

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

***“Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di
Tipo Chiuso”***

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2023

- **Nota illustrativa**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo**
- **Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo**
- **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo**
- **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**

Nota illustrativa alla
Relazione semestrale al 30 giugno 2023

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	17
C. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL SEMESTRE	19
D. LA CORPORATE GOVERNANCE	20
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO	30
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	30
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO	31
C. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	32
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE	35
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	49
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL SEMESTRE CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE	51
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE	51
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	52
A. FINANZIAMENTI	52
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	52
9. ALTRE INFORMAZIONI	52

Nota Illustrativa

La Relazione semestrale del Fondo “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito “Atlantic 1” o il “Fondo”), è redatta in osservanza del Provvedimento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e integrazioni, recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”. Essa si compone di una Situazione patrimoniale, della Sezione reddituale e della presente Nota illustrativa.

Sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d’investimento immobiliari chiusi, mentre per quanto riguarda i criteri di valutazione si è fatto riferimento a quelli previsti dal suddetto Provvedimento.

1. Andamento del mercato immobiliare**Lo scenario macroeconomico**

Nei primi mesi del 2023, l’andamento dell’economia mondiale è stato migliore rispetto alle attese, sospinto probabilmente dalla riapertura dell’economia cinese, in seguito alla cessazione della strategia zero-COVID, nonché dalla tenuta del mercato del lavoro statunitense, a dispetto di una politica monetaria discretamente restrittiva. In contrasto con la dinamica positiva dell’attività economica, l’interscambio mondiale è rimasto tuttavia relativamente debole in quanto la ripresa è stata circoscritta a componenti della domanda a minore intensità di scambi, come i servizi. Il calo dei prezzi dell’energia, l’allentamento delle strozzature dal lato dell’offerta e le misure di bilancio a favore di famiglie e imprese hanno contribuito alla tenuta dell’economia. Al tempo stesso, è probabile che la domanda interna privata, soprattutto i consumi, sia rimasta debole.

Gli ultimi dati disponibili relativi a febbraio 2023 segnalano che gli scambi internazionali sono diminuiti dell’1% su base mensile, mentre la produzione industriale, nello stesso mese, ha registrato una variazione positiva pari all’1,2%. L’inflazione complessiva è in diminuzione a livello mondiale, ma quella *core* si mantiene a livelli elevati.

La fiducia di imprese e consumatori è migliorata costantemente negli ultimi mesi, pur restando inferiore di quanto lo fosse prima della guerra mossa dalla Russia all’Ucraina. Il Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) osserva andamenti divergenti tra i settori economici. In particolare, il settore manifatturiero sta smaltendo gli ordini arretrati nonostante le prospettive indichino un peggioramento e il settore dei servizi sta registrando una crescita più forte soprattutto a seguito della riapertura delle attività economiche.

Secondo la stima preliminare dell’Eurostat, l’inflazione si è attestata al 7,0% ad aprile, dopo essere diminuita dall’8,5% di febbraio al 6,9% di marzo. L’inflazione dei beni alimentari rimane tuttavia elevata, al 13,6% ad aprile, dopo il 15,5% di marzo. Le pressioni sui prezzi restano dunque intense. L’inflazione, al netto della componente energetica e alimentare, si è attestata al 5,6% ad aprile, tornando sul livello di febbraio e in lieve calo rispetto a marzo. L’inflazione dei beni industriali non energetici ha segnato il 6,2% ad aprile, in calo rispetto al 6,6% di marzo, quando si è ridotta per la prima volta dopo diversi mesi.

L'inflazione dei servizi è però aumentata passando dal 5,1% di marzo al 5,2% di aprile, spinta al rialzo anche dalla domanda repressa susseguente alla riapertura delle attività economiche e dall'incremento delle retribuzioni.

Le pressioni salariali si sono intensificate ulteriormente giacché i lavoratori dipendenti, a fronte di un mercato del lavoro solido, hanno in parte recuperato il potere di acquisto perduto a seguito dell'inflazione elevata. Inoltre, in alcuni settori, le imprese sono addirittura state in grado di aumentare i propri margini di profitto sulla scorta dei disallineamenti fra offerta e domanda e dell'incertezza generata da un'inflazione elevata e volatile. L'inflazione seguita così a essere alimentata dalla graduale trasmissione dei passati aumenti dei costi energetici e dalle strozzature dal lato dell'offerta.

I redditi delle famiglie stanno beneficiando del vigore del mercato del lavoro, che ha spinto il tasso di disoccupazione a un nuovo minimo storico, pari al 6,5% nell'Area Euro. L'occupazione ha continuato a crescere e il totale delle ore lavorate ha superato i livelli precedenti la pandemia.¹

La seguente tabella mostra le ultime previsioni formulate dal Fondo Monetario Internazionale, contenute nel *World Economic Outlook* aggiornato ad aprile, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2023-2024, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso aprile.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2023		Differenza da stime ottobre 2022	
	2021	2022	2023	2024	2023	2024
Mondo	6,2	3,4	2,8	3,0	-0,1	-0,1
Paesi avanzati	5,4	2,7	1,3	1,4	0,1	0,0
Giappone	2,1	1,1	1,3	1,0	-0,5	0,1
Regno Unito	7,6	4,0	-0,3	1,0	0,3	0,1
Stati Uniti	5,9	2,1	1,6	1,1	0,2	0,1
Area Euro	5,3	3,5	0,8	1,4	0,1	-0,2
Italia	6,7	3,7	0,7	0,8	0,1	-0,1
Paesi Emergenti	6,7	4,0	3,9	4,2	-0,1	0,0
Russia	4,7	-2,1	0,7	1,3	0,4	-0,8
Cina	8,4	3,0	5,2	4,5	0,0	0,0
India	8,7	6,8	5,9	6,3	-0,2	-0,5
Brasile	5,0	2,9	0,9	1,5	-0,3	0,0

Fonte: FMI, *World Economic Outlook* - aggiornamento aprile 2023

Tra i paesi emergenti l'India e la Cina sono quelli per i quali si prevede un maggior incremento del PIL, rispettivamente pari al 5,9% e al 5,2%, mentre per la Russia è previsto un incremento dello 0,7%. Nelle economie avanzate, invece, si ipotizza che il PIL del Regno Unito subisca una riduzione dello 0,3% mentre per gli Stati Uniti e per l'Area Euro si prevede possa crescere rispettivamente dell'1,6% e dello 0,8%².

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 3, 2023

² Fonte: FMI – *World Economic Outlook*, aprile 2023

In particolare, nel primo trimestre del 2023, il PIL dell'Area Euro è lievemente diminuito dello 0,1% rispetto al trimestre precedente. All'interno dell'Area, nello stesso trimestre, la Francia ha registrato una variazione congiunturale del PIL pari allo 0,2% (invariato nel trimestre precedente). Al contrario la Germania ha registrato una contrazione dello 0,3% (-0,5% nel trimestre precedente). Con riferimento all'Italia, invece, il PIL è cresciuto dello 0,6% (-0,1% nel trimestre precedente)³.

Con l'attenuarsi della crisi energetica, i governi dovrebbero ritirare progressivamente le misure di sostegno messe in atto per evitare di alimentare ulteriormente le pressioni inflazionistiche di medio termine, che richiederebbero maggiore risolutezza sul fronte della politica monetaria. Inoltre, le politiche di bilancio dovrebbero essere orientate a rendere l'economia dell'Area Euro più produttiva e a ridurre gradualmente l'elevato debito pubblico. Politiche consapevoli e volte a migliorare la capacità di approvvigionamento dell'Area Euro, soprattutto nel settore energetico, possono inoltre contribuire a ridurre ulteriormente le spinte sui prezzi nel medio periodo.

Il 15 giugno 2023 il Consiglio Direttivo della BCE ha deciso di innalzare ulteriormente di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della politica monetaria. Pertanto, con effetto dal 21 giugno 2023, il tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali è aumentato dal 3,75% al 4,00%. Contestualmente, il tasso sui depositi presso la BCE è aumentato dal 3,25% al 3,50% e il tasso sulle operazioni di rifinanziamento marginale, è aumentato dal 4,00% al 4,25%. Lo stesso Consiglio ha dunque mantenuto fede al proprio impegno di sfruttare tutti gli strumenti nell'ambito del proprio mandato per assicurare che l'inflazione ritorni sul suo obiettivo di medio termine e per preservare l'ordinata trasmissione della politica monetaria, favorendo la costruzione di un clima di fiducia sul mercato⁴.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso *benchmark* sulla scadenza a dieci anni è risultato, nella media di maggio, pari a 3,59% negli USA (3,46% nel mese precedente), a 2,35% in Germania (2,36% nel mese precedente) e a 4,17% in Italia (4,14% nel mese precedente e 2,95% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi era pari, dunque, a 182 punti base (178 nel mese precedente)⁵.

Con riferimento all'Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una crescita dello 0,7% dei consumi finali nazionali e dello 0,8% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni e le importazioni di beni e servizi sono diminuite rispettivamente dell'1,4% e dell'1,0%⁶.

A giugno 2023 l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale positiva del 6,0% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una variazione positiva dello 0,4%; in particolare il clima di fiducia è diminuito nel settore

³ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2023

⁴ Fonte: BCE – Comunicato Stampa “Decisioni di politica monetaria”, 15 giugno 2023

⁵ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2023

⁶ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2023

manifatturiero e in quello del commercio al dettaglio rispettivamente dell'1,3% e dell'1,7%, mentre è aumentato del 3,8% nel settore delle costruzioni e dell'1,3% in quello dei servizi di mercato⁷.

Il tasso di disoccupazione, ad aprile 2023, è sceso lievemente al 7,8% (7,9% il mese precedente; 8,2% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), nello stesso mese, è scesa al 20,4% (21,8% il mese precedente, 25,2% un anno prima). Il tasso di occupazione è risultato stabile rispetto al mese precedente e pari al 61,0% (60,0% un anno prima).

Nello stesso mese l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie è diminuito dell'1,9%, mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie ha registrato un aumento dell'1,4%. Sempre ad aprile l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,7% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso.

Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato allo 0,89% (era 0,94% ad aprile 2022)⁸.

Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2023 gli investimenti istituzionali in Europa nel settore immobiliare hanno raggiunto euro 34 miliardi nel primo trimestre del 2023, con un calo del 63% rispetto al primo trimestre del 2022.

