

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

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

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2023

- **Relazione degli Amministratori**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Nota integrativa**
- **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**
- **Relazione della Società di Revisione**

**Relazione degli Amministratori
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2023**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	12
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	12
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	15
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	24
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	24
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	25
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	29
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	46
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE	46
7. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	47
8. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	48
9. LA GESTIONE FINANZIARIA	48
A. FINANZIAMENTI	48
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	48
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	49
11. RIMBORSI PARZIALI PRO-QUOTA	49
12. ALTRE INFORMAZIONI	49

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Nel corso del 2023 l'economia mondiale è cresciuta a un ritmo moderato ma costante, grazie al vigore dei consumi privati e alla tenuta dei mercati del lavoro. Nel terzo trimestre la crescita del prodotto interno lordo (PIL) in termini reali si è rafforzata sia negli Stati Uniti, dove una domanda interna solida e un mercato del lavoro vivace hanno determinato un'espansione robusta nonostante il considerevole inasprimento della politica monetaria, sia in Cina, dove la revoca delle misure di contenimento connesse alla pandemia agli inizi dell'anno e una più ampia ripresa dei consumi privati hanno compensato la debolezza nel settore dell'edilizia residenziale.

Il PIL mondiale in termini reali dovrebbe subire un leggero rallentamento nel quarto trimestre del 2023, con il venir meno delle precedenti circostanze favorevoli. Ciò è in linea con il più recente indice mondiale composito dei responsabili degli acquisti (*Purchasing Managers' Index*, PMI) che, dopo essere diminuito per sei mesi consecutivi, si è sostanzialmente stabilizzato a novembre e si mantiene in territorio espansivo. La dinamica di crescita successiva alla pandemia sembra attenuarsi per quanto riguarda i servizi, il cui indice PMI è costantemente diminuito durante la seconda metà del 2023. Allo stesso tempo l'attività manifatturiera rimane contenuta. I deboli risultati dell'interscambio in termini annuali sono da ricondurre alla composizione della crescita mondiale, meno favorevole agli scambi per effetto della maggiore quota dei consumi nella domanda interna, e al più ampio contributo delle economie emergenti, contraddistinte da una minore elasticità del commercio. La crescita dell'interscambio di quest'anno è stata inoltre frenata dalla ripresa dei consumi di servizi, a seguito della revoca di tutte le misure di contenimento connesse alla pandemia. Nell'orizzonte temporale di proiezione l'interscambio internazionale dovrebbe recuperare gradualmente e iniziare a crescere più in linea con l'attività mondiale, con la ricostituzione delle scorte delle imprese e il riorientamento dei profili dei consumi privati a favore dei beni.

I rischi sulla stabilità economica globale sono principalmente legati a eventuali ulteriori *shock* geopolitici, dopo la guerra mossa dalla Russia all'Ucraina e gli attacchi terroristici a Israele, i quali andrebbero a ripercuotersi sul lato dell'offerta di energia e di beni di consumo.

L'inflazione complessiva misurata sull'indice dei prezzi al consumo (IPC) a livello internazionale sta diminuendo gradualmente, sostenuta dal calo dei prezzi dei beni energetici e alimentari, sebbene l'inflazione di fondo rimanga elevata.

Con riferimento all'area euro, l'attività economica nella seconda metà del 2023 si è indebolita ulteriormente, a causa del peggioramento del clima di fiducia, delle precedenti perdite di competitività, delle rinnovate tensioni geopolitiche e dell'inasprimento delle condizioni di finanziamento.

Nel terzo trimestre del 2023 a livello settoriale, la produzione industriale ha registrato una contrazione nonostante un certo sostegno al settore manifatturiero dovuto al riassorbimento degli ordini arretrati, mentre l'attività dei servizi ha continuato a fornire un contributo positivo alla crescita. Allo stesso tempo, l'occupazione è aumentata ulteriormente, sebbene il numero totale di ore lavorate abbia registrato un lieve calo, in presenza di persistenti politiche di mantenimento della manodopera inutilizzata. I dati più

recenti per il quarto trimestre del 2023 indicano che la crescita rimarrà probabilmente moderata, mentre il mercato del lavoro dovrebbe rallentare. Ci si attende che la crescita inizi a recuperare all'inizio del 2024, in assenza di ulteriori *shock* e nonostante le perduranti difficoltà derivanti dalle condizioni di finanziamento sfavorevoli i cui effetti, tuttavia, dovrebbero attenuarsi nel tempo.

In base alla stima preliminare dell'Eurostat l'inflazione complessiva nell'Area Euro è ulteriormente scesa al 2,4% a novembre (2,9% a ottobre) ma un nuovo, temporaneo, aumento è probabile nel breve periodo a causa degli effetti base al rialzo dei prezzi dei beni energetici. Secondo le proiezioni macroeconomiche formulate a dicembre 2023, l'inflazione si dovrebbe ridurre gradualmente nel corso del 2024, per poi avvicinarsi nel 2025 all'obiettivo del 2% perseguito dalla Banca Centrale Europea (BCE). Nell'insieme gli esperti dell'Eurosistema si attendono che l'inflazione complessiva si collochi, in media, al 5,4% nel 2023, al 2,7% nel 2024, al 2,1% nel 2025 e all'1,9% nel 2026¹.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate a ottobre, di crescita del PIL mondiale per il biennio 2023-2024, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

Tabella 1 – Crescita del PIL a livello mondiale (variazioni percentuali)

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

Fonte: FMI, *World Economic Outlook – aggiornamento ottobre 2023*

Per il 2023 si prevede un incremento del PIL mondiale pari al 3,0% (in linea con le previsioni di luglio 2023), mentre il tasso di crescita previsto per l'anno in corso risulta in riduzione, pari a 2,9%. Tra i paesi emergenti l'India e la Cina sono quelli per i quali si prevede un maggior incremento del PIL rispettivamente pari al 6,3% e al 5,0%, mentre nelle economie avanzate si prevede che l'incremento maggiore del PIL possa essere registrato negli Stati Uniti (2,1%), in Giappone (2,0%) e nell'Area Euro (0,7%)².

¹ Fonte: BCE – Bollettino Economico numero 8, gennaio 2024

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

Nel terzo trimestre del 2023, il PIL dell'Area Euro ha registrato un lieve calo, pari allo 0,1% (come nel trimestre precedente) ed è stabile se confrontato con lo stesso trimestre dell'anno precedente. Sempre nel terzo trimestre, all'interno dell'Area Euro, la Francia ha registrato una riduzione congiunturale del PIL pari allo 0,1% (+0,6% nel trimestre precedente) e anche la Germania ha registrato una lieve diminuzione pari a 0,1% (+0,1% nel trimestre precedente). Con riferimento all'Italia, invece, il PIL nel terzo trimestre risulta in lieve aumento, pari a 0,1% (-0,4% il trimestre precedente)³.

Nella riunione di politica monetaria di dicembre il consiglio direttivo ha deciso di mantenere invariati i tre tassi di interesse di riferimento della BCE. Pertanto, i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la Banca Centrale saranno mantenuti invariati rispettivamente al 4,50%, al 4,75% e al 4,00%. La BCE, intrapreso il programma di "quantitative tightening", sta riducendo il portafoglio del programma di acquisto di attività (PAA) a un ritmo misurato e prevedibile, in quanto l'Eurosistema non reinveste più il capitale rimborsato sui titoli in scadenza. Quanto al programma di acquisto per l'emergenza pandemica (*Pandemic Emergency Purchase Programme*, PEPP), la BCE intende reinvestire il capitale rimborsato sui titoli in scadenza nel quadro del programma almeno sino alla fine del 2024. In ogni caso, la futura riduzione del portafoglio del PEPP sarà gestita in modo da evitare interferenze con l'adeguato orientamento della politica monetaria.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di Stato a dieci anni è risultato, nella media di novembre, pari a 4,51% negli USA (4,79% nel mese precedente), a 2,58% in Germania (2,81% nel mese precedente) e 4,25% in Italia (4,70% nel mese precedente e 3,96% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è attestato, nella media di novembre, ai 167 punti base⁴.

Con riferimento all'Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna, i consumi finali nazionali nel terzo trimestre del 2023 sono aumentati dello 0,6% mentre gli investimenti fissi lordi si sono ridotti dello 0,1% rispetto al trimestre precedente.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate dello 0,6% e le importazioni sono diminuite del 2%⁵.

A dicembre 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 4,1% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato un lieve decremento dello 0,6%; in particolare, il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero del 6,3% e nel settore del commercio al dettaglio del 4,2% mentre è aumentato nel settore delle costruzioni del 4,0% e nel settore dei servizi di mercato del 4,1%⁶.

³ Fonte: ABI – *Monthly Outlook*, dicembre 2023

⁴ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2023

⁵ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2023

⁶ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, dicembre 2023

Il tasso di disoccupazione registrato a ottobre 2023 è lievemente aumentato rispetto al mese precedente, attestandosi al 7,8% (7,6% il mese precedente; 7,9% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), nello stesso mese, è aumentata rispetto al periodo precedente al 24,7% dal 23,2% (23,5% un anno prima). Il tasso di occupazione è rimasto sostanzialmente stabile attestandosi al 61,8% (61,7% nel mese precedente; 60,5% un anno prima).

A ottobre 2023, l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato un calo pari al 5,5% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è scesa dell'1,1%. A ottobre 2023, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un lieve calo rispetto al mese precedente attestandosi allo 0,2% (0,4% nel mese precedente).

Le sofferenze, al netto delle svalutazioni e accantonamenti già effettuati dalle banche con proprie risorse, si sono attestate a euro 17,6 miliardi a ottobre 2023 (euro 16,4 miliardi a ottobre 2022). Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali si è attestato all'1,04% (a ottobre 2022 era pari allo 0,95%)⁷.

Il mercato immobiliare europeo

Nel terzo trimestre del 2023 gli investimenti istituzionali diretti in immobili in Europa sono stati pari a euro 32,6 miliardi, per un totale di euro 175,8 miliardi negli ultimi dodici mesi, in diminuzione di circa il 55% rispetto ai dodici mesi precedenti.

