9	0.7
Gross Fixed Investment*	2.9	1.2	-9.2	17.0	9.1	1.6	2.4	2.5	1.8	1.3	0.9
Industrial Production*	0.9	-1.1	-11.4	12.2	0.4	-0.4	2.4	1.8	1.3	1.2	0.8
Consumer Prices*	1.2	0.6	-0.1	1.9	7.6	5.0	1.6	1.5	1.6	1.6	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	57.9	62.1	43.4	-11.3	-7.6	-1.6	11.4	26.0	37.2	41.6
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	2.8	1.4	0.5	1.2	4.5 ³	4.3 ⁴	4.1	4.2	4.2	4.2	4.2

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	2,50%		
Trend inflazione 2^ semestre	2,50%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,80%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,80%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,900%	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	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,900%	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 2023 allo 4,30% (previsione di Ottobre 2022).

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028-32 ¹
Gross Domestic Product*	0.8	0.5	-9.1	6.6	3.3	-0.1	1.3	1.2	1.1	1.0	0.7
Household Consumption*	1.0	0.2	-10.6	5.2	3.3	0.2	1.3	1.2	1.0	0.9	0.7
Gross Fixed Investment*	2.9	1.2	-9.2	17.0	9.1	1.6	2.4	2.5	1.8	1.3	0.9
Industrial Production*	0.9	-1.1	-11.4	12.2	0.4	-0.4	2.4	1.8	1.3	1.2	0.8
Consumer Prices*	1.2	0.6	-0.1	1.9	7.6	5.0	1.6	1.5	1.6	1.6	1.8
Current Account Balance (Euro bn)	44.8	57.9	62.1	43.4	-11.3	-7.6	-1.6	11.4	26.0	37.2	41.6
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	2.8	1.4	0.5	1.2	4.5 ³	4.3 ⁴	4.1	4.2	4.2	4.2	4.2

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 1,39% annuo:

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

ott-21	0,46	media EurIRS 1,39
nov-21	0,35	
dic-21	0,34	
gen-22	0,55	
feb-22	0,89	
mar-22	1,15	
apr-22	1,63	
mag-22	1,92	
giu-22	2,40	
lug-22	2,16	
ago-22	2,11	
set-22	2,72	

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.

Il **tasso di capitalizzazione** corrisponde al rapporto che esiste, sul mercato, tra il rendimento locativo netto (canone di affitto *meno* costi a carico della Proprietà) ed il valore di un determinato immobile.

Essendo 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.

Rendimenti di mercato

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 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.

I risultati dell'indagine vengono posti a confronto con le elaborazioni prodotte dai principali Centri Studi che analizzano il settore real estate, per un ulteriore affinamento dei parametri di stima e per l'individuazione dei trend di mercato.

Per ciascuna tipologia viene determinato il range di oscillazione del rendimento netto (cap rate), con riferimento ad un best case e ad un worst case; all'interno di questo intervallo, 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 sfritto)
- 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).

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.

Utile dell'imprenditore (investitore)

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.

Sostenibilità

La sostenibilità assume sempre maggiore rilevanza, sia per gli investitori che per gli utilizzatori degli immobili. Si tratta di una tematica che trasversalmente presenta elementi di carattere architettonico, tecnologico, gestionale, ambientale, sociale, organizzativo, ecc. e che in diversi modi si riflette anche sul valore e sulla appetibilità commerciale del bene.

Per questa ragione, gli aspetti di sostenibilità impattano sul profilo di rischio dell'investimento immobiliare e, conseguentemente, vengono riflessi nel processo valutativo all'interno del tasso di attualizzazione.

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 2022.

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 30/06/2022, rispetto al 31/12/2021, non ci sono state variazioni dell'oggetto della stima. Si segnala la consegna definitiva del parcheggio scoperto al conduttore dell'immobile di S. Donato Milanese, via Bonarelli.

Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale

Nel corso del semestre 31/12/2021- 30/06/2022 non sono intervenute variazioni contrattuali che hanno variato lo stato locativo dei beni. Si segnala l'avvenuto rilascio del 3° PU a S. Donato Milanese, che ora risulta sfitto.

Variazioni di natura estimativa

- sono stati recepiti i premi assicurativi e gli importi IMU comunicati
- in assenza di dati contrattualizzati e formalizzati, sono state confermate le capex fornite da cliente incrementate prudenziale del 7% per tener conto degli aumenti dei costi delle materie prime e dei costi di costruzione in generale.
- per l'immobile di S. Donato Milanese, via Bonarelli sono stati liquidati i costi previsti di € 302.000 escludendoli pertanto dallo sviluppo della valutazione.

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*
- Massimo Maestri MRICS (n°1279512 dal 2008) - *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 2022, sia pari a:

€ 172.000.000 (euro centosettantaduemilioni/00).

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

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

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

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

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



Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba



Riepilogo dei Valori al 31 Dicembre 2022

N.	Comune	Provincia	Indirizzo	Destinazione d'Uso	Stato Locativo	Superficie lorda (escluse aree esterne) mq	Superficie lorda mq	Superficie commerciale mq	Valore di Mercato 31/12/2022
1	San Donato Milanese	MI	Via Bonarelli 2 -Via Salvatore Salvo 1	Uffici (Trasformatore)	Locato	10.884	11.760	7.404	16.380.000
2	San Donato Milanese	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	Uffici (4° P.U.)	Locato	46.733	59.124	29.430	60.450.000
3	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Uffici (3° P.U.)	Locato	46.190	72.574	37.465	52.770.000
4	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Mensa	Locato	5.000	5.000	3.785	4.410.000
5	Saluzzo	CN	Via Vittime di Bologna 1	Commerciale	Vacant	3.003	3.715	2.230	1.180.000
6	Roma	RM	Via Cristoforo Colombo 142	Uffici	Vacant	36.977	43.394	24.412	36.810.000
TOTALE						148.787	195.567	104.726	172.000.000

Milano, 06/05/2021

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

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

c.a. Dott. Antonio Gamba

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

Egregi Signori,

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

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

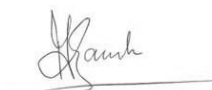
La presente Lettera d'Incarico viene allegata ad ogni relazioni di stima effettuata sul Fondo Atlantic 1, ai sensi dell'art. 16, comma 4 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30.

Carlo Bianchi

Senior Fund Manager


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

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





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

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

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

Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso "Atlantic 1" (nel seguito anche il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2022, dalla sezione reddituale per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo al 31 dicembre 2022 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (nel seguito anche il "Provvedimento") che ne disciplina i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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



**Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso
"Atlantic 1"**

Relazione della società di revisione
31 dicembre 2022

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nella relazione di gestione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del sistema di controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del sistema di controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del sistema di controllo interno del Fondo e della Società di Gestione del Fondo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come una entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa della relazione di gestione, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente



**Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso
"Atlantic 1"**

Relazione della società di revisione
31 dicembre 2022

relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare il fatto che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto della relazione di gestione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se la relazione di gestione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli Amministratori della DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione degli Amministratori del Fondo al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con la relazione di gestione del Fondo e la sua conformità al Provvedimento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli Amministratori con la relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa al Provvedimento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione degli Amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso "Atlantic 1" al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità al Provvedimento.

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

Milano, 9 marzo 2023

KPMG S.p.A.



Alberto Andreini
Socio