L'attività d'investimento si è più che dimezzata nel primo trimestre di quest'anno rispetto all'ultimo trimestre del 2022 nei principali mercati, ad eccezione di Spagna (-4%), Svizzera (-12%) e Regno Unito (-23%).

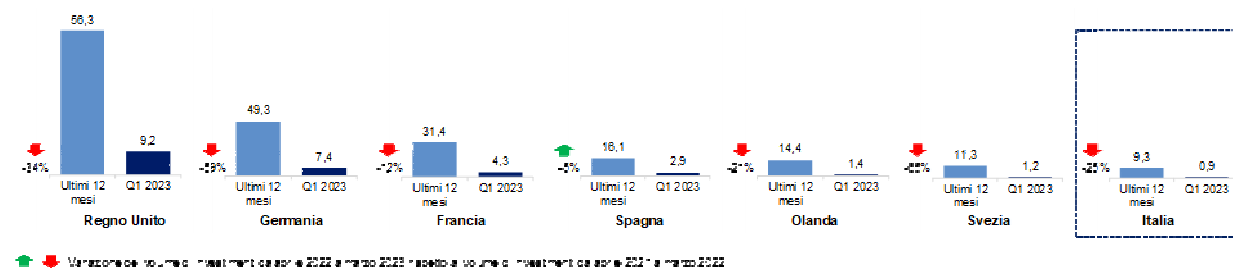
Confrontando il primo trimestre del 2023 con lo stesso trimestre dell'anno precedente, l'attività d'investimento è rallentata di oltre il 60% nella maggior parte dei principali mercati, a eccezione di Irlanda (-12%) e Spagna (-34%).

Considerando le transazioni effettuate da aprile 2022 a marzo 2023, il Regno Unito, primo mercato in Europa per volumi investiti, ha registrato un decremento pari al 34% rispetto a quanto investito nel periodo compreso tra aprile 2021 e marzo 2022 con un volume di investimenti pari a euro 56,3 miliardi; al secondo posto si colloca la Germania con un volume di investimenti pari a euro 49,3 miliardi e una decrescita del 59%. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 31,4 miliardi, in diminuzione del 12%, e la Spagna che ha raggiunto circa euro 16,1 miliardi di investimenti, in aumento del 5%. I volumi transati in Olanda subiscono un decremento del 21% per un ammontare complessivo di investimenti pari a euro 14,4 miliardi, mentre la Svezia e l'Italia registrano, rispettivamente, un volume di investimenti pari a euro 11,3 miliardi (in calo del 65%) e un volume di investimenti pari a euro 9,3 miliardi (in calo del 25%) (Figura 1).

⁷ Fonte: ISTAT - Fiducia dei consumatori e delle imprese, giugno 2023

⁸ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, giugno 2023

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



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel primo trimestre del 2023 sono stati investiti circa euro 8,4 miliardi nel settore uffici, pari al 24% delle transazioni complessive del trimestre. Gli uffici *prime* stanno performando, ma la risposta generale nel mercato degli uffici si sta indebolendo segnando un calo del 41% in termini di volumi transati nell'arco temporale di un anno, mentre i conduttori preferiscono spazi inferiori ma con elevati *standard* qualitativi nel rispetto dell'impatto ambientale. Risultati simili sono stati raggiunti nel settore residenziale con circa euro 7,7 miliardi rappresentanti il 22% delle transazioni complessive, mentre il settore *retail*, con circa euro 6,3 miliardi transati, ha rappresentato il 18% del totale trimestrale. Nel *multifamily* i prezzi nei mercati proprietario-occupante e nel mercato degli affitti istituzionali sono sotto pressione a causa dell'aumento dei costi del debito. A ogni modo, ci si aspetta che i fondamentali del mercato multifamiliare rimangano solidi a causa del persistente squilibrio strutturale tra domanda e offerta. Nello stesso periodo il settore industriale-logistico ha registrato circa euro 5,8 miliardi di transazioni, ossia il 17% delle operazioni complessive. Il settore industriale e la logistica stanno vivendo un certo rallentamento della domanda dei conduttori e un aumento delle aree sfitte in alcuni mercati, ma è probabile che le condizioni di mercato rimangano favorevoli. Seguono infine il settore hotel con circa euro 3,0 miliardi (il 9% del totale investito) e il settore *healthcare* con circa euro 1,2 miliardi (il 3% del totale investito). I restanti euro 1,9 miliardi (il 6% del totale investito) derivano da investimenti in altri settori.

Si prevede che l'attività di investimento riprenderà solo con l'ulteriore aumento dei rendimenti e quando l'inflazione *core* sarà ulteriormente calata, riducendo il rischio di futuri rialzi nei tassi d'interesse. Inoltre, dal momento che la chiusura delle operazioni richiede mediamente dai tre ai sei mesi, ci si aspetta che i primi segnali di ripresa siano visibili nei volumi d'investimento del terzo trimestre del 2023⁹.

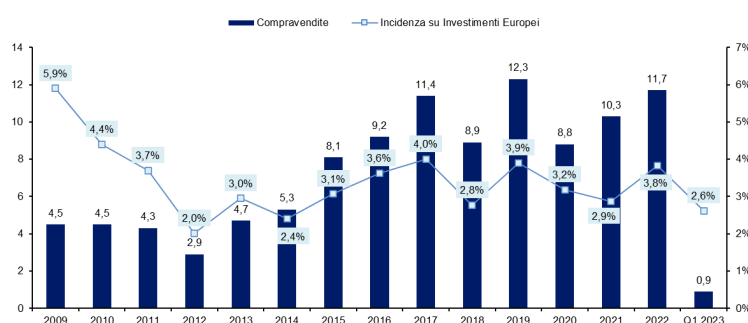
Il mercato immobiliare italiano

Nel primo trimestre del 2023 sono stati investiti circa euro 890 milioni, in calo del 74% rispetto allo stesso periodo del 2022, che segnò un primo trimestre *record* per volumi.

⁹ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q1 2023

Le maggiori *asset class* sono state interessate da una contrazione, sia rispetto ai risultati *record* del primo trimestre del 2022, sia rispetto al trimestre precedente, che già mostrava segnali di rallentamento. Tuttavia, in questi mesi si sono registrati segnali incoraggianti per una ripresa: si sta, infatti, assistendo a un rallentamento dell'inflazione, che potrebbe portare a una revisione delle politiche di rialzo dei tassi di interesse da parte della BCE, e a una stabilizzazione dei costi di costruzione, che potrà agevolare le attività di sviluppo e riqualificazione di immobili esistenti, necessarie per rispondere alle esigenze di avere *asset* con elevanti standard di sostenibilità (Figura 2).

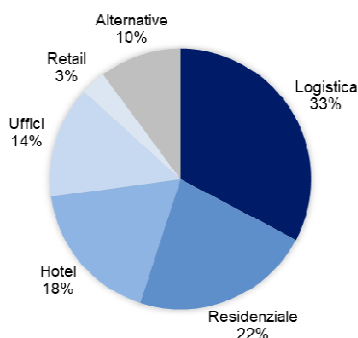
Figura 2 - Andamento delle compravendite immobiliari in Italia e incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi DeA Capital su dati CBRE

L'interesse degli investitori nei confronti degli immobili commerciali italiani è alimentato anche dalla solidità dei fondamentali del mercato conduttori, trasversale a tutte le *asset class*, la cui domanda risulta sempre più focalizzata su *asset* di grande qualità e in linea con le nuove richieste ESG, sempre più ambiziose da parte dei fruitori finali. Sia il mercato degli uffici che il mercato della logistica continuano a registrare bassi livelli di *vacancy rate* e significativi tassi di assorbimento che, associati a una limitata *pipeline* di prodotto nuovo, alimentano una crescita dei canoni sul prodotto di qualità, compensando parzialmente l'impatto della decompressione dei rendimenti sui valori immobiliari. Si inizia ad assistere a un ritorno degli investimenti su *asset core* di ampie metrature che, grazie ad alcune transazioni in corso, aiuteranno a definire i nuovi *benchmark* di riferimento per i rendimenti attesi. Il mercato hotel, invece, beneficia della significativa crescita dei tassi di occupazione in tutte le principali destinazioni *leisure*. Si registra anche una crescita dei canoni di locazione dei prodotti *prime* per il mercato *retail* di tipo *out-of-town*, a testimonianza di una forte ripresa della domanda di spazi da parte degli investitori per gli immobili di qualità, come già rilevato nei principali mercati *high street*, dove i canoni di locazione si collocano già ai massimi storici. Si conferma anche l'interesse nei confronti dell'*asset class alternative*, rafforzato dalla natura anticiclica degli immobili che ne fanno parte (infrastrutture, *healthcare*, *data center*, *etc.*); la limitata disponibilità di prodotto e l'ampio spazio di crescita, attirano investimenti in prevalenza *full-equity*, limitando in questo modo il *repricing* dovuto al crescente costo del debito (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite immobiliari per destinazione d'uso nel primo trimestre del 2023 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma, con investimenti nei primi tre mesi dell'anno rispettivamente pari a euro 235 milioni ed euro 90 milioni, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi.

In questo contesto, si rafforza anche l'attività d'investimento nei *regional markets*, dove *family office* e investitori privati, oltre a un'ampia disponibilità di liquidità, beneficiano altresì di buone condizioni di accesso al credito. Il loro interesse è focalizzato su nuove acquisizioni a prezzi molto competitivi, frutto della dismissione di immobili da parte di investitori istituzionali che alleggeriscono i propri portafogli da *asset* meno strategici.

In modo trasversale a tutti i settori, è sempre più evidente che la domanda di immobili conformi ai criteri ESG, da parte di investitori e conduttori, continuerà a rafforzarsi. L'attenzione dei conduttori si concentra soprattutto sulle *performance* energetiche e sulla qualità del *comfort indoor*, mentre gli investitori guardano con interesse il mondo dei finanziamenti *green* e immobili in grado di difendersi da un *brown discount* nel prossimo futuro¹⁰.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nei primi tre mesi dell'anno tutti i segmenti del mercato hanno segnato tassi di crescita negativi, con un numero di transazioni normalizzate pari a 220.670 (in calo del 7,1% rispetto al primo trimestre del 2022).