La riduzione degli investimenti è legata a due tendenze principali. Da una parte, si può notare un declino causato dalla diminuzione delle operazioni immobiliari, dall'altra ci sono evidenze che la ridefinizione dei prezzi di vendita abbia avuto un impatto sulla diminuzione dei volumi medi delle operazioni. Considerando le transazioni effettuate da ottobre 2022 a settembre 2023 il Regno Unito e la Germania, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 45,5 miliardi ed euro 34,8 miliardi, si confermano i principali mercati europei, con una tendenza del -49% per il Regno Unito e -66% per la Germania rispetto ai dodici mesi precedenti. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 21,3 miliardi, con un decremento del 48% rispetto ai dodici mesi precedenti, e la Spagna che ha raggiunto euro 10,5 miliardi di investimenti, con un decremento del 43% rispetto ai dodici mesi precedenti. I volumi transati in Olanda e Svezia hanno registrato un decremento rispettivamente del 47% e 66% attestandosi a euro 10,2 miliardi e 7,7 miliardi. In Italia si è registrato un decremento del 55% portando i volumi transati negli ultimi dodici mesi a euro 6,4 miliardi (Figura 1).

⁷ Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, dicembre 2023

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



Fonte: rielaborazione Dea Capital su dati CBRE

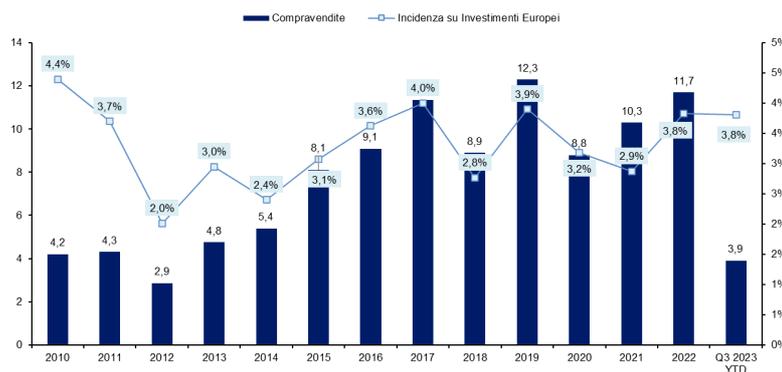
Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel terzo trimestre 2023 sono stati investiti circa euro 8,1 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 25% del totale transato. Nel medesimo periodo, il settore logistico e quello residenziale hanno registrato, ciascuno, euro 6,3 miliardi di transazioni, ossia circa il 19% del totale transato.

Nel settore *retail* sono stati investiti euro 5,2 miliardi rappresentanti circa il 16% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo e l'*healthcare*, rispettivamente con circa euro 2,6 miliardi ed euro 1,5 miliardi transati, hanno rappresentato rispettivamente l'8% e il 5% del totale investito. I restanti euro 2,6 miliardi derivano da investimenti in altri settori⁸.

Il mercato immobiliare italiano

Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa euro 3,9 miliardi, di cui circa euro 1,5 miliardi nel terzo trimestre dell'anno, in diminuzione del 52% rispetto allo stesso periodo del 2022 (Figura 2).

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

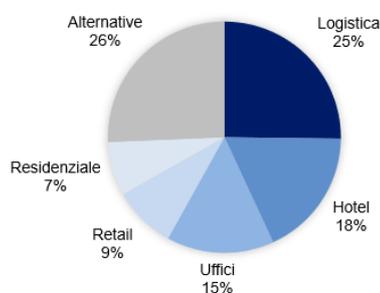


Fonte: rielaborazione Dea Capital su dati CBRE

⁸ Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q3 2023

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, il settore industriale-logistico rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 983 milioni di investimenti nei primi nove mesi del 2023, in diminuzione del 59% rispetto ai primi nove mesi del 2022. Segue il settore *hotel* a quota euro 699 milioni di investimenti, in diminuzione del 36% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Seguono poi i settori uffici e *retail* i cui investimenti nei primi nove mesi hanno raggiunto rispettivamente quota pari a euro 582 milioni, in diminuzione dell'85% ed euro 340 milioni, in diminuzione del 40% rispetto a quanto registrato lo scorso anno. Il settore residenziale arriva a quota euro 295 milioni di investimenti nei primi nove mesi del 2023, in diminuzione del 61% rispetto allo stesso periodo del 2022. Si conferma inoltre il forte interesse per il settore *alternative* (centraline, *data center*, RSA) che nei primi nove mesi dell'anno ha registrato investimenti pari a circa euro 1.000 milioni (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite immobiliari per destinazione d'uso nei primi nove mesi del 2023 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma, con investimenti nei primi nove mesi dell'anno rispettivamente pari a euro 344 milioni ed euro 69 milioni, si riconfermano i mercati italiani più attrattivi⁹.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2023 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 207.524, mostra una flessione generalizzata in tutti i settori, eccetto quello agricolo.

In particolare, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2023 nel settore residenziale è stato pari a circa 157.024, in diminuzione del 10,4% rispetto al terzo trimestre del 2022.

Per quanto concerne il settore non residenziale, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2023 è stato pari a 50.501 (in calo del 6,1% rispetto al terzo trimestre del 2022). In particolare, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* negativa del 4,8% con 29.639 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono diminuite del 3,0%, quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate dello 0,7%, quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono diminuite dell'8,5%.

⁹ Fonte: CBRE - Comunicato Stampa, ottobre 2023

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie, mostra una diminuzione degli scambi del 9,1% rispetto al terzo trimestre del 2022 con un volume di compravendite pari a 3.498 unità, mentre quello produttivo agricolo ha registrato un incremento dell'11,3% con 699 unità compravendute. Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate, ammontano a 16.665 in calo dell'8,3% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹⁰.

Uffici

In Italia il volume degli investimenti nel settore uffici del terzo trimestre del 2023 si attesta a circa euro 102 milioni, con un totale di euro 582 milioni da inizio anno, in diminuzione dell'85% rispetto allo stesso periodo del 2022. Milano, con circa euro 344 milioni da inizio anno ha rappresentato circa il 59% del totale investito in questa *asset class*, mentre Roma, con euro 69 milioni da inizio anno, ne ha rappresentato il 12%.

Gli ulteriori rialzi dei tassi di interesse da parte della BCE hanno peggiorato le condizioni di accesso al credito, provocando progressivi *repricing* e rallentando ulteriormente la nascita di nuove operazioni. Oltre alla marcata riduzione dei volumi di investimento, si rileva anche una maggiore richiesta di aggiustamento dei prezzi, soprattutto per il prodotto *value add* e per gli immobili già valorizzati in *location* secondarie. Si continua a registrare invece un'ottima liquidità per gli immobili *core* a Milano, anche rispetto ai migliori mercati europei. L'interesse degli investitori appare molto polarizzato: non perdono *appeal* gli *asset core* nel *Central Business District (CBD)*, dove le prospettive di crescita dei canoni di locazione rimangono molto positive, mentre nelle realtà più periferiche si riscontra un atteggiamento cauto degli investitori, causato dall'incertezza della domanda futura di spazi da parte dei conduttori¹¹.

Nel terzo trimestre 2023 il settore direzionale milanese ha registrato un volume di investimenti pari a circa euro 75 milioni, portando il totale dei primi nove mesi dell'anno a euro 344 milioni di investimenti, in calo di circa l'89% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Nel terzo trimestre i rendimenti *prime* di Milano sono stati interessati da nuovi incrementi, riflettendo l'andamento della politica monetaria europea: i rendimenti netti *prime* del *CBD* e del Centro sono saliti rispettivamente al 4,10% (+20 *bps* rispetto al trimestre precedente) e al 4,50% (+25 *bps*).

L'assorbimento nei primi nove mesi dell'anno è stato di 278.000 mq (di cui 97.000 mq assorbiti nel terzo trimestre), in calo del 24% rispetto al valore *record* dello stesso periodo del 2022. Nel terzo trimestre 2023 la superficie media assorbita è stata circa 1.600 mq e i tagli medio-grandi (1.000 - 5.000 mq) sono risultati i più ricercati dai conduttori. Il 64% del *take-up* ha riguardato prodotto di grado A, confermando l'interesse dei conduttori rispetto al prodotto di qualità. La forte domanda per questi spazi ha sostenuto la crescita dei canoni nel *CBD*, dove il *prime rent* ha raggiunto nel terzo trimestre il valore massimo storico di 700 euro/mq/anno, in aumento del 4% rispetto al trimestre precedente. Il tasso di *vacancy* è diminuito

¹⁰ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Statistiche III trimestre 2023 mercato residenziale e non residenziale

¹¹ Fonte: CBRE – Comunicato stampa 2023

leggermente rispetto al trimestre precedente, attestandosi al 9,5%. Per la fine del 2023 si prevede il completamento di circa 180.000 mq, di cui circa l'80% già assorbito¹².

Il mercato uffici romano del terzo trimestre è stato caratterizzato da un numero molto limitato di operazioni di investimento per un totale di euro 15,5 milioni, portando i volumi da inizio anno a quota euro 69 milioni, in calo dell'89% rispetto ai primi nove mesi del 2022.

Come per il mercato milanese si registra un progressivo incremento dei rendimenti *prime*, saliti a quota 4,75% nel *CBD* (+25 *bps* rispetto al trimestre precedente) e a 5,75% all'EUR (+25 *bps*).

L'attività di locazione sul mercato uffici di Roma continua a registrare una crescita dei volumi: l'assorbimento nei primi nove mesi dell'anno è stato di 186.000 mq (di cui 27.500 mq assorbiti nel terzo trimestre), in aumento del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022. Le zone di *CBD*, Roma Centro e EUR si confermano i sottomercati più richiesti dai conduttori, concentrando circa il 72% dei mq assorbiti nel terzo trimestre del 2023, e l'81% dell'intero anno. Stabili i valori di *prime rent* a 360 euro/mq/anno all'EUR e a 530 euro/mq/anno nel *CBD*. Nel terzo trimestre è stato completato un solo sviluppo per un volume complessivo di 2.500 mq e rimane sostenuta la *pipeline* degli sviluppi attualmente in corso con circa 380.000 mq in consegna tra il 2023 e il 2025¹³.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2023 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane ha registrato un incremento dello 0,3% rispetto all'anno precedente per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Per il 2024 e il 2025 si stima una diminuzione dei prezzi che si prevede torneranno stabili nel 2026¹⁴.