Nel primo trimestre del 2023 il tasso tendenziale degli scambi di unità a destinazione residenziale in Italia è diminuito dell'8,3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In particolare, il numero totale di compravendite verificatesi nel settore residenziale nel primo trimestre è stato pari a 166.743, avvenute per il 34% al Nord Ovest, il 20% al Centro, il 19% a Nord Est e il restante 27% a Sud e nelle Isole.

Per quanto riguarda il settore non residenziale, il numero totale di compravendite avvenute nel primo trimestre è invece pari a 53.927 (in diminuzione del 3,5% rispetto al primo trimestre del 2022). Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, i decrementi percentuali registrati nei settori terziario-commerciale e produttivo risultano rispettivamente pari a 2,5% e 3,6%, mentre il settore

¹⁰ Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, 12 aprile 2023

produttivo agricolo ha registrato una diminuzione del 3,9%. Infine, le compravendite di unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nelle precedenti categorie risultano in diminuzione del 5,4%¹¹.

Uffici

Nei primi tre mesi del 2023 il volume degli investimenti hanno raggiunto circa euro 120 milioni, in calo del 92% rispetto allo stesso periodo del 2022. Milano, con circa euro 47 milioni di investimenti, ha rappresentato circa il 38% del totale investito in questa *asset class* mentre Roma, con circa euro 31 milioni ne ha rappresentato il 25%.

Nel primo trimestre del 2023 il *take-up* nel mercato uffici di Milano è stato di circa 87.200 mq, in calo del 28% rispetto al trimestre precedente e del 17% rispetto allo stesso periodo del 2022. Nonostante la *performance* contenuta dei volumi assorbiti, il numero di transazioni è rimasto comunque sostenuto: nel trimestre si sono concluse infatti 82 operazioni, in linea con gli ultimi tre mesi del 2022. Contestualmente, la superficie media assorbita è diminuita da circa 1.530 mq del 2022 a 1.060 mq. Le transazioni sotto i 5.000 mq hanno rappresentato la quasi totalità delle transazioni del trimestre (93%), in particolare il taglio più richiesto è stato quello tra i 1.000 mq e 5.000 mq (62%).

Nel primo trimestre la periferia è stata l'area più richiesta dai conduttori, con circa un terzo degli spazi uffici transati sul totale assorbito. Il *take-up* è stato guidato dal settore *business services* con circa un quarto degli spazi locati. Rimane sostenuta la domanda di spazi di grado A, pari al 68% dei mq occupati nel primo trimestre dell'anno. Il *vacancy rate* diminuisce leggermente attestandosi al 9,7%.

Il primo trimestre 2023 si è chiuso con circa 22.000 mq di progetti completati. Sono attesi oltre 690.000 mq di spazi uffici nuovi o rinnovati entro il 2025, di cui circa il 74% disponibile sul mercato. Il canone *prime* rimane stabile a 690 €/mq/anno.

Il contesto macroeconomico ancora incerto e l'ulteriore aumento dei tassi di interesse dei mesi precedenti hanno portato a un incremento dei rendimenti netti *prime* del *Central Business District (CBD)* e del Centro rispettivamente al 3,90% (+10 bps rispetto al quarto trimestre del 2022) e a 4,50% (+30 bps rispetto al quarto trimestre del 2022)¹².

Nello stesso periodo, l'assorbimento nel mercato uffici della Capitale, invece, ha segnato un nuovo *record* con un volume di *take-up* pari a 91.000 mq, in forte aumento sia rispetto all'ultimo trimestre del 2022 (+227%) che rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+77%).

I volumi di assorbimento del trimestre sono stati guidati da una grande operazione di *pre-let* nel sottomercato della zona EUR Centro da parte di uno dei principali operatori del settore trasporti, che da solo ha contribuito per circa la metà dell'assorbimento totale del trimestre. Il primo trimestre, inoltre, è stato caratterizzato da quattro transazioni principali per un totale di circa 69.000 mq (circa il 76% del

¹¹ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Statistiche I trimestre 2023 mercato residenziale e non residenziale

¹² Fonte: CBRE - *Market Snapshot* Milano Uffici, Q1 2023

totale), nei sottomercati delle zone EUR Centro, EUR e Semicentro. Stabile il numero di operazioni nel trimestre con 34 unità transate (-6% rispetto al trimestre precedente) mentre è aumentata la dimensione media transata che, escludendo il *deal* principale, si è attestata a circa 1.333 mq (+73% rispetto allo stesso periodo del 2022). Le zone del Centro, *CBD* ed EUR si confermano i sottomercati più richiesti dai conduttori concentrando circa l'89% dei mq assorbiti nel primo trimestre, rispetto al 78% del trimestre precedente.

Nel primo trimestre sono stati completati due sviluppi per un totale di circa 39.000 mq, con spazi già assorbiti. Rimane sostenuta la *pipeline* con circa 350.000 mq attualmente in costruzione in consegna tra il 2023 e il 2025. Il *prime rent* del *CBD* rimane stabile a 520 euro/mq/anno mentre aumenta dell'EUR a 360 euro/mq/anno.

L'allontanamento delle aspettative di prezzo tra domanda e offerta ha portato a un ulteriore incremento dei rendimenti netti *prime* rispetto al trimestre precedente, raggiungendo rispettivamente il 4,50% nel *CBD* (+30 bps) e il 5,50% all'EUR (+30 bps). L'interesse degli investitori rimane comunque sostenuto dalle buone *performance* del mercato conduttori della Capitale, dove si continua a registrare una forte domanda di spazi, soprattutto nelle *location* centrali e per i prodotti di qualità e con elevate prestazioni ESG, che contribuisce ad alimentare la crescita dei canoni di locazione¹³.

Con riferimento ai valori immobiliari, l'ultima variazione annua della media dei prezzi delle tredici principali città italiane è cresciuta dello 0,5% per gli immobili a uso uffici. Le stime future prevedono che i prezzi per tale categoria possano diminuire sia nel 2023 che nel 2024 per poi tornare a crescere dal 2025¹⁴.

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

Commerciale

Nel primo trimestre del 2023 il volume di investimenti nel settore commerciale è stato pari a euro 28 milioni, con una riduzione dell'89% rispetto al primo trimestre del 2022 e del 94% rispetto all'ultimo trimestre del 2022. L'interesse degli investitori istituzionali si concentra principalmente su immobili cielo-terra ubicati in *location high street*, anche se l'offerta di questa tipologia di prodotti appare limitata. Gli investitori opportunistici invece prediligono investimenti *out of town* dove si osserva un'intensa attività di sviluppo nei prossimi tre anni, per un totale di circa 370.000 mq.

In contrasto con le modeste *performance* degli investimenti *retail*, il mercato dei conduttori continua a mostrare segnali di miglioramento. La tendenza dei canoni di locazione è in crescita sia per i centri

¹³ Fonte: CBRE - *Market Snapshot* Roma Uffici, Q1 2023

¹⁴ Fonte: Nomisma – I Rapporto 2023 sul mercato immobiliare

commerciali che per le *high street* rispettivamente pari a 1.030 euro/mq/anno e 14.000 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.

La crescita dei canoni di locazione, così come la riduzione del tasso di *vacancy*, continuano comunque a concentrarsi prevalentemente in immobili *prime*. L'interesse degli investitori per le *location* secondarie rimane infatti contenuto.

Continuano ad aumentare i rendimenti netti *prime* del settore *high street* che raggiungono il 3,75%, in aumento del 15% rispetto al trimestre precedente, e degli *shopping center* 6,50%, con un incremento dell'1,5% rispetto all'ultimo trimestre del 2022¹⁵.

Con riferimento ai valori immobiliari, l'ultima variazione annua della media dei prezzi delle tredici principali città italiane è cresciuta dello 0,6% per gli immobili a uso commerciale e le stime future prevedono che i prezzi per tale categoria possano continuare a crescere anche nei prossimi anni¹⁶.

	13 PRINCIPALI CITTA' ITALIANE
(% variazione)	Negozi
2023	0,2
2024	0,3
2025	0,7

Fondi Immobiliari

Il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Alla fine del 2022 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base dei dati forniti dai gestori e dalle chiusure semestrali, ha raggiunto euro 105 miliardi, con un incremento del 10,2% sull'anno precedente.

Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail*, molti dei quali si sono avvalsi della proroga straordinaria o del cosiddetto "Periodo di Grazia" della durata compresa tra i due e i cinque anni per completare la dismissione del proprio portafoglio. L'indebitamento dei fondi *retail* a fine dicembre risulta essere complessivamente azzerato.

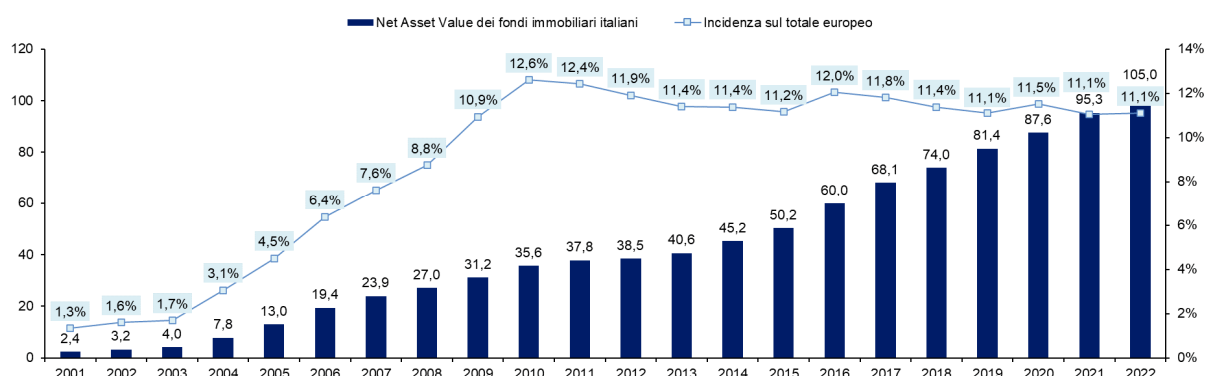
Per i fondi riservati si è assistito invece a un aumento dell'indebitamento da dicembre 2021 a dicembre 2022 a quota euro 60,0 miliardi (stimati) con un *Loan To Value* medio al 26%¹⁷.

¹⁵ Fonte: CBRE – Italia *Retail Market Snapshot*, Q1 2023

¹⁶ Fonte: Nomisma – I Rapporto 2023 sul mercato immobiliare

¹⁷ *Loan to Value (LTV)* a dicembre 2022. Il *LTV* è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare

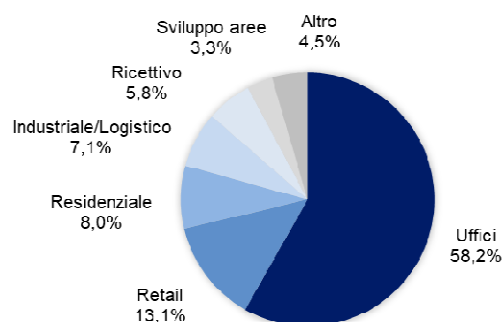
Figura 4 – Andamento del Net Asset Value dei fondi immobiliari italiani e incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



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 58,2%; il commerciale si conferma al secondo posto (13,1%). Nel 2022 continua a crescere la quota degli immobili residenziali e logistici, i due segmenti (sebbene in espansione) rappresentano complessivamente poco più del 15% (settore residenziale con l'8,0% e settore logistico/industriale con il 7,1%), segue il settore ricettivo con il 5,8%. La quota residua riguarda le operazioni di sviluppo con il 3,3%. Dal lato delle acquisizioni, cresce l'interesse per residenziale, retail e uffici (+10% anno precedente) mentre per le dismissioni, gli uffici e il residenziale registrano, una il doppio delle transazioni rispetto allo scorso anno e la seconda oltre l'11% in aumento per numero di immobili ceduti¹⁸.

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

¹⁸ Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto 2023 – 42esima edizione

livello europeo, dello *European Green Deal* – la politica della comunità europea finalizzata alla creazione di un paradigma sostenibile basato su una serie di obiettivi: (i) diventare climaticamente neutra entro il 2050; (ii) proteggere vite umane, animali e piante riducendo l'inquinamento; (iii) aiutare le imprese a diventare *leader* mondiali nel campo delle tecnologie e dei prodotti puliti; (iv) contribuire a una transizione giusta e inclusiva.

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

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	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote al 30 giugno 2023	176.571.026 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2023	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2023	129.792.865 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2023	248,874 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2023	114.228.000 euro

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2023.

	Collocamento 01.09.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	euro mln.	290,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9	256,7	248,6	225,4	228,4	199,9	178,0	129,8
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	euro	500.000	687.353	785.814	749.403	657.295	639.401	569.112	539.482	505.154	509.923	477.651	511.748	492.308	476.648	432.191	438.015	383.209	341.257	248.874
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	euro	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,90	318,50	325,10	248,00	280,50	206,90	293,00	185,80	186,80	162,38	118,98
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	172,0	114,2
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	euro mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4	536,7	401,7	298,9	298,9	298,9	298,9	279,7
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6	6	6	6	5
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	303.522	275.612	239.342	239.342	158.198	139.314	139.314	139.314	139.314	130.641
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	5,7	5,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	5,1	4,8	6,4	6,5	6,5	3,6	3,3
Debiti bancari	euro mln.	375,2	377,5	377,5	377,5	382,4	372,4	359,7	355,6	344,7	341,6	259,9	247,8	138,5	-	-	-	-	-	-
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	62,1	62,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6	50,2	37,1	-	-	-	-	-
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	56,8	48,3	46,2	34,5	-	-	-	-	-
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte	76% Lombardia, 17% Lazio, 7% Piemonte	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	70% Lombardia, 29% 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	14,06	-	-	-	15,65	13,60	7,30	-	-
Distribuzione proventi per quota	euro	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00	48,00	27,00	-	-	-	30,00	26,00	14,00	-	-
Rimborso capitale totale ⁽⁸⁾	euro mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-	50,00	-	-	5,22	6,22	-
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	95,87	-	-	10,00	10,00	-
Valore nominale della quota ⁽⁹⁾	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	348,57	338,57
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%	8,61%	7,46%	4,02%	0,00%	

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

B. Andamento del valore della quota**Valore della quota alla fine di ciascun periodo e analisi dei flussi di cassa del Fondo**

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

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (euro)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (euro)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 31/12/2013	263.447.963	521.520	505,154
Rendiconto al 31/12/2014	265.935.162	521.520	509,923
Relazione di gestione al 31/12/2015	249.104.767	521.520	477,651
Relazione di gestione al 31/12/2016	266.886.710	521.520	511,748
Relazione di gestione al 31/12/2017	256.748.243	521.520	492,308
Relazione di gestione al 31/12/2018	248.581.453	521.520	476,648
Relazione 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
Relazione semestrale al 30/06/2023	129.792.865	521.520	248,874

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,38% dalla data del collocamento al 30 giugno 2023. 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	5,79%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	458,01		48,00	10,48%
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	445,67		27,00	6,06%
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale 2016	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
Totale 2017	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
Totale 2018	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2019	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2019	442,36		0,00	0,00%
Totale 2019	443,39		0,00	0,00%
1° semestre 2020	348,57	02/09/2020	10,00	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	08/09/2021	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%
1° semestre 2023	342,27		0,00	0,00%
Totale dal collocamento	444,15		332,75	4,38%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2006		0,00		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		0,00		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		0,00		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		1,95		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
Totale 2014		16,00		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2015		0,00		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2016		0,00		
1° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2017		0,00		
1° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2018		0,00		
1° semestre 2019	444,44	0,00	0,00%	444,44
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		
1° semestre 2023	338,57	10,00	2,00%	328,57
Totale dal collocamento		171,43	34,29%	

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

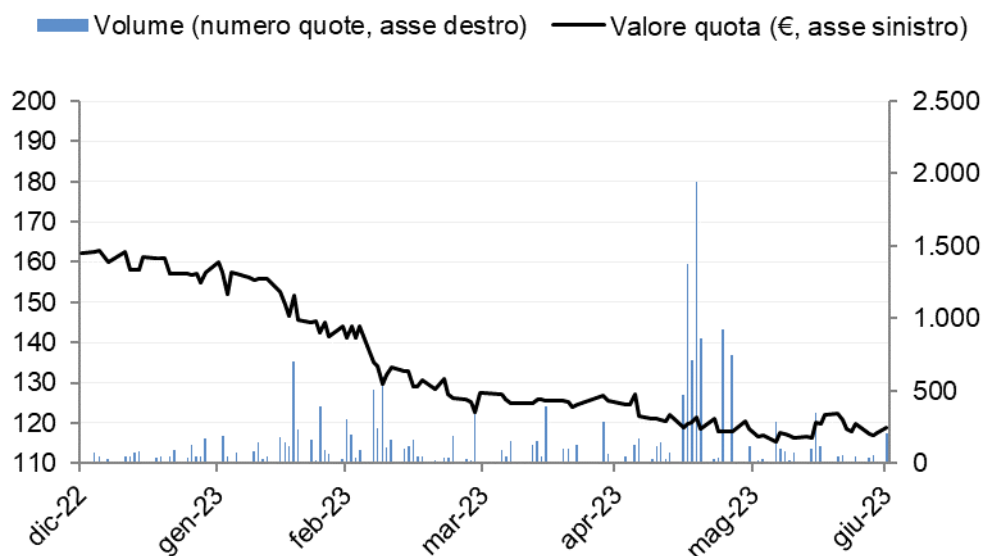
Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
28/08/2014	8,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	22,00	Distribuzione provento lordo
25/02/2015	8,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	26,00	Distribuzione provento lordo
26/08/2015	21,00	Distribuzione provento lordo
02/03/2016	6,00	Distribuzione provento lordo
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
08/03/2023	10,00	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	(5,82)	

Il valore complessivo netto (“NAV”) del Fondo è diminuito nell’arco del semestre di euro 48.179.474, pari alla perdita del periodo di euro 42.964.274 e al rimborso anticipato di capitale distribuito nel mese di marzo 2023 di euro 5.215.200; conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuita di euro 92,383 e la stessa ammonta a euro 248,874.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per euro 5.145.292;
- perdite da realizzi degli immobili per euro 4.280.000;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per euro 41.392.000;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 2.094.633;
- oneri di gestione per euro 410.271;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per euro 67.338.

C. Andamento delle quotazioni di mercato nel corso del semestre



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

Nel corso del primo semestre 2023 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione negativa del 26,7% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 19,1% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 162,38 del 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2022) a euro 118,98 del 30 giugno 2023. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 65%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 3 gennaio con un valore di euro 163,00 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato il 5 giugno, con euro 115,20 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 161 quote, in aumento rispetto alla media del secondo semestre dello scorso anno, pari a 114 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 18 maggio con 1.943 quote scambiate per un controvalore pari a euro 229.690.

D. La Corporate Governance

La SGR adotta un sistema di governo societario improntato alla trasparenza delle attività gestionali poste in essere in relazione ai FIA 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 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 del 21 aprile 2023 l'Assemblea degli Azionisti ha stabilito in sette il numero dei componenti Consiglio di Amministrazione, nominando in sostanziale continuità con il precedente mandato i membri dell'Organo Amministrativo e del Collegio Sindacale, i quali restano in carica sino alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2025.

Con delibera consiliare assunta in data 21 aprile 2023, 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 Daniela Becchini, Gianluca Grea e Severino Salvemini e, pertanto, l'idoneità degli stessi a ricoprire la carica di Amministratori Indipendenti della Società;
- ha individuato i membri dei tre Comitati endoconsiliari della Società di cui si dirà *infra*;
- ha nominato Stefania Boroli quale Consigliere ESG Expert, in conformità con quanto prescritto dalla pertinente normativa aziendale in materia di *governance* di cui si dirà *infra*.

A seguito delle predette delibere assunte in sede assembleare e consiliare in data 21 aprile 2023, 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)

Daniele Becchini (Amministratore Indipendente)

Stefania Boroli (Consigliere ESG Expert)

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, 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, *i)* della nomina degli Amministratori e dei Sindaci e *ii)* della cooptazione di uno o più Amministratori ex art. 2386 del codice civile, della nomina dell'Amministratore Delegato, della designazione dei membri dei Comitati endoconsiliari e dell'attribuzione di compiti e poteri a singoli amministratori; il tutto, 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.