13 PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE	
(% variazione)	Uffici
2024	-0,3
2025	-0,2
2026	0,0

Nel secondo semestre dell'anno in corso, tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale si segnalano: (i) la vendita da parte di Goldman Sachs International del San Babila *Business Center*, edificio di otto piani fuori terra con una superficie lorda di circa 9.700 mq, per un valore di euro 50 milioni. L'immobile grazie a un recente intervento di integrale ristrutturazione ha ottenuto importanti certificazioni, tra cui *LEED Gold* e *WELL Silver* e (ii) la vendita da parte di AXA IM- Real Assets a Mediobanca S.p.A. di un immobile sito a Milano in via Dante 9 per un valore di euro 46 milioni. Il *trophy asset* a prevalente destinazione direzionale e commerciale si sviluppa su sette piani fuori terra e un piano interrato, risulta locato a conduttori *office* e *retail* nazionali e internazionali ed è certificato *BREEAM In-Use Very Good*¹⁵.

¹² Fonte: CBRE - *Market Snapshot* Milano Uffici, Q3 2023

¹³ Fonte: CBRE - *Market Snapshot* Roma Uffici, Q3 2023

¹⁴ Fonte: Nomisma – Osservatorio sul mercato immobiliare, terzo rapporto 2023

¹⁵ Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – *Deals* – rielaborazione Dea Capital RE SGR S.p.A.

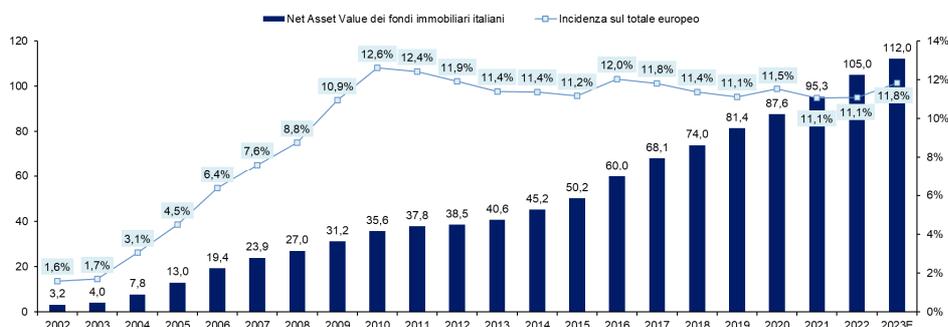
Fondi Immobiliari

Il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2023 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere circa euro 112 miliardi, con un incremento di circa il 6,7% sull'anno precedente.

Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail*, i quali si avvicinano alla scadenza. Il patrimonio detenuto a giugno 2023 si attesta a circa euro 220 milioni, in diminuzione di circa il 24,2% rispetto allo stesso periodo del 2022. L'indebitamento dei fondi *retail* a fine giugno 2023 è assente, come per il primo semestre del 2022.

Per i fondi riservati si è assistito a una leggera diminuzione dell'indebitamento da giugno 2022 a giugno 2023 con un *Loan To Value* medio al 19%¹⁶.

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



Fonte: Scenari Immobiliari

Gli uffici continuano a rappresentare l'*asset class* preferita dai fondi immobiliari italiani con un peso sul totale del patrimonio gestito del 58,0%; il commerciale si conferma al secondo posto (13,0%). Nel 2023 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'8,1% e settore logistico/industriale con il 7,2%), segue il settore ricettivo con il 5,9%. La quota residua riguarda le operazioni di sviluppo con il 3,3% e le *asset class* alternative con il 4,5%¹⁷.

¹⁶ *Loan to Value* (LTV) a giugno 2023. Il LTV è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare

¹⁷ Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2023 – 43esima edizione

Figura 5 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia (retail e riservati), valori % al 30 giugno 2023



Fonte: Scenari Immobiliari

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

A livello di mercato, si rileva la sempre più crescente sensibilità in relazione alla sostenibilità e alle connesse tematiche ESG (*Environmental, Social and Governance*), anche a seguito della definizione, a livello europeo, dello *European Green Deal* – la politica della comunità europea finalizzata alla creazione 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.

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.

Da ultimo, nella riunione del 14 dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR, preso atto dell’impossibilità di completare la dismissione del portafoglio residuo entro il 31 dicembre 2023, termine ultimo della 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, convertito (con modificazioni) dalla Legge 18 dicembre 2020, n. 176, ha deliberato, nel miglior esclusivo interesse degli investitori del Fondo, la riattivazione del c.d. “Periodo di Grazia” residuale previsto ai sensi del Regolamento del Fondo stesso, estendendone la durata ai fini della liquidazione fino al 31 ottobre 2025.

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 Consiglio di Amministrazione 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 ottobre 2025
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 31 dicembre 2023	171.355.826 euro
Numero quote alla data del 31 dicembre 2023	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2023	123.107.579 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2023	236,055 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2023	108.690.000 euro

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l’evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 31 dicembre 2023.

	Collocamento 01.05.2006	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	31.12.2023	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	euro mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9	256,7	248,6	225,4	228,4	199,9	178,0	123,1
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	236.055
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	112,00
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	108,7
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	euro mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4	536,7	401,7	298,9	298,9	298,9	298,9	276,3
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6	6	6	6	4
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	128.064
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	5,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	5,1	4,8	6,4	6,5	6,5	3,6	3,2
Debiti bancari	euro mln.	375,2	377,5	377,5	377,5	382,4	372,4	359,7	355,6	344,7	341,6	298,9	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	55,8	48,3	46,2	34,5	-	-	-	-	-
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Romagna	67% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Romagna	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Romagna	76% Lombardia, 17% Lazio, 7% Piemonte e Romagna	79% Lombardia, 20% Lazio, 1% Piemonte	72% Lombardia, 27% Lazio, 1% Piemonte	71% Lombardia, 29% Lazio			
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	-	17,21
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	95,87	-	-	10,00	-	33,00
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	328,57
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. 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*.

Il Consigliere Manolo Santilli, nominato in occasione della riferita adunanza assembleare, ha rassegnato le proprie dimissioni e, per l'effetto, cessato la propria carica di Amministratore con efficacia dal 31 dicembre 2023. In data 12 gennaio 2024 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato il Consigliere Andrea Casarotti, che resterà in carica sino alla prossima Assemblea degli Azionisti e, in data 31 gennaio 2024, ne ha constatato il possesso dei requisiti richiesti dalle disposizioni normative applicabili.

Sulla scorta di quanto precede, 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)

Andrea Casarotti

Gianandrea Perco

Severino Salvemini (Amministratore Indipendente)

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 Boroli 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, a seguito delle dimissioni del Consigliere dott. Manolo Santilli e della nomina del Consigliere dott. Andrea Casarotti, intervenuta in data 31 gennaio 2024, dall'Amministratore Indipendente dott. Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, dall'Amministratore Indipendente avv. Daniela Becchini e dal Consigliere dott. Andrea Casarotti.

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 integra i rischi di sostenibilità nella strategia aziendale e nelle politiche relative agli investimenti nonché valorizza i fattori ESG all'interno dei propri processi e nella gestione dei suoi prodotti. Tale Politica, pubblicata sul proprio sito *internet*, si applica a tutti i dipendenti della SGR e a tutti i Fondi di Investimento Alternativi gestiti dalla SGR, incluse SICAF e relativi comparti (di seguito, "FIA").

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.

Inoltre, la Società 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 e i dieci Principi definiti nel *Global Compact* delle Nazioni Unite (UNGC), garantisce il rispetto della Carta Internazionale dei Diritti Umani e delle norme fondamentali del lavoro riconosciute dall'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO).

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 significativa¹⁸ attraverso la propria strategia di sostenibilità.

La SGR adotta a tal fine 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, sia a livello di *entity* che di prodotto.

Attraverso l'adesione ai principi di finanza responsabile e la definizione di una strategia di sostenibilità, DeA Capital RE si impegna a integrare le tematiche ESG a tutti i livelli operativi, sia per conto della SGR che per i FIA gestiti dalla stessa.

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;
- 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 trattati e convenzioni internazionali;
- pornografia e prostituzione;
- sostanze proibite nella giurisdizione in cui si trova la proprietà;
- impatti negativi alla fauna selvatica in via di estinzione o protetta.

Tale elenco non è esaustivo e può essere esteso a ulteriori attività escluse e/o proibite come definito dalla SGR e/o dai sottoscrittori e potenziali investitori.

¹⁸ Per l'elenco tempo per tempo aggiornato degli UN SDGs ai quali la SGR intende contribuire si rimanda alla Politica ESG.

Maggiori dettagli sulle strategie e la loro applicazione sono disponibili nel documento “Politica ESG” approvata dal Consiglio di Amministrazione, pubblicata e costantemente aggiornata nella sezione ESG del sito *internet* societario (<https://www.deacapitalre.com/>).

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

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione di gestione, risulta composto da quattro beni immobili residui, rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Nel corso del primo semestre dell'esercizio è stato ceduto l'immobile sito in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, denominato anche “Trasformatore”, mentre in data 17 ottobre 2023 è stato stipulato l'atto notarile di compravendita dell'immobile a destinazione commerciale in Saluzzo (CN), via Vittime di Bologna 1.

Di conseguenza, al 31 dicembre 2023, il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta la totalità del valore complessivo.

Sempre alla data del 31 dicembre 2023 il portafoglio immobiliare residuo del Fondo Atlantic 1 presenta una superficie complessiva locabile effettiva pari a mq. 128.064 circa e un tasso di occupazione pari al 30% circa.

L'incremento delle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare è dovuto al rilascio dell'immobile denominato Mensa del 3° Palazzo Uffici in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16 da parte del conduttore Eniservizi S.p.A., a far data dal 31 dicembre 2023, come da facoltà prevista dal contratto di locazione; tali spazi si aggiungono alle superfici sfitte nell'immobile sito in Roma, via Cristoforo Colombo 142, rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016, e nell'immobile denominato 3° Palazzo Uffici, anch'esso in San Donato Milanese, viale De Gasperi 16, rilasciato dal conduttore Saipem S.p.A. a far data dal 1° gennaio 2023.

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 è stata caratterizzata nel corso dell'esercizio 2023 dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Con riferimento al contratto in essere con il conduttore Saipem S.p.A., relativo all'immobile denominato “4° Palazzo Uffici”, si conferma che il contratto vigente non prevede alcuna facoltà di disdetta anticipata rispetto alla naturale scadenza del 30 giugno 2025. Alla data del 31 dicembre 2023 risulta pertanto ancora attivo il solo contratto di locazione in essere con Saipem S.p.A. su questo immobile.

Il monte canoni annuo calcolato al 31 dicembre 2023, in conseguenza degli eventi sopra descritti, risulta ridotto a euro 8.953.069 e comporta un rendimento del 3,24% sul costo storico e del 8,24% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2023 non sussistono crediti verso i locatari per fatture emesse (il dato al 31 dicembre 2022 risultava complessivamente pari a euro 2.546.922); si segnala di conseguenza che non si rilevano crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni.