In data 21 aprile 2023, l'Assemblea degli Azionisti ha approvato – previo esame, per quanto di stretta competenza, da parte del Consiglio di Amministrazione nella riunione del 9 marzo 2023 – taluni emendamenti al Documento sugli Organi Sociali, anche al fine di recepire le modifiche normative in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance* introdotte, *inter alia*, dal Regolamento 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (come modificato dal Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020), dal Regolamento delegato (UE) 2021/1255 della Commissione del 21 aprile 2021 (che modifica il Regolamento delegato (UE) 231/2013 per quanto riguarda i rischi di sostenibilità e i fattori di sostenibilità di cui i gestori di fondi di investimento alternativi devono tenere conto), nonché dal Provvedimento (come successivamente modificato e integrato), e tenuto conto delle aspettative di vigilanza della Banca d'Italia pubblicate in data 8 aprile 2022.

Sulla scorta di quanto sopra, sono state apportate le pertinenti modifiche anche ai Regolamenti Interni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari della Società, approvate dal Consiglio di Amministrazione (previo esame da parte del Comitato endoconsiliare di volta in volta interessato) nella riunione del 9 marzo 2023.

Ai sensi dello Statuto, del Documento sugli Organi Sociali e del Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione, 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.

Il novellato Documento sugli Organi Sociali prevede, in aggiunta, che almeno un componente del Consiglio di Amministrazione debba possedere competenze rafforzate nel settore della sostenibilità (a titolo esemplificativo, conoscenze normative concernenti la sostenibilità economica, sociale e ambientale nei settori di attività della Società). Tra i Consiglieri che risultano in possesso di tali competenze rafforzate viene individuato il Consigliere ESG Expert di cui si dirà anche *infra*;

- 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 vigente Statuto della SGR e in conformità con il Provvedimento, almeno un quarto del totale degli Amministratori deve essere costituito da Amministratori Indipendenti.

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

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

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

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

Come sopra riportato, il Consiglio di Amministrazione è attualmente composto da tre Amministratori Indipendenti. Si ritiene che un simile numero di Amministratori Indipendenti consenta un adeguato bilanciamento delle competenze richieste dall'attività della Società, anche all'interno dei Comitati endoconsiliari, nonché un'idonea ripartizione tra Amministratori esecutivi.

Come sopra riportato, il novellato Documento sugli Organi Sociali prevede che almeno un componente del Consiglio di Amministrazione debba possedere competenze rafforzate nel settore della sostenibilità e che, tra i Consiglieri che posseggono tali competenze rafforzate, venga individuato il Consigliere ESG Expert.

Il Consigliere ESG Expert risponde all'esigenza di elevare il livello di responsabilità sulle tematiche ambientali, sociali e di *governance* (o tematiche ESG) ed efficientare l'integrazione dei rischi ad esse inerenti nel processo decisionale e nella strategia della SGR.

Il Consigliere ESG Expert – nominato dal Consiglio di Amministrazione, sentito il Comitato Nomine – coadiuva il Consiglio di Amministrazione e i Comitati endoconsiliari – relazionandosi anche con il Responsabile della Funzione ESG Management – nella definizione e promozione di politiche e strategie ispirate ai principi di sostenibilità, nell'identificazione dei temi di sostenibilità più rilevanti per la SGR, nell'integrazione delle tematiche ESG all'interno dell'organizzazione aziendale in linea con l'evoluzione normativa e le *best practice* nazionali e internazionali in tema di sostenibilità. A tal fine, è invitato alle riunioni dei Comitati endoconsiliari ogniqualvolta si discuta di tematiche ESG, esprimendo le proprie considerazioni in tale sede.

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 (ivi inclusi i rischi di sostenibilità ambientale e/o sociale e/o di *governance*). I Comitati possono avvalersi di esperti esterni e, ove necessario, interloquire direttamente con le Funzioni aziendali di controllo interno della SGR e con le altre Funzioni della SGR coinvolte nelle materie attribuite alla competenza del Comitato.

Il Consiglio di Amministrazione approva il Regolamento di funzionamento dei Comitati endoconsiliari, tenuto conto anche delle proposte di modifica formulate dal Comitato.

Come sopra anticipato, la Società, in linea con il Provvedimento, è dotata di tre Comitati endoconsiliari, istituiti inizialmente con delibera consiliare dell'8 aprile 2020. Nel dettaglio, sono presenti:

- (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, dal Consigliere dott.ssa Stefania Brolì e dall'Amministratore Indipendente Prof. Severino Salvemini, con funzione di Presidente del Comitato. 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.

Il CRC è attualmente composto dall'Amministratore Indipendente dott. Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dall'Amministratore Indipendente avv. Daniela Becchini e dal Consigliere dott. Gianandrea Perco. A tale Comitato, sono attribuiti, *inter alia*, i seguenti compiti, con poteri consultivi e propositivi:

- esprimere parere sulle proposte di nomina e di revoca dei responsabili delle funzioni aziendali di controllo interno – ivi incluso il responsabile della Funzione Antiriciclaggio – e del Delegato SOS;
- esaminare preventivamente i programmi di attività (compreso il piano di *audit*) e le relazioni annuali delle funzioni aziendali di controllo interno indirizzate al Consiglio di Amministrazione;
- esprimere valutazioni e formulare pareri al Consiglio di Amministrazione sul rispetto dei principi cui devono essere uniformati il sistema dei controlli interni e l'organizzazione aziendale, portando all'attenzione del Consiglio di Amministrazione gli eventuali punti di debolezza e le conseguenti azioni correttive da promuovere. A tal fine valuta le eventuali proposte dell'Organo con funzione di gestione;
- contribuire, per mezzo di valutazioni e pareri, alla definizione della politica aziendale di esternalizzazione delle Funzioni aziendali di controllo interno;
- verificare che le Funzioni aziendali di controllo interno si conformino correttamente alle indicazioni e alle linee del Consiglio di Amministrazione e coadiuvare quest'ultimo nella redazione e nella revisione della normativa interna che disciplina il coordinamento tra le predette Funzioni di controllo interno;
- valutare il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci d'esercizio, e a tal fine si coordina con le competenti Funzioni aziendali e con il Collegio Sindacale;
- svolge gli ulteriori compiti specifici eventualmente attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato Remunerazioni è attualmente composto dall'Amministratore Indipendente dott. Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dall'Amministratore Indipendente avv. Daniela Becchini e dal Consigliere dott. Manolo Santilli.

Tutti i sopra menzionati Organi della SGR scadono alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2025.

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 cosiddetti “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 del 21 aprile 2023, confermandone la medesima composizione del precedente incarico, è attualmente composto dall'avv. Maurizio Bortolotto, in qualità di Presidente, e dai dottori Davide Bossi e Luca Voglino.

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

La SGR ha, altresì, adottato una procedura aziendale interna in materia di compimento di operazioni personali, in conformità all'art. 114 del Regolamento recante norme di attuazione del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") 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 interessi, 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 FIA che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e su quelle 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 funzioni consultive 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 significativa¹⁹ 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;

¹⁹ Per l'elenco tempo per tempo aggiornato degli UN SDGs ai quali la SGR intende contribuire si rimanda alla Politica ESG.

- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- con impatto negativo fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

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 migliori 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 e disinvestimento

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione semestrale, risulta composto da cinque beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso del primo semestre è stato ceduto l'immobile sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, denominato anche "Trasformatore", pertanto, al 30 giugno 2023, il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta il 98,9% circa del valore complessivo, mentre il restante 1,1% circa del portafoglio immobiliare ha destinazione commerciale.

Alla data del 30 giugno 2023 il portafoglio immobiliare residuo del Fondo Atlantic 1 presenta una superficie complessiva locabile effettiva pari a mq. 130.641 circa e un tasso di occupazione pari al 32,4% circa.

Come rappresentato nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2022, 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; tali spazi si sono aggiunti 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 del primo semestre dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Come sopra indicato, il conduttore Saipem S.p.A. ha rilasciato formalmente l'immobile in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16, 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 30 giugno 2023, in considerazione della cessione dell'immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, denominato "Trasformatore", sopra indicata, risultano pertanto attivi due soli contratti di locazione, riferiti a conduttori privati (Saipem S.p.A. ed EniServizi S.p.A.).

Si segnala peraltro che 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.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive del Fondo, calcolato al 30 giugno 2023, in conseguenza degli eventi sopra descritti, risulta pari a euro 9.211.035. L'ammontare comporta un rendimento del 3,29% sul costo storico e del 8,06% sul valore di mercato alla data della presente Relazione semestrale.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2023 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 320.652 (il dato al 31 dicembre 2022 risultava complessivamente pari a euro 2.546.922), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo 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 2022).

Non sono state accantonate somme nel fondo svalutazioni al 30 giugno 2023.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

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

B. Politiche di investimento e disinvestimento

Al fine di avviare una nuova fase di commercializzazione per gli immobili residui in portafoglio localizzati a Roma e San Donato Milanese, a partire dal mese di febbraio 2023, sono state interpellate diverse società di *advisor* e *broker* di primario *standing*, alle quali sono state richieste un'analisi commerciale, alla luce dell'attuale fase di mercato, e una proposta operativa per individuare la miglior strategia di

commercializzazione. Al termine della selezione è stato assegnato l'incarico al *broker* Colliers Advisory & Transaction Italy S.r.l., assistito dall'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l..

In merito all'*asset* di Roma via Cristoforo Colombo 142, la fase di commercializzazione è stata formalmente avviata nel corso del mese di giugno 2023, con il coinvolgimento, in una prima fase, di ottanta potenziali investitori selezionati ed è attualmente in corso.

Con riferimento ai tre immobili siti in San Donato Milanese denominati "3° Palazzo Uffici", "Mensa del 3° Palazzo Uffici" e "4° Palazzo Uffici", stante gli esiti dei precedenti processi di commercializzazione, che non hanno consentito al Fondo di raccogliere proposte di acquisto in linea con le aspettative, nonché dell'intervenuto rilascio anticipato del "3° Palazzo Uffici" da parte del conduttore Saipem, si è ritenuto necessario avviare un approfondimento in ambito amministrativo, anche per valutare eventuali possibilità di riconversione degli immobili e dell'area, alternativi e/o complementari all'attuale destinazione ad uffici, intensificando le interlocuzioni con il Comune di San Donato Milanese per un confronto preventivo in base allo strumento urbanistico vigente.

L'attività di commercializzazione verrà formalmente avviata dal *broker* selezionato all'esito di tali approfondimenti.