Alla data del 31 dicembre 2023 non è presente alcun fondo svalutazioni.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

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

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Si rammenta che, 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, a valle di una 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 procedura di vendita strutturata rivolta a investitori selezionati, formalmente avviata nel corso del mese di giugno 2023, ha consentito alla SGR di raccogliere nello scorso mese di settembre alcune offerte non vincolanti da investitori e gestori interessati alla trasformazione e riqualificazione dell'immobile, purtroppo ancora distanti, sia sotto l'aspetto del risultato economico che per modalità e tempi di pagamento, dalle aspettative del Fondo.

La SGR ha concesso un periodo di esclusiva al proponente che ha presentato la miglior offerta, per lo svolgimento di una completa *due diligence*, auspicando di poter ricevere una proposta vincolante di gradimento del Fondo entro il termine dell'esercizio in esame, ma le condizioni proposte informalmente presentano ancora diverse criticità e rimangono distanti dalle aspettative. Parallelamente prosegue l'attività commerciale per riprendere il dialogo con investitori che non hanno potuto attenersi alle modalità e alla tempistica dettata nella procedura strutturata, ovvero intercettare operatori che non hanno partecipato alla precedente selezione.

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, anche in considerazione dell'imminente scadenza del Fondo e della complessità del processo di riposizionamento sul mercato di immobili con destinazione d'uso a uffici di tale dimensione, si è ritenuto necessario intensificare le interlocuzioni con il Comune di San Donato Milanese e approfondire in ambito amministrativo, con il supporto a) di uno studio di fattibilità preliminare predisposto da una società specializzata e b) di indagini di mercato e analisi economico/finanziarie condivise con Colliers Advisory & Transaction Italy S.r.l., in base allo strumento urbanistico vigente, tutte le eventuali possibilità di riconversione degli immobili e dell'area, alternativi e/o complementari all'attuale destinazione.

L'attività di commercializzazione verrà formalmente avviata dal *broker* selezionato all'esito di tali approfondimenti, pertanto alla conferma delle funzioni e delle destinazioni d'uso realizzabili e dell'iter necessario per l'eventuale riconversione dell'ambito urbano.

Per quanto concerne la tempistica di disinvestimento, stante l'obbiettivo di completamento nel minor tempo possibile e nel miglior interesse degli investitori, essendo scaduto il termine della proroga in via straordinaria della durata del Fondo, fissato ai sensi e per gli effetti dell'art. 31-*novies* del Decreto 137 al 31 dicembre 2023, ai sensi della normativa che prevede che i gestori possano eventualmente avvalersi del Periodo di Grazia non ancora utilizzato al momento dell'adozione della proroga straordinaria, il Consiglio di Amministrazione della SGR, ne ha deliberato la riattivazione, fissando il nuovo termine di durata del Fondo Atlantic 1 al 31 ottobre 2025.

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

Accertamenti Agenzia delle Entrate

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

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

Il rilievo contenuto nell'avviso di accertamento (presunta omessa applicazione e versamento di ritenute d'imposta) è stato sollevato in relazione a interessi derivanti da un'operazione di finanziamento posta in essere nell'anno 2006 tra 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 deposita il 28 ottobre 2022. L'Agenzia delle Entrate ha presentato appello presso la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia. I Giudici di seconde cure hanno respinto l'appello dell'Agenzia delle Entrate. Al momento, l'Agenzia delle Entrate non ha presentato ricorso presso la Suprema Corte di Cassazione.

Altre informazioni afferenti al portafoglio Immobiliare del Fondo

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

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

Per quanto concerne gli obblighi di rimedio riguardanti la sistemazione urbanistica dell'immobile denominato "Trasformatore", apportato da Asio S.r.l. e inserito in una convenzione urbanistica in essere nella quale il Fondo non è soggetto attivo, si rammenta che il Comune di San Donato Milanese aveva emesso nei riguardi del Fondo una serie di provvedimenti, con pretesa di importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione e monetizzazione di aree a standard per il cambio di destinazione d'uso già assentito nel 2012, che la SGR ha impugnato, ritenendoli non giustificati, con appositi ricorsi al TAR della Lombardia.

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

Con il pagamento degli oneri di urbanizzazione pattuiti si è definitivamente perfezionato il cambio d'uso del Trasformatore, con conseguente superamento dei predetti contenziosi. La suddetta convenzione decadrà definitivamente alla stipula fra il Comune e il proprietario dell'area in sviluppo di un documento equivalente nel quale verrà eliminato qualsiasi riferimento e/o obbligo sull'immobile ormai ceduto dal Fondo.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

Per quanto concerne gli eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento, l'instabilità geopolitica conseguente alla guerra in Ucraina e il recente conflitto Israelo-Palestinese costituiscono dei rilevanti fattori 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 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".

In data 17 ottobre 2023 è stato stipulato l'atto notarile di compravendita dell'immobile in Saluzzo (CN), via Vittime di Bologna 1.

In data 14 dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la riattivazione del Periodo di Grazia residuo, nel miglior interesse dei partecipanti al Fondo, a partire dalla scadenza della proroga straordinaria del 31 dicembre 2023, fissando il nuovo termine di durata del Fondo Atlantic 1 al 31 ottobre 2025 e inviando formale comunicazione agli Organismi di Vigilanza.

Alla data odierna, nonostante le attività di commercializzazione e le procedure di vendita attuate, non è stato possibile concludere il processo di smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

In questo caso, la normativa prevede che i gestori possano eventualmente avvalersi del Periodo di Grazia non ancora utilizzato al momento dell'adozione della proroga straordinaria (durata massima di ventidue mesi circa - secondo i termini e le condizioni di legge - nel caso specifico del Fondo).

Sintesi delle principali innovazioni normative

I principali aggiornamenti normativi di interesse, intervenuti nel periodo di riferimento, riguardano: (i) il TUF, aggiornato da ultimo con le modifiche apportate con D.Lgs. 6 dicembre 2023, n. 204 avente a oggetto "Adeguamento della normativa alle disposizioni del regolamento (UE) 2021/557, del Parlamento europeo e del Consiglio, del 31 marzo 2021, che modifica il regolamento (UE) 2017/2402 che stabilisce un quadro generale per la cartolarizzazione e instaura un quadro specifico per cartolarizzazioni semplici, trasparenti e standardizzate per sostenere la ripresa dalla crisi covid-19" e con D.Lgs. 7 dicembre 2023,

n. 207 avente a oggetto “Recepimento della raccomandazione CERS/2011/3 del Comitato europeo per il rischio sistemico, relativa al mandato macroprudenziale delle autorità nazionali, e per l’attuazione degli articoli 23-ter, paragrafo 7, e 28, paragrafo 2, del regolamento (UE) 2016/1011, come modificato dal regolamento (UE) 2021/168”; (ii) la Delibera 9 ottobre 2023, n. 22833 della Consob recante disposizioni di attuazione dell’art. 4-septies.2 del TUF in materia di cartolarizzazioni; (iii) il Regolamento sull’emissione e circolazione in forma digitale di strumenti finanziari, adottato dalla Consob con Delibera n. 22923 del 6 dicembre 2023.

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

- MiFID II e MiFIR – Pubblicazione dell’avviso Consob del 27 settembre 2023 in merito “all’aggiornamento degli Orientamenti emanati dall’ESMA sugli obblighi di governance dei prodotti ai sensi della MiFID II”; Pubblicazione della versione aggiornata delle “Questions and Answers on MiFID II and MiFIR market structures topics” (cfr. Documento ESMA70-872942901-38 del 13 ottobre 2023); Pubblicazione della versione aggiornata delle “Questions and Answers on MiFID II and MiFIR transparency topics” (cfr. Documento ESMA70-872942901-35 del 27 ottobre 2023);
- Gestione collettiva del risparmio – Pubblicazione dell’“AIFMD reporting IT technical guidance (rev 6) – Update 16 October 2023” (modifiche che trovano applicazione dal 15 novembre 2023);
- EMIR – Pubblicazione degli “Orientamenti per le segnalazioni ai sensi del regolamento EMIR” (cfr. Documento ESMA74-362-2281 del 23 ottobre 2023).

In materia di segnalazioni statistiche e di vigilanza si evidenzia inoltre che, in data 28 novembre 2023, la Banca d’Italia ha pubblicato il 23° aggiornamento alla propria Circolare 21 ottobre 1993, n. 189 recante il “Manuale delle Segnalazioni Statistiche e di Vigilanza per gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio”.

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 deve essere predisposto 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)"; in data 5 dicembre 2023, il predetto comitato congiunto ha aggiornato le citate Q&As in versione consolidata (*cf.* Documento ESAs JC 2023 22 del 18 dicembre 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) era prevista la pubblicazione di un provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* che attestasse l'operatività del sistema di comunicazione dei dati e delle informazioni sulla titolarità effettiva ("Decreto MIMIT").

In materia di comunicazioni dei dati e delle informazioni sulla titolarità effettiva, 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..

In data 28 giugno 2023, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana sono stati pubblicati taluni provvedimenti anch'essi volti a dare attuazione a ulteriori previsioni del Decreto Registro T.E.: (i) il Decreto 16 marzo 2023 del Ministero delle Imprese e del *Made in Italy* avente a oggetto "Approvazione dei modelli per il rilascio di certificati e copie anche digitali relativi alle informazioni sulla titolarità effettiva"; (ii) il Decreto 20 aprile 2023 del Ministro delle Imprese e del *Made in Italy* - emanato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze - avente a oggetto "Approvazione degli importi dei diritti di segreteria di cui all'articolo 8, comma 1, del decreto 11 marzo 2022, n. 55".

In data 20 novembre 2023 la Banca d'Italia ha pubblicato le nuove FAQ - *frequently asked questions* - relative alla "Titolarietà Effettiva e Registro Titolari Effettivi" elaborate congiuntamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze e alla UIF.

Le comunicazioni dei dati e delle informazioni sulla titolarità effettiva erano da effettuarsi entro i 60 giorni successivi alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del Decreto MIMIT, avvenuta in data 9 ottobre 2023. Con ordinanza n. 08083 del 7 dicembre 2023, il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, in seguito all'esame di apposito ricorso proposto da un'associazione di categoria, ha successivamente sospeso l'efficacia del Decreto MIMIT, fissando per il 27 marzo 2024 la data dell'udienza pubblica per la trattazione di merito del citato ricorso.

Inoltre, in data 14 giugno 2022 l'EBA ha pubblicato gli *“Orientamenti sulle politiche e le procedure relative alla gestione della conformità e al ruolo e alle responsabilità del responsabile antiriciclaggio ai sensi dell'articolo 8 e del capo VI della direttiva (UE) 2015/849”* (cfr. Documento EBA/GL/2022/05); al riguardo, si evidenzia che in data 16 agosto 2023 nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana è stato pubblicato il provvedimento della Banca d'Italia del 1° agosto 2023, mediante il quale la citata Autorità ha modificato 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”* al fine di dare piena attuazione nell'ordinamento nazionale ai citati Orientamenti del 2022.

In data 22 novembre 2022, l'EBA ha altresì pubblicato gli *“Orientamenti sull'utilizzo di soluzioni di onboarding a distanza del cliente per le finalità di cui all'articolo 13, paragrafo 1, della direttiva (UE) 2015/849”* (cfr. Documento ABE/GL/2022/15); la Banca d'Italia ha dato attuazione ai citati Orientamenti 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. La citata nota n. 32 è stata successivamente modificata dalla Banca d'Italia in data 28 novembre 2023, al fine di (i) estendere l'applicazione degli Orientamenti dell'EBA in commento anche agli intermediari vigilati che non sono destinatari degli stessi e (ii) fissare un termine ultimo entro cui tutti gli intermediari sono chiamati ad adeguarsi alle menzionate indicazioni anche in relazione a soluzioni di onboarding già utilizzate e non sottoposte a revisione.

In data 27 marzo 2023, la 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 data 29 dicembre 2023 la UIF ha poi pubblicato un ulteriore comunicato avente a oggetto *“Segnalazioni di operazioni sospette: aggiornamento dei codici dei fenomeni”*.

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

- gli *“Orientamenti recanti modifiche agli orientamenti EBA/2021/02 ai sensi dell'articolo 17 e dell'articolo 18, paragrafo 4, della direttiva (UE) 2015/849 sulle misure di adeguata verifica della clientela e sui fattori che gli enti creditizi e gli istituti finanziari dovrebbero prendere in considerazione nel valutare i rischi di riciclaggio e finanziamento del terrorismo associati ai singoli rapporti continuativi e alle operazioni occasionali («Orientamenti relativi ai fattori di rischio di ML/TF»)*” (cfr. Documento EBA/GL/2023/03); in relazione al medesimo tema, 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); relativamente a quanto precede, si evidenzia che - con nota n. 35 del 3 ottobre 2023 – la Banca d'Italia ha dato attuazione agli Orientamenti dell'EBA “*recanti modifiche agli orientamenti EBA/2021/02*” e che gli stessi troveranno applicazione a partire dal 1° marzo 2024;

- gli “*Orientamenti sulle politiche e sui controlli per la gestione efficace dei rischi di riciclaggio e finanziamento del terrorismo (ML/TF) nel fornire accesso ai servizi finanziari*” (cfr. Documento EBA/GL/2023/04), che mirano a prevenire il fenomeno del *de-risking* e chiariscono l'interazione tra l'accesso ai servizi finanziari e l'adempimento degli obblighi antiriciclaggio a carico degli intermediari; si evidenzia che – con nota n. 34 del 3 ottobre 2023 – la Banca d'Italia ha dato attuazione agli Orientamenti EBA/GL/2023/04 e che gli stessi troveranno applicazione a partire dal 3 novembre 2023.

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 trova applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2024.

In materia di *de-risking* si evidenzia altresì che, in data 9 ottobre 2023, è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il D.L. 10 agosto 2023, n. 104 - convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 ottobre 2023, n. 136 - recante “*Disposizioni urgenti a tutela degli utenti, in materia di attività economiche e finanziarie e investimenti strategici*” (“D.L. 104/2023”).

L'art. 12-*bis* del D.L. 104/2023 - oltre ad apportare talune modifiche di allineamento all'art. 17 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 - è intervenuto anche sull'art. 16 (rubricato “*Procedure di mitigazione del rischio*”) del predetto D.Lgs. al fine di introdurre un nuovo comma 2-*bis*.

Ai sensi di tale nuovo comma 2-*bis* del citato art. 16 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, i soggetti obbligati sono tenuti ad assicurare che le procedure di mitigazione del rischio adottate “*non escludano, in via preventiva e generalizzata, determinate categorie di soggetti dall'offerta di prodotti e servizi esclusivamente in ragione della loro potenziale elevata esposizione al rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo*”.

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

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

833/2014 adottando ulteriori misure restrittive, tra le quali figura anche il divieto di ogni operazione con la Banca Centrale Russia e con la Banca Centrale Bielorusa, il blocco dell'accesso dello *SWIFT* (per ora limitato solo a talune Banche) e, da ultimo, il divieto di fornire banconote in euro agli Stati aggressori.

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

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

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

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

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

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

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

violazione è sanzionata dall'art. 13, comma 3, del Decreto Antiterrorismo, segnalando senza indugio le eventuali irregolarità riscontrate alla Consob per le valutazioni di cui all'art. 13-*quater* del medesimo decreto.

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

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

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

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

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

In relazione a quanto sopra, si evidenzia che in data 18 agosto 2022 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 applicabile per il mercato finanziario

Il Regolamento (UE) 2019/2088 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 novembre 2019, relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (il "Regolamento SFDR"), stabilisce norme armonizzate sulla trasparenza per i partecipanti ai mercati finanziari e per i consulenti finanziari

per quanto riguarda l'integrazione dei rischi di sostenibilità e la considerazione degli effetti negativi per la sostenibilità nei loro processi e nella comunicazione delle informazioni connesse alla sostenibilità relative ai prodotti finanziari. Le disposizioni del Regolamento SFDR hanno iniziato a trovare applicazione dal 10 marzo 2021, fatta eccezione per alcune disposizioni applicabili successivamente a tale data.

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

- (i) contribuisce in modo sostanziale al raggiungimento di uno o più obiettivi ambientali;
- (ii) non arreca un danno significativo a nessun obiettivo ambientale;
- (iii) è svolta nel rispetto delle garanzie minime di salvaguardia (es. Linee Guida OCSE per le Imprese Multinazionali e Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani);
- (iv) è conforme ai criteri di vaglio tecnico fissati dalla Commissione in atti delegati.

Le disposizioni del Regolamento Tassonomia hanno trovato applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2022, in relazione alla mitigazione dei cambiamenti climatici e all'adattamento ai cambiamenti climatici; si 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 volte 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 (il "*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 30 giugno 2020, la Commissione Europea ha posto in pubblica 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*". A esito della consultazione e della successiva pubblicazione per la raccolta di osservazioni del 3 aprile 2022, il procedimento di approvazione del testo della direttiva si trova ora in fase di approvazione. Sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea del 15 dicembre 2023 sono stati pubblicati gli emendamenti del Parlamento Europeo alla predetta proposta di direttiva.

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*».

Nel delineato contesto, si evidenzia il ruolo espresso dalla Consob, nell'ambito del proprio piano strategico 2022-24, che vedrà coinvolta l'autorità di vigilanza 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*).

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, nei nomi dei fondi di investimento, di termini ESG o relativi alla sostenibilità. La consultazione si è conclusa il 20 febbraio 2023. L'approvazione e la pubblicazione di tali linee guida risulta rinviata al secondo trimestre del 2024.

In data 16 dicembre 2022, è stato pubblicato, nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, 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 (c.d. direttiva contabile). Più di recente, in data 31 luglio 2023, la Commissione Europea ha adottato il primo set di principi europei di rendicontazione di sostenibilità (ESRS – *“European Sustainability Reporting*

Standards”). Si tratta di quei principi che le imprese devono utilizzare per effettuare la loro rendicontazione di sostenibilità conformemente agli articoli 19 *bis* e 29 *bis* della direttiva contabile. I principi sono ora al vaglio del Consiglio e del Parlamento Europeo per la definitiva approvazione. Nella Gazzetta ufficiale dell’Unione Europea del 22 dicembre 2023 è stato pubblicato il Regolamento delegato (UE) 2023/2772 della Commissione del 31 luglio 2023 che integra la Direttiva 2013/34/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio per quanto riguarda i principi di rendicontazione di sostenibilità.

In data 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.

A livello nazionale, si segnala, inoltre, 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*.

In data 28 dicembre 2023, sono stati pubblicati i risultati principali dell’analisi dei piani di azione sviluppati dalle *Less Significant Institutions* e dagli intermediari non bancari. Inoltre, è stato fornito un aggiornamento delle buone prassi osservate e presentate le prime evidenze emerse dall’analisi degli impatti contabili e delle *disclosure* dei rischi ESG (ambientali, sociali e di *governance*) delle banche italiane.

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

- 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 è terminata in data 4 luglio 2023. In data 4 dicembre 2023, le ESAs hanno pubblicato una relazione finale con il progetto di modifica degli RTS al Regolamento SFDR. Tale progetto finale passerà ora al vaglio della Commissione Europea;

- 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;
- la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea del 20 ottobre 2023 di due comunicazioni della Commissione Europea contenenti le Q&A di attuazione del regime del Regolamento Tassonomia;
- la pubblicazione da parte dell'ESMA, in data 22 novembre 2022, di due documenti volti a spiegare il concetto di sostenibilità e il principio di "*non arrecare danni significativi*" (*Do No Significant Harm* – DNSH);
- l'avvio di una consultazione da parte dell'ESMA con riguardo a una serie di linee guida sull'applicazione delle informazioni sulla sostenibilità, il cui termine è fissato al 15 marzo 2024.

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. Con avviso del 27 settembre 2023, la Consob ha dichiarato di conformarsi agli orientamenti in parola, integrandoli nelle proprie prassi di vigilanza.

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. Le Q&A da ultimo pubblicate intendono 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.

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.

Rispetto al primo profilo, si segnala che sono stati pubblicati nella Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea del 21 novembre 2023 il Regolamento delegato (UE) 2023/2485, che modifica il *Taxonomy Climate Delegate Act*, e il Regolamento delegato (UE) 2023/2486 che provvede, principalmente, a integrare il Regolamento Tassonomia fissando i criteri di vaglio tecnico che consentono di determinare a quali condizioni si possa considerare che un'attività economica contribuisce in modo sostanziale all'uso sostenibile e alla protezione delle acque e delle risorse marine, alla transizione verso un'economia circolare, alla prevenzione e alla riduzione dell'inquinamento o alla protezione e al ripristino della biodiversità e degli ecosistemi e se non arreca un danno significativo a nessun altro obiettivo ambientale.