In merito all'immobile a destinazione commerciale sito in Saluzzo (supermercato sfitto) è da tempo in corso l'attività di commercializzazione, espletata sulla base di un incarico affidato al *broker* (IPI Agency S.r.l.). Il *broker* ha recentemente raccolto alcune proposte di acquisto vincolanti, a prezzi migliorativi rispetto alle precedenti subordinate raccolte nello svolgimento dell'incarico, e prive di condizioni sospensive; la SGR ha valutato positivamente la migliore offerta sottoscritta al prezzo di euro 1.238.000, confermandone l'accettazione. La proposta di acquisto prevede il deposito di una somma a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo e la stipula del rogito definitivo di compravendita da effettuarsi entro il 30 settembre 2023.

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, si rammenta che 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.

C. 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 recentemente venduto dal Fondo 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. Si attende l'approvazione della variante al Piano Integrato di intervento residenziale, sviluppo che non vede coinvolto il Fondo, per il definitivo decadimento formale degli impegni collegati alla succitata convenzione urbanistica.

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. Sia l’Agenzia delle Entrate che la parte acquirente, hanno ritenuto di non proporre appello, pertanto, la sentenza è ormai definitiva. La parte acquirente si farà carico delle imposte ed interessi pari a circa euro 6.000, avendo già versato in pendenza di giudizio l’importo di euro 74.030.

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 47.000.000 a euro 51.918.000 e, conseguentemente, richiedeva maggiori imposte ipotecarie e catastali rispettivamente per euro 73.770 ed euro 24.590. 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 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 depositata il 28 ottobre 2022. L'Agenzia delle Entrate ha presentato appello presso la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia ed a giugno si è tenuta l'udienza. Si è in attesa dell'emissione della sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre

Per quanto concerne gli eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento l'instabilità geopolitica conseguente alla guerra in Ucraina, costituisce un rilevante fattore di instabilità, in attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti della crisi internazionale che potrebbe influenzare soprattutto la capacità dei fondi di valorizzazione delle attività in gestione, la SGR continuerà a tenere sotto controllo la situazione, sebbene attualmente non risultino impatti 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 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.

In data 16 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione al 31 dicembre 2022.

In data 9 marzo 2023 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la dismissione dell'immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 denominato "Trasformatore", al prezzo di euro 12.100.000, in base all'offerta fatta pervenire alla SGR da un investitore privato, ad esito del processo di commercializzazione attuato dal *broker* incaricato Realty Lab S.r.l..

Si evidenzia che, alla conclusione dell'incarico di revisione legale precedente svolto dalla società Kpmg S.p.A., l'assemblea degli Azionisti della SGR, in data 21 aprile 2023, ha ritenuto conferire l'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2023-2031 alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A..

In data 27 aprile 2023 è stato stipulato l'atto notarile di compravendita del suddetto immobile in San Donato Milanese, via Bonarelli 2 denominato "Trasformatore".

Sintesi delle principali innovazioni normative

I principali aggiornamenti normativi di interesse, intervenuti nel periodo di riferimento, riguardano il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 recante il Testo Unico della Finanza, aggiornato da ultimo con le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 29 del 10 marzo 2023 (in vigore dal 7 aprile 2023) e dai D.Lgs. n. 30 e n. 31 del 10 marzo 2023 (in vigore dall'8 aprile 2023).

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

- MiFID II e MiFIR – Pubblicazione della versione in lingua italiana degli Orientamenti "*relativi a taluni aspetti dei requisiti in materia di retribuzione della MiFID II*" (cfr. Documento ESMA35-43-3565 del 3 aprile 2023) (cui la Consob si è conformata secondo quanto comunicato con avviso del 5 giugno 2023); Pubblicazione della versione in lingua italiana degli Orientamenti "*su alcuni aspetti dei requisiti di adeguatezza della MiFID II*" (cfr. Documento ESMA35-43-3172 del 3 aprile 2023) (cui la Consob si è conformata secondo quanto comunicato con avviso del 25 maggio 2023);
- Gestione collettiva del risparmio – Aggiornamento delle Q&As "*on Application of the UCITS Directive*" (cfr. Documento ESMA34-43-392 del 14 giugno 2023); Aggiornamento delle Q&As "*on Application of the AIFMD*" (cfr. Documento ESMA34-32-352 del 14 giugno 2023);
- EMIR – Aggiornamento delle Q&As "*on SFTR data reporting*" (cfr. Documento ESMA74-362-893 del 7 giugno 2023).

Si evidenzia da ultimo che, in data 31 maggio 2023, la Banca d'Italia ha emanato un provvedimento avente a oggetto "*Segnalazione in materia di esternalizzazione di funzioni aziendali per gli intermediari vigilati*", in vigore a partire dal 14 giugno 2023.

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).

In data 17 maggio 2023, il citato comitato congiunto composto da EBA, ESMA ed EIOPA ha altresì pubblicato la versione consolidata delle Q&As “on the PRIIPs Key Information Document (KID)” (cfr. Documento ESAs JC 2023 22 del 17 maggio 2023).

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.

In relazione a quanto sopra, si segnala altresì che, in data 20 aprile 2023, è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana il Decreto 12 aprile 2023 del Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* avente a oggetto “Approvazione delle specifiche tecniche del formato elettronico della comunicazione unica d’impresa”, il quale dà attuazione ad alcune previsioni del Decreto Registro T.E..

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.

La Banca d'Italia ha dato attuazione alle citate “*Guidelines on the use of Remote Customer Onboarding Solutions*” dell'EBA con la nota n. 32 del 13 giugno 2023; nell'ambito della citata nota n. 32, la Banca d'Italia ha altresì comunicato di avere apportato talune modifiche – mediante provvedimento del 13 giugno 2023 – alle proprie disposizioni “*in materia di adeguata verifica per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo*” del 30 luglio 2019, volte ad abrogare le previsioni in materia di video-identificazione ivi contenute.

In data 27 marzo 2023, l'Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (di seguito “UIF”) ha pubblicato un comunicato in materia di “*Segnalazioni di Operazioni Sospette: nuovi criteri di selezione degli esiti delle segnalazioni*”. In data 29 maggio 2023, la UIF ha altresì pubblicato un comunicato in materia di “*Segnalazioni e comunicazioni di operazioni sospette connesse all'attuazione del PNRR*”.

In aggiunta a quanto sopra, si segnala altresì che, in data 31 marzo 2023, l'EBA ha inoltre pubblicato:

- un *final report* recante le *guidelines* “*amending Guidelines EBA/2021/02 on customer due diligence and the factors credit and financial institutions should consider when assessing the money laundering and terrorist financing risk associated with individual business relationships and occasional transactions ('The ML/TF Risk Factors Guidelines') under Articles 17 and 18(4) of Directive (EU) 2015/849*” (cfr. Documento EBA/GL/2023/03); in relazione al medesimo tema, si evidenzia altresì che in data 31 maggio 2023 l'EBA ha pubblicato un *consultation paper* in merito alle citate “*guidelines*” (cfr. Documento EBA/CP/2023/11 del 31 maggio 2023);
- le *guidelines* “*on policies and controls for the effective management of money laundering and terrorist financing (ML/TF) risks when providing access to financial services*” (cfr. Documento EBA/GL/2023/04).

Le citate *guidelines* pubblicate in data 31 marzo 2023 mirano a garantire che i clienti abbiano accesso ai servizi finanziari di cui hanno bisogno e che tale accesso non venga loro negato per motivi non comprovati da ragioni di contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo.

In data 12 maggio 2023, la UIF ha pubblicato un provvedimento recante i nuovi indicatori di anomalia elaborati per agevolare l'individuazione delle operazioni sospette e il pertinente allegato; il citato provvedimento della UIF è destinato a trovare applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2024.

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 Bielorussa, 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 la 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.

In data 13 marzo 2023, la UIF ha pubblicato un comunicato stampa in merito al documento denominato "*Russia Sanctions Evasion Global Advisory*" pubblicato dal gruppo di lavoro intergovernativo "*Russian Elites, Proxies, and Oligarchs Task Force*" (c.d. REPO), in data 9 marzo 2023.

In aggiunta a quanto sopra, si evidenzia altresì che la UIF:

- in data 27 aprile 2023 ha pubblicato un comunicato avente a oggetto "*Regolamento (UE) 2474/2022 – Comunicazioni da trasmettere alla UIF*";
- in data 5 maggio 2023 ha pubblicato un comunicato in merito alle "*Comunicazioni da trasmettere alla UIF ai sensi del Regolamento (UE) n. 426/2023*";

- in data 10 maggio 2023 ha pubblicato un comunicato avente a oggetto “Regolamento (UE) 833/2014 – Comunicazioni da trasmettere alla UIF relative ad attività e riserve della Banca centrale di Russia” e la relativa documentazione di supporto.

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 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 applicano 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 applica 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 applica 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 applicano 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.

A 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 (la “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, inoltre, 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.

Nel contesto normativo sopra descritto, si segnala che la Banca d'Italia, in data 10 gennaio 2023, ha pubblicato una nota informativa con le evidenze emerse dall'indagine tematica condotta su un campione di intermediari non bancari volta ad apprezzare il livello di integrazione dei rischi climatici e ambientali nei loro paradigmi gestionali. Mediante la diffusione della suddetta nota, facente seguito alle "*Aspettative di vigilanza sui rischi climatici e ambientali*", la Banca d'Italia chiede, tra l'altro, agli organi di amministrazione di tutti gli intermediari non bancari di definire e approvare specifici piani di azione in grado di favorire nel medio termine una progressiva integrazione dei rischi climatici e ambientali nelle strategie aziendali, nei sistemi di governo e controllo e nel *risk management framework*.