In data 14 settembre 2023, la Commissione Europea ha posto in consultazione la normativa di attuazione del Regolamento SFDR. La consultazione è tesa a esaminare le questioni emerse nell'ambito dell'interpretazione e applicazione della normativa dettata in materia di finanza sostenibile analizzando, in particolare, la certezza del diritto, l'utilizzabilità del regolamento e la sua capacità di prevenire il *greenwashing*.

La consultazione è terminata in data 15 dicembre 2023.

Nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea del 30 novembre 2023 è stato pubblicato il Regolamento (UE) 2023/2631 sulle obbligazioni verdi europee (c.d. *green bond*) e sull'informativa volontaria per le obbligazioni commercializzate come obbligazioni ecosostenibili e per le obbligazioni legate alla sostenibilità. Tale regolamento ("Regolamento *green bond*"):

- stabilisce prescrizioni uniformi per gli emittenti di obbligazioni che desiderino avvalersi della denominazione "obbligazione verde europea" o "EuGB" (*European green bond*) per le obbligazioni messe a disposizione di investitori nell'Unione Europea;
- istituisce un sistema per registrare i verificatori esterni di obbligazioni verdi europee e monitorare gli stessi;
- prevede modelli di informativa volontaria per le obbligazioni commercializzate come obbligazioni ecosostenibili e obbligazioni legate alla sostenibilità nell'Unione Europea.

Il Regolamento *green bond* si applicherà a decorrere dal 21 dicembre 2024.

Nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea del 20 dicembre 2023 sono stati pubblicati il Regolamento (UE) 2023/2859 del 13 dicembre 2023, che istituisce un punto di accesso unico europeo alle informazioni accessibili al pubblico pertinenti per i servizi finanziari, i mercati dei capitali e la sostenibilità ("ESAP", quale *database* unico europeo volto a consentire l'accesso al pubblico alle informazioni finanziarie e in materia di sostenibilità disponibili e riguardanti le imprese e i prodotti di investimento dell'Unione Europea) e (i) il Regolamento (UE) 2023/2869 del 13 dicembre 2023, che modifica taluni regolamenti per quanto concerne l'istituzione e il funzionamento del punto di accesso unico europeo e (ii) la Direttiva (UE)

2023/2864 del 13 dicembre 2023, che modifica talune direttive per quanto concerne l'istituzione e il funzionamento del punto di accesso unico europeo.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Si rammenta che, ai sensi del Decreto 137, così come per il precedente Decreto 157, una volta scaduto il termine della Proroga Straordinaria fissato al 31 dicembre 2023, alla SGR era data facoltà di avvalersi nuovamente del Periodo di Grazia, per un termine pari alla durata residua dello stesso, a condizione che l'esercizio di tale diritto fosse nell'interesse degli investitori del Fondo.

In data 14 dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR ne ha deliberato la riattivazione fissando il nuovo termine di durata del Fondo Atlantic 1 al 31 ottobre 2025.

La comunicazione relativa alla riattivazione del Periodo di Grazia residuale è stata inviata alle Autorità di Vigilanza in data 22 dicembre 2023.

L'orizzonte di tempo più ampio per la dismissione del portafoglio residuo, seppur in una prospettiva di liquidazione, potrebbe consentire di cogliere migliori opportunità di disinvestimento, oltre a risolvere talune criticità specifiche connesse alla destinazione d'uso assentita per gli immobili in San Donato Milanese, al fine di facilitarne la vendita, continuando a percepire, nel frattempo, i canoni di locazione derivanti dal contratto in essere.

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 2024, è sintetizzata nelle seguenti principali linee d'azione:

- 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 *Business Plan* del Fondo e il relativo piano di smobilizzo prevedono una distribuzione degli utili derivanti dalle vendite nel periodo residuo nei termini previsti dal Regolamento di gestione.

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo di cui la SGR fa parte

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

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

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

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

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 1° giugno 2006, alla data della presente Relazione di gestione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo è diminuito passando da euro 260.760.000 a euro 123.107.579 (euro 177.972.338 al 31 dicembre 2022). Il valore unitario della quota è passato da euro 500,000 a euro 236,055 (euro 341,257 al 31 dicembre 2022) con un decremento del 52,79%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2023, per un totale di euro 332,75 per ciascuna quota che hanno inciso per il 66,55% rispetto al valore iniziale della quota (euro 500,000), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 2023, per un totale di euro 171,43 per ciascuna quota che hanno inciso per il 34,29% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 48,05%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2023, risulta del 3,65%.

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

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	(29,52)%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ⁽¹⁾	(31,27)%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	-
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/totale attività	85,00%
Valore medio beni immobili (€)	Valore immobili/n.immobili	27,17 mln

1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2022 – 31/12/2023

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

In data 31 gennaio 2024 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il *Business Plan* del Fondo per l'esercizio 2024.

Sempre in data 31 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2023, per un importo complessivo pari a euro 108.690.000.

A tale proposito si segnala che il Consiglio di Amministrazione, come per la precedente valutazione al 30 giugno 2023, ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dall'Esperto Indipendente agli *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, dell'ulteriore riduzione del canone garantito dagli immobili e della complessità del processo di riposizionamento sul mercato di immobili con destinazione d'uso a uffici di tale dimensione. Appaiono determinanti sul risultato atteso, in caso di presentazione di un progetto di trasformazione, i tempi necessari per il completamento dell'*iter* urbanistico e i costi che l'operatore interessato dovrà sostenere per rinnovare l'impiantistica e adeguare gli immobili all'uso futuro.

Il valore attribuito a ciascuno di essi è stato assunto 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, anche in considerazione dell'interesse crescente per un utilizzo alternativo, come consentito dallo strumento urbanistico vigente, il valore attribuito è allineato a quello 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 EI al 31/12/2023 (euro)	Plus/Minus rispetto al Costo Storico	Valore EI al 31/12/2023 (euro)	Scostamento da Valore EI (euro)
San Donato Milanese (MI) - Via Martiri di Cefalonia 67 (4° PU)	78.680.882	-	37.510.000	-52%	65.160.000	(17.650.000)
San Donato Milanese (MI) - Via De Gasperi 16 (3° PU)	112.064.344	-	33.770.000	-70%	49.660.000	(16.890.000)
San Donato Milanese (MI) - Via De Gasperi 16 (Mensa)	5.511.288	-	2.620.000	-52%	3.860.000	(1.230.000)
TOTALE	196.256.514	0	73.900.000	-62%	108.670.000	(34.770.000)

9. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

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

B. Strumenti finanziari derivati

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

10. Proventi posti in distribuzione

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

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

Si segnala che il risultato dell'esercizio non permette distribuzione di proventi.

11. Rimborsi parziali pro-quota

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

Il Consiglio di Amministrazione, tenendo conto della liquidità disponibile al 31 dicembre 2023 e delle previsioni di tesoreria dei prossimi mesi, potrà provvedere al rimborso anticipato di capitale per euro 23 per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale di euro 11.994.960. L'importo relativo al rimborso capitale verrà corrisposto nel mese di marzo 2024.

12. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

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

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

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

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

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del D.L. 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%¹⁹ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del TUIR ossia sui redditi di capitale:

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

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

¹⁹ 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.

- “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 integrazioni²⁰, le comunicazioni periodiche alla clientela²¹ 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

²⁰ 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.

²¹ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett. b) del sopra citato Decreto Ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di “cliente” occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n. 38 (in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti”) che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

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

Esperti indipendenti

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

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

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

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra l'altro:

- i criteri e le modalità per la selezione, il conferimento, il rinnovo degli incarichi e la determinazione del compenso degli EI;
- le modalità operative per l'identificazione e la gestione di eventuali situazioni di conflitto di interessi, per l'identificazione delle cause di incompatibilità degli EI e per preservare l'indipendenza degli EI;
- la durata dell'incarico degli EI;
- i compiti delle funzioni aziendali, sia operative sia di controllo, da svolgersi nell'ambito del processo di valutazione;
- le modalità di coordinamento e i flussi informativi tra le funzioni operative e di controllo, nonché nei confronti degli EI;
- gli *standard* documentali e le modalità di attestazione delle attività svolte e di raccolta e archiviazione della documentazione trasmessa e ricevuta dagli EI;
- gli obblighi di *reporting* nei confronti degli organi aziendali;
- la descrizione dei presidi organizzativi e di controllo per la verifica nel continuo della corretta applicazione da parte degli EI dei criteri di valutazione dei beni;
- gli adempimenti informativi a carico delle funzioni aziendali nei confronti delle Autorità di Vigilanza.

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

- verifica in merito alle caratteristiche degli EI in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile (es. iscrizione albo, struttura organizzativa adeguata, esperienze pregresse, ecc.);

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

Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti

Si segnala che l'incarico di Esperto Indipendente del Fondo Atlantic 1 è stato conferito in data 6 maggio 2021 alla società Praxi S.p.A., con durata sino al 30 giugno 2024.

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso del 2023:

- a) Esperto Indipendente del Fondo: Praxi S.p.A.;
- b) ulteriori incarichi assegnati alla società Praxi S.p.A. o a società ad essa collegate:
 1. attività di esperto indipendente: Fondo Drive, Fondo Yielding, Fondo HighGarden, Fondo Santa Palomba, Fondo Park West, Fondo Omega, Fondo Ambiente e Fondo Gamma;
 2. attività di rilascio pareri di congruità: Fondo HighGarden e Fondo Yielding;
 3. altre attività: Fondo Atlantic 1 – valore di realizzo degli immobili di San Donato Milanese, via S.Salvo-Bonarelli, di Roma via Cristoforo Colombo 142 e di Saluzzo, via Vittime Bologna; Fondo Omega – valutazione dei valori venali degli *asset* di Milano; Fondo Drive – *vacant possession value* immobili in Milano e Roma;

- c) non si evidenziano ulteriori incarichi significativi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante della SGR.

*** * ***

La presente Relazione di gestione al 31 dicembre 2023 compone complessivamente di n. 90 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2023		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	108.690.000	85,00%	172.000.000	92,86%
B1. Immobili dati in locazione	37.510.000	29,33%	81.240.000	43,86%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	71.180.000	55,67%	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'	17.411.207	13,62%	8.704.970	4,70%
F1. Liquidità disponibile	17.411.207	13,62%	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'	1.766.383	1,38%	4.526.726	2,44%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	80.771	0,06%	118.628	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.627.899	1,27%	1.669.089	0,90%
G5. Credito Iva	43.682	0,03%	131.694	0,07%
G6. Crediti verso Locatari	14.031	0,02%	2.607.315	1,41%
G6.1 Crediti lordi	14.031	0,02%	2.607.315	1,41%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	127.867.590	100,00%	185.231.696	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2023		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'	4.760.011	100,00%	7.259.358	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	25.645	0,54%	38.208	0,53%
M2. Debiti di imposta	3.375	0,07%	345	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	56.526	1,19%	2.477.850	34,13%
M4. Altre	4.674.465	98,20%	4.742.955	65,34%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	4.760.011	100,00%	7.259.358	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	123.107.579		177.972.338	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	236,055		341,257	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	332,750		332,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	171,430		151,430	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2023		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	9.955.077		20.054.075	
B1.1 canoni di locazione	9.955.073		20.037.195	
B1.2 altri proventi	4		16.879	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(4.222.000)		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(45.750.000)		(24.310.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.388.845)		(1.346.770)	
B4.1 oneri non ripetibili	(918.890)		(1.057.406)	
B4.2 oneri ripetibili	(469.955)		(289.364)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(2.473.325)		(2.575.383)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(43.879.093)		(8.178.078)
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)		(43.879.093)		(8.178.078)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2023

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2023		Relazione esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
Risultato della gestione cambi (F)	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
Risultato altre operazioni di gestione (G)	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		(43.879.093)		(8.178.078)
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		-	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-		-	
H1.2 su altri finanziamenti	-		-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(259)		(84.689)	
Risultato oneri finanziari (H)		(259)		(84.689)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(43.879.352)		(8.262.767)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(338.107)		(435.258)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(24.151)		(31.090)	
I3. Commissioni depositario	(54.756)		(65.523)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(14.616)		(11.779)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(59.252)		(112.781)	
I6. Altri oneri di gestione	(267.000)		(323.121)	
I7. Spese di quotazione	(17.500)		(16.000)	
Risultato oneri di gestione (I)		(775.382)		(995.552)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	273.801		12.423	
L2. Altri ricavi	45.608		997.785	
L3. Altri oneri	(99.034)		(71.174)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		220.375		939.034
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		(44.434.359)		(8.319.285)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		(44.434.359)		(8.319.285)

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2023

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	2
PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	8
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	8
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ	12
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ	17
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	19
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	19
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	20
SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI	20
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	20
SEZIONE III – CREDITI	21
SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI	21
SEZIONE V – ALTRI BENI	21
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	21
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	22
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	26
SEZIONE IX – IMPOSTE	27
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	27

Parte A – Andamento del valore della quota

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

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

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (euro)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (euro)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 31/12/2013	263.447.963	521.520	505,154
Rendiconto al 31/12/2014	265.935.162	521.520	509,923
Relazione di gestione al 31/12/2015	249.104.767	521.520	477,651
Relazione di gestione al 31/12/2016	266.886.710	521.520	511,748
Relazione di gestione al 31/12/2017	256.748.243	521.520	492,308
Relazione di gestione al 31/12/2018	248.581.453	521.520	476,648
Relazione di gestione al 31/12/2019	225.396.405	521.520	432,191
Relazione di gestione al 31/12/2020	228.433.775	521.520	438,015
Relazione di gestione al 31/12/2021	199.851.143	521.520	383,209
Relazione di gestione al 31/12/2022	177.972.338	521.520	341,257
Relazione di gestione al 31/12/2023	123.107.579	521.520	236,055

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,29% dalla data del collocamento al 31 dicembre 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	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	476,24	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%
2° semestre 2023	331,50		0,00	0,00%
Totale 2023	336,84		0,00	0,00%
Totale dal collocamento	440,93		332,75	4,29%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2006		0,00		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		0,00		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		0,00		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		1,95		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
Totale 2014		16,00		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2015		0,00		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2016		0,00		
1° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2017		0,00		
1° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2018	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2018		0,00		
1° semestre 2019	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2019	444,44	95,87	19,17%	348,57
Totale 2019		95,87		
1° semestre 2020	348,57	0,00	0,00%	348,57
2° semestre 2020	348,57	0,00	0,00%	348,57
Totale 2020		0,00		
1° semestre 2021	348,57	0,00	0,00%	348,57
2° semestre 2021	348,57	0,00	0,00%	348,57
Totale 2021		0,00		
1° semestre 2022	348,57	0,00	0,00%	348,57
2° semestre 2022	348,57	10,00	2,00%	338,57
Totale 2022		10,00		
1° semestre 2023	338,57	10,00	2,00%	328,57
2° semestre 2023	328,57	23,00	4,60%	305,57
Totale 2023		33,00		
Totale dal collocamento		194,43	38,89%	

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
28/08/2014	8,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	22,00	Distribuzione provento lordo
25/02/2015	8,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	26,00	Distribuzione provento lordo
26/08/2015	21,00	Distribuzione provento lordo
02/03/2016	6,00	Distribuzione provento lordo
27/12/2019	95,87	Rimborso anticipato quote
02/09/2020	10,00	Distribuzione provento lordo
10/03/2021	20,00	Distribuzione provento lordo
08/09/2021	14,00	Distribuzione provento lordo
09/03/2022	12,00	Distribuzione provento lordo
31/08/2022	14,00	Distribuzione provento lordo
08/03/2023	10,00	Rimborso anticipato quote
23/08/2023	10,00	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	4,18	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di euro 54.864.759. Tale decremento è pari alla perdita dell'esercizio per euro 44.434.359 e ai rimborsi parziali di capitale pagati nel mese di marzo per euro 5.215.200 e agosto per euro 5.215.200; conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di euro 105,202 e la stessa ammonta a euro 236,055.

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

- canoni di locazione e altri proventi per euro 9.955.077;
- perdite da realizzi per cessione degli immobili per euro 4.222.000;
- minusvalenze da valutazione degli immobili per euro 45.750.000;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 3.862.170;
- oneri finanziari per euro 259;
- oneri di gestione per euro 775.382;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per euro 220.375.

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

Il regolamento di gestione non prevede diverse classi di quote.

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

Il regolamento di gestione non prevede un benchmark di riferimento.

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



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

Nel corso del 2023 la quotazione del Fondo ha registrato una variazione negativa del 31,3% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 28% dell'indice azionario italiano). Il valore della quota del Fondo è passato da euro 162 del 30 dicembre 2022 (ultimo giorno di quotazione del 2022) a euro 112 del 29 dicembre 2023. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2023 era pari a circa il 55%.

Si segnala che l'andamento del valore della quota è stato parzialmente influenzato dal rimborso pro-quota, conseguente alla dismissione dell'immobile "Trasformatore" sito in via Bonarelli 2 a San Donato Milanese, corrisposto ai quotisti con data di stacco 21 agosto 2023 e data di pagamento 23 agosto 2023, per un importo complessivo pari a euro 5.215.200, corrispondente a euro 10 per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 3 gennaio con un valore di euro 163 per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 15 novembre con un valore pari a euro 106 per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2023 si sono attestati su una media di 293 quote, in aumento rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 161 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 16 novembre con 3.224 quote scambiate per un controvalore pari a euro 349.712.

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

Il § 12 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. *"Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento (o nell'eventuale diverso periodo rispetto al quale i proventi sono distribuiti) e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento (o nell'eventuale diverso periodo rispetto al quale i proventi sono distribuiti) rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del Patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di Apporto o di acquisizione ed aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dalla relazione di gestione del Fondo redatto dalla SGR in conformità con quanto previsto nel paragrafo 27 del presente Regolamento".*

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

Dall'avvio operativo del Fondo alla data della presente Relazione, il Fondo ha distribuito un importo complessivo pari a euro 173.535.780.

Si segnala che il risultato dell'esercizio non permette ulteriori distribuzioni di proventi.

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione, tenendo conto della liquidità disponibile al 31 dicembre 2023 e delle previsioni di tesoreria dei prossimi mesi, potrà provvedere al rimborso parziale pro-quota di capitale per euro 23 per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale di euro 11.994.960.

L'importo relativo al rimborso parziale pro-quota verrà corrisposto nel mese di marzo 2024.

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

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

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

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

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:
 - identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario, concentrazione e sostenibilità);
 - definisce le metodologie di misurazione dei rischi;
 - verifica nel continuo l'esposizione dei FIA ai rischi sottoponendo, ove necessario, l'adozione di misure straordinarie di contenimento dei rischi stessi;

- cura gli adempimenti di analisi dei rischi *ex-ante* in relazione alle operazioni di investimento e disinvestimento dei fondi gestiti e all'avvio di nuovi fondi;
- verificare che il profilo di rischio di ciascun fondo comunicato agli investitori (ai sensi dell'art. 23, § 4, lettera c), della direttiva 2011/61/UE) sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun fondo gestito;
- attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- cura, limitatamente agli ambiti di competenza, l'aggiornamento dell'informativa periodica in materia di segnalazioni ESMA (leva e *stress-test*) e la predisposizione delle segnalazioni all'Autorità di Vigilanza in materia di limiti di investimento;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Rischi e Controlli e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi e l'approssimarsi o il superamento dei limiti fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *risk management* prevedendo un riesame periodico delle politiche, delle procedure e delle metodologie adottate in materia di gestione del rischio;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance*, Antiriciclaggio e di Revisione Interna. Alla data del 31 dicembre 2023 la funzione di Revisione Interna è esterna all'azienda. Dette funzioni effettuano i controlli di competenza su tutta l'attività della SGR e dei FIA gestiti, tramite verifiche periodiche condotte nell'ambito dei Piani Annuali approvati dal Consiglio di Amministrazione. Dal 2022 la SGR ha aggiornato la politica di gestione del rischio, al fine di introdurre il rischio di sostenibilità e la collegata analisi ex-ante applicabile ai nuovi prodotti e ai nuovi investimenti. Ulteriori aggiornamenti dei modelli e del corpo procedurale in materia di rischio di sostenibilità risultano in corso.

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

SEZIONE I – Criteri di valutazione

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

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

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

Partecipazioni

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

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

Partecipazioni di controllo in società immobiliari

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

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

Partecipazioni non di controllo in società immobiliari

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

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

- a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;
- b) dall’applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziari.