La disciplina di settore in materia di sostenibilità è stata recentemente interessata a livello europeo da:

- l'accordo raggiunto, in data 16 febbraio 2023, tra il Consiglio e il Parlamento Europeo in merito alla creazione dei *Green Bond Europei* ("EuGB"). Il regolamento stabilisce prescrizioni uniformi per gli emittenti di obbligazioni che desiderano utilizzare la denominazione "obbligazione verde europea" o "EuGB" per le loro obbligazioni ecosostenibili allineate alla tassonomia dell'UE e messe a disposizione degli investitori a livello mondiale. Tale normativa istituisce inoltre un sistema di registrazione e un quadro di vigilanza per i revisori esterni di obbligazioni verdi europee;
- la pubblicazione, nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea del 17 febbraio 2023, del Regolamento delegato (UE) 2023/363 che modifica e rettifica gli RTS circa il contenuto e la presentazione delle informazioni relative all'informativa nei documenti precontrattuali e nelle relazioni periodiche per i prodotti finanziari che investono in attività economiche ecosostenibili, con particolare riguardo al gas e al nucleare;
- la diffusione, in data 13 marzo 2023, da parte delle ESAs di una dichiarazione congiunta sull'informativa relativa al clima per i prodotti finanziari strutturati. L'obiettivo della dichiarazione è quello di contribuire e agevolare lo sviluppo di *standard* informativi uniformi;
- la pubblicazione, nel mese di marzo 2023, della proposta della Commissione di una Direttiva europea sulla fondatezza delle dichiarazioni ambientali o *environmental claims* (c.d. Direttiva *Green Claims*). La Direttiva *Green Claims* si propone di contrastare le false dichiarazioni ambientali, assicurare la trasparenza e affidabilità informativa allo scopo di tutelare i consumatori consentendo loro di effettuare scelte consapevoli e informate;

- la pubblicazione da parte delle ESAs, in data 12 aprile 2023, di un “*Joint Consultation Paper*” contenente talune proposte di modifiche agli RTS del Regolamento SFDR, le quali intendono essenzialmente estendere e semplificare le informazioni sulla sostenibilità da rendere nel settore dei servizi finanziari. La consultazione terminerà in data 4 luglio 2023;
- l’elaborazione di una proposta di direttiva relativa al dovere di diligenza delle imprese ai fini della sostenibilità (c.d. *Corporate Sustainability Due Diligence Directive* – CSDD). La proposta di direttiva è volta a introdurre in capo alle imprese nuovi obblighi di *due diligence* in materia ambientale e di tutela dei diritti umani.

L’ESMA ha inoltre pubblicato, in data 27 marzo 2023, le nuove Linee guida sugli obblighi di *product governance* previste dal regime della MiFID II. Le nuove linee guida si basano sul testo delle precedenti linee guida adottate dall’ESMA nel 2017 che sono state riviste al fine, *inter alia*, di recepire le novità introdotte dalla Direttiva delegata (UE) 2021/1269 della Commissione del 21 aprile 2021 sull’integrazione dei fattori di sostenibilità negli obblighi di *governance* dei prodotti.

Più di recente, in data 17 maggio 2023, le ESAs hanno pubblicato la versione consolidata delle loro Q&A sul regime del Regolamento SFDR e sui relativi RTS. Il documento intende principalmente compendiare in un unico documento gli orientamenti interpretativi forniti dalla Commissione Europea e le indicazioni di carattere applicativo e operativo fornite dalle ESAs. Tale documento fa seguito alla pubblicazione da parte della Commissione Europea, avvenuta nell’aprile 2023, di risposte a quesiti che le ESAs hanno trasmesso alla Commissione richiedendo l’interpretazione del diritto dell’Unione nonché alle revisioni formulate dalla Commissione medesima rispetto a talune risposte adottate in precedenti occasioni con riguardo all’applicazione del Regolamento SFDR.

Da ultimo, in data 16 giugno 2023, la Commissione Europea ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea una comunicazione “*sull’interpretazione e sull’attuazione di talune disposizioni giuridiche di cui al regolamento sulla tassonomia dell’UE e sui collegamenti con il regolamento relativo all’informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari*”. Tale comunicazione si propone di fornire agli operatori di mercato interessati dalla normativa dettata dal Regolamento Tassonomia alcuni chiarimenti sull’applicazione e sull’attuazione delle pertinenti disposizioni giuridiche con particolare riguardo alla disciplina delle garanzie minime di salvaguardia e all’interazione con le regole dettate dal Regolamento SFDR.

In aggiunta a quanto sopra, si segnala che la Commissione Europea ha pubblicato un nuovo pacchetto di proposte normative con l’obiettivo di rafforzare l’impianto normativo della finanza sostenibile. Le misure ipotizzate riguardano principalmente la tassonomia ambientale, con l’introduzione di obiettivi ambientali non climatici, e la proposta di una specifica regolamentazione sui *provider* di *rating* ESG.

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 nel semestre con altre società del Gruppo di cui la SGR fa parte

DeA Capital RE fa parte del Gruppo De Agostini che, attraverso la SGR, rafforza il suo posizionamento strategico nel settore immobiliare in Italia, creando le condizioni per 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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

In data 13 luglio 2023 è stato sottoscritto con un investitore privato il preliminare di compravendita per l'immobile commerciale sfitto sito in Saluzzo via Vittime di Bologna, 1.

In data 28 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2023, per un importo complessivo pari a euro 114.228.000.

A tale proposito si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima, attribuito dall'Esperto Indipendente all'immobile in Saluzzo, allineandosi al prezzo indicato nella proposta di vendita accettata dalla SGR in nome e per conto del Fondo.

Per quanto concerne gli *asset* direzionali, parte locati e parte sfitti, situati in San Donato Milanese (3° Palazzo Uffici, Mensa del 3° Palazzo Uffici e 4° Palazzo Uffici), in considerazione dell'imminente scadenza del Fondo, della complessità del processo di riposizionamento sul mercato di immobili con destinazione d'uso ad uffici di tale dimensione e dei tempi necessari per il completamento dell'iter urbanistico in caso di presentazione di un progetto di trasformazione, il valore attribuito a ciascuno di essi è pari alla stima del valore di pronto realizzo redatta dall'Esperto Indipendente.

Di contro, con riferimento all'immobile in Roma via Cristoforo Colombo, per il quale è attualmente in corso una procedura di vendita strutturata, in considerazione dell'interesse crescente per un utilizzo alternativo, come consentito dallo strumento urbanistico vigente, il valore attribuito conferma il valore di mercato indicato dall'Esperto Indipendente.

Di seguito i dettagli degli immobili per i quali si è proceduto allo scostamento:

Immobile	Valore Costo Storico (euro)	Prezzo proposta accettata (euro)	Valore Pronto Realizzo El al 30/06/2023 (euro)	Plus/Minus rispetto al Costo Storico	Valore El al 30/06/2023 (euro)	Scostamento da Valore El (euro)
San Donato Milanese (MI), via Martiri di Cefalonia, 67 (4° PU)	78.680.882		39.390.000	-50%	57.930.000	(18.540.000)
San Donato Milanese (MI), via De Gasperi, 16 (3° PU)	112.064.344		34.630.000	-69%	50.920.000	(16.290.000)
San Donato Milanese (MI), via De Gasperi, 16 (Mensa)	5.511.288		2.760.000	-50%	4.060.000	(1.300.000)
Saluzzo (CN), via Vittime Bologna, 1	3.334.826	1.238.000		-63%	1.250.000	(12.000)
TOTALE	199.591.340	1.238.000	76.780.000	-61%	114.160.000	(36.142.000)

In data 28 luglio 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della presente Relazione semestrale unitamente 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 agosto 2023.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Alla data di chiusura della presente Relazione semestrale il Fondo non ha in essere finanziamenti.

La liquidità disponibile alla data del 30 giugno 2023 è di euro 20.591.258.

B. Strumenti finanziari derivati

Alla data della presente Relazione non sussistono contratti derivati in essere in capo al Fondo.

9. 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%²⁰ 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).

²⁰ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del D.L. 66/2014, convertito nella Legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

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

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del Decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili a importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20%. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20%, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti “esenti”

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli “esenti”

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/1972, e dal D.M. del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal D.L. n. 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni²¹, le comunicazioni periodiche alla clientela²² 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

²¹ 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.

²² Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett. b) del sopra citato Decreto Ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di “cliente” occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n. 38 (in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti”) che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a euro 34,20 mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da euro 4.500 a euro 14.000.

* * *

La presente Relazione semestrale al 30 giugno 2023 si compone complessivamente di n. 65 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2023

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2023		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	114.228.000	83,52%	172.000.000	92,86%
B1. Immobili dati in locazione	42.150.000	30,82%	81.240.000	43,86%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	72.078.000	52,70%	90.760.000	49,00%
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'	20.591.258	15,05%	8.704.970	4,70%
F1. Liquidità disponibile	20.591.258	15,05%	8.704.970	4,70%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	1.955.810	1,43%	4.526.727	2,44%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	1.938	0,00%	118.628	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.604.647	1,17%	1.669.090	0,90%
G5. Credito Iva	13.188	0,01%	131.694	0,07%
G6. Crediti verso Locatari	336.037	0,25%	2.607.315	1,41%
G6.1 Crediti lordi	336.037	0,25%	2.607.315	1,41%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	136.775.068	100,00%	185.231.697	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2023

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2023		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'	6.982.203	100,00%	7.259.358	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	34.731	0,50%	38.208	0,53%
M2. Debiti di imposta	2.315	0,03%	345	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	2.200.345	31,51%	2.477.850	34,13%
M4. Altre	4.744.812	67,96%	4.742.955	65,34%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	6.982.203	100,00%	7.259.358	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	129.792.865		177.972.339	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	248,874		341,257	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	332,750		332,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	161,430		151,430	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2023

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2023		Situazione al 30/06/2022	
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	5.145.292		9.747.383	
B1.1 canoni di locazione	5.145.292		9.733.352	
B1.2 altri proventi	-		14.031	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(4.280.000)		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(41.392.000)		(6.800.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(831.826)		(726.345)	
B4.1 oneri non ripetibili	(582.570)		(564.762)	
B4.2 oneri ripetibili	(249.256)		(161.583)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(1.262.807)		(1.287.094)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(42.621.341)		933.945
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)		(42.621.341)		933.945

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)			(42.621.341)		933.945
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-	-	-
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2	su altri finanziamenti	-	-	-	-
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-		(63.802)	
	Risultato oneri finanziari (H)		-		(63.802)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)			(42.621.341)		870.142
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	(194.493)		(221.290)	
I2.	Costo per il calcolo del valore della quota	(13.892)		(15.806)	
I3.	Commissioni depositario	(29.365)		(32.967)	
I4.	Oneri per esperti indipendenti	(8.850)		(4.164)	
I5.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(23.632)		(50.928)	
I6.	Altri oneri di gestione	(122.539)		(155.870)	
I7.	Spese di quotazione	(17.500)		(8.000)	
	Risultato oneri di gestione (I)		(410.271)		(489.027)
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	93.671		-	
L2.	Altri ricavi	46.788		867.835	
L3.	Altri oneri	(73.121)		(30.459)	
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		67.338		837.376
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)			(42.964.274)		1.218.491
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2.	Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3.	Altre imposte	-	-	-	-
	Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)			(42.964.274)		1.218.491

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione di gestione)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto			Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto	Ultima valutazione (1)	Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/06/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/06/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/06/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/06/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa,14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
Anno 2016									
Napoli - viale Catamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109
Anno 2018									
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Pittarello	3.665	01/06/2006	7.601.757	6.934.977	21/02/2018	6.500.000	1.024.308	418.599	(496.048)
San Donato Milanese - via Fabiani 1	32.998	01/06/2006	60.517.465	46.000.000	18/04/2018	46.000.000	51.548.992	5.336.986	31.694.541
Fossano - Piazza Vittorio Veneto	1.880	01/06/2006	998.014	300.000	04/10/2018	300.000	522.850	370.636	(545.800)
Milano - via Soderini 48	3.479	01/06/2006	6.874.452	8.000.000	20/11/2018	8.000.000	6.185.020	874.103	6.436.465
Legnano - via Pionieri dell'aria legnanesi	2.393	01/06/2006	4.363.000	3.000.000	20/11/2018	3.000.000	4.226.623	388.633	2.474.990
Gallarate - via Varese 22	2.942	01/06/2006	5.025.399	3.200.000	20/11/2018	3.200.000	5.489.172	1.442.115	2.221.659
Busto Arsizio - via delle Allodole ang.lo per Lonate	5.786	01/06/2006	9.838.830	4.600.000	20/11/2018	4.600.000	7.932.339	1.041.791	1.651.718
Castellanza - via del buon Gesù 10	2.720	01/06/2006	3.409.146	2.600.000	20/11/2018	2.600.000	2.968.606	398.722	1.760.738
Barzago - via XXV aprile 1	3.531	01/06/2006	3.730.106	2.400.000	20/11/2018	2.400.000	3.260.717	586.922	1.343.689
Novara - via Gniffetti 80	2.201	01/06/2006	3.559.290	1.900.000	20/11/2018	1.900.000	3.377.414	710.462	1.007.662
Grugliasco - via Spanna 10	1.760	01/06/2006	3.671.173	2.800.000	20/11/2018	2.800.000	3.490.217	714.351	1.904.694
Ivrea - via Circonvallazione 54	4.397	01/06/2006	2.605.435	1.600.000	20/11/2018	1.600.000	2.530.668	351.285	1.173.948
Moncalieri - via Vittime Bologna 20	5.543	01/06/2006	8.037.105	8.500.000	20/11/2018	8.500.000	8.621.282	989.763	8.094.413
Bologna - via don Sturzo 39	2.244	01/06/2006	2.013.692	1.800.000	20/11/2018	1.800.000	1.970.508	733.074	1.023.742
Tivoli - via Tiburtina Valeria 261	6.647	01/06/2006	3.027.100	2.750.000	20/11/2018	2.750.000	2.953.551	571.860	2.104.592
Roma - via degli eroi di Rodi 16	7.523	01/06/2006	5.908.597	3.850.000	20/11/2018	3.850.000	6.818.636	1.630.139	3.129.899
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Mc Donald's	352	01/06/2006	2.263.569	2.000.000	22/11/2018	2.000.000	412.980	127.247	22.164
Anno 2019									
Milano - piazza Cavour 2	18.884	01/06/2006	93.136.563	133.800.000	11/12/2019	175.000.000	63.282.400	25.663.014	119.482.822
Anno 2023									
San Donato Milanese - Via Bonarelli 2	8.673	01/06/2006	19.216.946	16.380.000	27/04/2023	12.100.000	23.592.720	4.368.969	12.106.805
		392.134.782		378.264.977	422.656.000		288.800.111	72.106.198	247.215.131

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

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo				
Data	Oggetto	Immobili Ceduti Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
27/04/2023	San Donato Milanese - Via Bonarelli 2	12.100.000,00	La Petrolifera Italo Rumena S.p.A.	n.a.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
Reddittività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2023	Canone / indennità competenza 30/06/2023	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratti ²	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteche
LOMBARDIA													
1	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	0	0	0	Contratto di locazione	Inferiore a 1		112.086.121	0
2	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16 - Mensa	Altro	1972	4.125	4.125	643.505	321.752	156	Contratto di locazione	Inferiore a 1	Gruppo ENI	5.511.288	0
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	8.567.530	4.283.765	224	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3	SAIPEM	78.680.882	0
PIEMONTE													
4	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0				3.334.826	0
LAZIO													
5	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	0	0	0				80.061.949	0
				130.641	96.820	9.211.035	4.605.517	95				279.675.066	0

¹ Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializz² Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contratt



DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Fondo ATLANTIC 1

Milano, Giugno 2023

ORGANIZZAZIONE • INFORMATICA • VALUTAZIONI e ADVISORY • RISORSE UMANE
Bologna Firenze Genova Milano Napoli Padova Roma Torino Trento Verona

www.praxi.praxi



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

Milano, 30 Giugno 2023
Ns. Rif.: SV/val 23.7960

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Vs. incarico del 6/5/2021 in allegato) da DEA CAPITAL SGR S.p.A., Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "**FONDO ATLANTIC 1**", ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16, così come modificato dalla Legge di Bilancio 2019), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha effettuato l'aggiornamento della stima ai fini di bilancio, del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **30 Giugno 2023**.

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	PR	Indirizzo	Destinazione d'Uso
1	Lombardia	San Donato Milanese	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	Uffici (4° P.U.)
2	Lombardia	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Uffici (3° P.U.)
3	Lombardia	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Mensa
4	Piemonte	Saluzzo	CN	Via Vittime di Bologna 1	Commerciale
5	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 Aprile 2023 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						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-33 ¹	
Gross Domestic Product*	0.5	-9.0	7.0	3.8	0.6	1.0	1.3	1.2	1.0	0.8	0.7	
Household Consumption*	0.2	-10.3	4.7	4.6	0.6	0.9	1.2	1.0	0.7	0.7	0.7	
Gross Fixed Investment*	1.2	-8.0	18.6	9.7	2.2	2.0	2.5	2.4	1.7	1.1	0.8	
Industrial Production*	-1.1	-11.4	12.2	0.4	-0.5	1.9	1.7	1.5	1.4	1.2	0.7	
Consumer Prices*	-0.6	-0.1	1.9	8.2	6.0	2.4	1.9	1.8	1.8	1.8	2.1	
Current Account Balance (Euro bn)	59.5	64.0	54.4	-14.0	3.3	10.6	17.0	23.5	28.4	29.3	25.5	
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	1.4	0.5	1.2	4.7	4.5 ³	4.5 ⁴	4.4	4.2	4.2	4.1	3.7	

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

Trend inflazione 1^ semestre	3,00%	
Trend inflazione 2^ semestre	1,20%	
Trend inflazione 3^ semestre	1,20%	
Trend inflazione 4^ semestre	0,95%	
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	1,00%	2,00% 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	0,75%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	0,75%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	1,00%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	1,00%	2,00%	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 4,50% (previsione di Aprile 2023).

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-33 ¹
Gross Domestic Product*	0.5	-9.0	7.0	3.8	0.6	1.0	1.3	1.2	1.0	0.8	0.7
Household Consumption*	0.2	-10.3	4.7	4.6	0.6	0.9	1.2	1.0	0.7	0.7	0.7
Gross Fixed Investment*	1.2	-8.0	18.6	9.7	2.2	2.0	2.5	2.4	1.7	1.1	0.8
Industrial Production*	-1.1	-11.4	12.2	0.4	-0.5	1.9	1.7	1.5	1.4	1.2	0.7
Consumer Prices*	-0.6	-0.1	1.9	8.2	6.0	2.4	1.9	1.8	1.8	1.8	2.1
Current Account Balance (Euro bn)	59.5	64.0	54.4	-14.0	3.3	10.6	17.0	23.5	28.4	29.3	25.5
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	1.4	0.5	1.2	4.7	4.5 ³	4.5 ⁴	4.4	4.2	4.2	4.1	3.7

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 2,66% annuo:

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

mag-22	1,92	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> media EurIRS 2,66 </div>
giu-22	2,40	
lug-22	2,16	
ago-22	2,11	
set-22	2,72	
ott-22	3,16	
nov-22	2,88	
dic-22	2,74	
gen-23	2,80	
feb-23	2,97	
mar-23	3,04	
apr-23	3,03	

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.

È 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 Aprile 2023 (ad eccezione dell'immobile di Saluzzo).

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 possibili 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 30/06/2023, rispetto al 31/12/2022, è stato venduto l'immobile di **S. Donato Milanese, via Bonarelli ("Trasformatore")**, che pertanto è stato eliminato dalla presente valutazione.

Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale

Nel corso del semestre 31/12/2022- 30/06/2023 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 completamente sfitto.

Si segnala che a seguito della attività di vendita promossa dal Fondo, l'immobile di Saluzzo ha ricevuto alcune offerte di acquisto, il cui imposto massimo si attesta in € 1.238.000.

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.

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 **30 Giugno 2023**, sia pari a:

€ 150.370.000 (euro centocinquantamilionitrecentosettantamila/00).

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

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

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

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

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



Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba



Riepilogo dei Valori al 30 Giugno 2023

N.	Comune	PR	Indirizzo	Destinazione d'Uso	Stato Locativo	Superficie lorda (escluse aree esterne) mq	Superficie lorda mq	Superficie commerciale mq	Valore di Mercato 30/06/2023
1	San Donato Milanese	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	Uffici (4° P.U.)	Locato	46.733	59.124	29.430	57.930.000
2	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Uffici (3° P.U.)	Vacant	46.190	72.574	37.465	50.920.000
3	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Mensa	Locato	5.000	5.000	3.785	4.060.000
4	Saluzzo	CN	Via Vittime di Bologna 1	Commerciale	Vacant	3.003	3.715	2.230	1.250.000
5	Roma	RM	Via Cristoforo Colombo 142	Uffici	Vacant	36.977	43.394	24.412	36.210.000
TOTALE						137.903	183.807	97.322	150.370.000

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.