Parti di OICR

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

Immobili

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

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

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

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

Occorre porre in evidenza che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti per gli immobili di San Donato Milanese via Martiri di Cefalonia 67 (denominato 4° Palazzo Uffici) e via De Gasperi 16 (denominati 3° Palazzo Uffici e Mensa del 3° Palazzo Uffici) per i quali si è utilizzato il valore di pronto realizzo rispettivamente di euro 37.510.000, euro 33.770.000 ed euro 2.620.000.

Per maggiori dettagli si rinvia al § 8 della Relazione degli Amministratori.

Crediti e altre attività

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

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

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

Depositi bancari

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

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

Ricavi e costi

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

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

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

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

Nuove emissioni/rimborsi quote

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

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	31/12/2023	31/12/2022
B. Immobili e diritti reali	85,00%	92,86%
F. Posizione netta di liquidità	13,62%	4,70%
G. Altre attività	1,38%	2,44%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di euro 108.690.000, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per euro 37.510.000 e dalla voce B.3 "Altri immobili" per euro 71.180.000, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2023.

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

Immobili e diritti reali immobiliari	Importo
Valore immobili anno precedente	172.000.000
Vendite nell'esercizio	(17.560.000)
Rivalutazioni/Svalutazioni	(45.750.000)
Valore Immobili al 31/12/2023	108.690.000

La valutazione del portafoglio immobiliare alla data del 31 dicembre 2023 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a euro 143.460.000.

Come indicato nella Sezione I – “Criteri di valutazione”, si evidenzia che il Consiglio di amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti per gli immobili di San Donato Milanese via Martiri di Cefalonia 67 (denominato 4° Palazzo Uffici) e via De Gasperi 16 (denominati 3° Palazzo Uffici e Mensa) per i quali si è utilizzato il valore di pronto realizzo rispettivamente di euro 37.510.000, euro 33.770.000 ed euro 2.620.000.

Per maggiori dettagli si rinvia al § 8 della Relazione degli Amministratori.

Si precisa che nel corso dell'esercizio il Fondo ha dismesso gli immobili di San Donato Milanese, via Bonarelli 2 (denominato anche “Trasformatore”) e di Saluzzo, via Vittime di Bologna 1 rispettivamente al prezzo di euro 12.100.000 ed euro 1.238.000.

Per ulteriori dettagli si rinvia al § 3 della Relazione degli Amministratori “Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento”.

Di seguito si riporta il prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo, dall'avvio dell'operatività alla data della presente Relazione di gestione, che riassume in dettaglio il risultato dei disinvestimenti effettuati. Tale risultato è dato dalla somma algebrica del ricavo di vendita, del valore di apporto o di acquisto, dei proventi generati e degli oneri attribuiti agli immobili alienati.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione di gestione)										
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto			Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto			Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008										
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/06/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981	
Anno 2009										
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/06/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625	
Anno 2010										
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928	
Torino - Via Monginevo, 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	
Castellnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283	
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805	
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853	
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729	
Anno 2011										
Biella - Via Europa, 14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991	
Anno 2012										
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295	
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938	
Anno 2013										
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887	
Anno 2014										
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547	
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161	
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923	
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097	
Anno 2015										
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448	
Anno 2016										
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109	
Anno 2018										
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Pittarello	3.665	01/06/2006	7.601.757	6.934.977	21/02/2018	6.500.000	1.024.308	418.599	(496.048)	
San Donato Milanese - via Fabiani 1	32.998	01/06/2006	60.517.465	46.000.000	18/04/2018	46.000.000	51.548.992	5.336.986	31.694.541	
Fossano - Piazza Vittorio Veneto	1.880	01/06/2006	998.014	300.000	04/10/2018	300.000	522.850	370.636	(545.800)	
Milano - via Soderini 48	3.479	01/06/2006	6.874.452	8.000.000	20/11/2018	8.000.000	6.185.020	874.103	6.436.465	
Legnano - via Pionieri dell'aria legnanesi	2.393	01/06/2006	4.363.000	3.000.000	20/11/2018	3.000.000	4.226.623	388.633	2.474.990	
Gallarate - via Varese 22	2.942	01/06/2006	5.025.399	3.200.000	20/11/2018	3.200.000	5.489.172	1.442.115	2.221.659	
Busto Arsizio - via delle Alodole anglo 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 Gesu 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	
Irea - 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	
Saluzzo - via Vittime di Bologna	2.577	01/06/2006	3.334.826	1.238.000	17/10/2023	1.238.000	2.557.619	509.890	(49.097)	
			395.469.608	379.502.977		423.894.000	291.357.730	72.616.088	247.166.034	

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

La minusvalenza da valutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori degli immobili in portafoglio alla data del 31 dicembre 2023 rispetto ai valori rilevati al 31 dicembre 2022.

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=(a + b)	% (1)
Fino a 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni	37.510.000	8.953.069		8.953.069	100,0%
Da oltre 3 a 5 anni					
Da oltre 5 a 7 anni					
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	37.510.000	8.953.069		8.953.069	34,5%
B) Totale beni immobili non locati	71.180.000				65,5%

1) percentuale sull'importo totale dei canoni

Per ogni immobile si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria. L'importo dei canoni di locazione indicato si riferisce alla quota annuale contrattualizzata alla data del 31 dicembre 2023.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2023 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di euro 17.411.207 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2023, eventualmente incrementati delle competenze nette del quarto trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 1, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank International GmbH – Succursale Italia e del conto corrente "split" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Libero	17.396.973
lsp c/c Split	14.234
Totale disponibilità liquide	17.411.207

Sui saldi attivi dei conti correnti in euro il Depositario applica il 50% del tasso *ECB Overnight Rate*.

II.9 Altre attività

La presente voce di euro 1.766.383 ha registrato al 31 dicembre 2023, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di euro 2.760.343.

Altre Attività	Importo
G2 - Ratei e risconti attivi	80.771
G4 - Altre	1.627.899
G5 - Credito IVA	43.682
G6 - Crediti verso Locatari	14.031
Totale altre attività	1.766.383

- La sottovoce G2 "Ratei e risconti attivi", di euro 80.771, ricomprende sostanzialmente gli importi relativi alla rettifica temporale sulle polizze fabbricati e sull'imposta di registro inerente ai contratti di locazione;
- la sottovoce G4 "Altre", di euro 1.627.899, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	1.194.292
Nota di credito da ricevere	402.320
Crediti verso sgr	30.340
Cred. per fatt. emesse-clienti	949
Depositi cauzionali su utenze	140
Fondo svalutazione crediti clienti	(142)
Totale altre	1.627.899

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

- la sottovoce G5 "Credito IVA" di euro 43.682 si riferisce al credito IVA inerente alla liquidazione del mese di dicembre;
- la sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di euro 14.031 è così composta:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatture da emettere recuperi	14.031
Totale crediti verso locatari	14.031

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	31/12/2023	31/12/2022
M. Altre passività	100,00%	100,00%
Totale Passività	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi euro 4.760.011, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2022 di euro 2.499.347.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 “Provvigioni e oneri maturati e non liquidati” nella quale viene iscritta per euro 25.645 la commissione fissa spettante alla SGR non ancora liquidata;
- sottovoce M2 “Debiti d’imposta”, così composta:

Debiti di Imposta	Importo
Ritenute fiscali e previdenziali	3.375
Totale debiti d'imposta	3.375

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

Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	56.526
Totale ratei e risconti passivi	56.526

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in dicembre ma di competenza del primo trimestre 2024.

- sottovoce M4 “Altre”, così composta:

Altre	Importo
Fondo altri rischi	3.836.005
Debiti verso fornitori	562.631
Fatture da ricevere	126.890
Fatture da ricevere proprieta'	80.042
Note di credito da emettere	34.035
Fatture da ricevere oneri ripet.li	33.753
Clienti c/anticipi	1.100
Debiti verso sgr	9
Totale altre	4.674.465

Il fondo altri rischi è stato costituito per far fronte a eventuali passività che dovessero scaturire dal contenzioso con l’Agenzia delle Entrate (istituito un fondo di euro 836.005) del quale si dà ampia descrizione al § 3 della Relazione degli Amministratori, e dalle cauzioni incassate, per euro 3.000.000, per l’immobile di Roma, via Cristoforo Colombo 142 per il quale non si è perfezionata la vendita prevista per il 2020, come meglio specificato nel § 3 della Relazione degli Amministratori.

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

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 31/12/2023**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) ⁽¹⁾	260.760.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	(44.482.773)	(17,06%)
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	356.190.961	136,60%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	(109.656.532)	(42,05%)
I. Oneri di gestione complessivi	(72.853.475)	(27,94%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(3.910.649)	(1,5%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(89.404.173)	(34,29%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(173.535.780)	(66,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	125.287.532	48,05%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/23	123.107.579	47,21%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE ⁽²⁾	3,65%	

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

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

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

- 1) Il Fondo alla data della presente Relazione non ha sottoscritto accordi di *hedging* né contratti di finanziamento;
- 2) non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di quest'ultima o società facenti parte del gruppo della SGR;
- 3) il Fondo non detiene direttamente attività e/o passività in valuta estera diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.;
- 4) il Fondo non ha plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.86/1994;
- 5) per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia l'importo complessivo di euro 2.144.850 relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;

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

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato negativo di euro 43.879.093 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 9.955.077, da perdite da realizzi a seguito di cessioni di immobiliari per euro 4.222.000, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di euro 45.750.000, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 1.388.845 e dalle spese per IMU per euro 2.473.325.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		9.300.074			654.999
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		2			2
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		(4.222.000)			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		(43.960.000)			(1.790.000)
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(1.367.255)			(21.590)
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		(2.415.861)			(57.464)

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 1.388.845, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	918.890
Oneri ripetibili ai conduttori	469.955
Totale oneri gestione di beni immobili	1.388.845

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

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

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

La voce B.6, di euro 2.473.325, accoglie l'importo dell'IMU di competenza dell'esercizio sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

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

Oneri finanziari	Importo
H2. Altri oneri finanziari	259
Totale oneri finanziari	259

Nella voce H2 sono ricompresi gli interessi passivi dovuti sulla cessione parziale del credito IVA del secondo trimestre 2023 da parte della SGR per euro 259.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di euro 775.382, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	338.107
Commissione fissa	338.107
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	24.151
I3 - Commissioni depositario	54.756
I4 - Oneri per esperti indipendenti	14.616
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	59.252
I6 - Altri oneri di gestione	267.000
Spese per attività' di <i>advisor</i>	138.923
Spese legali	45.505
Spese comitato consultivo	26.291
Spese per consulenze tecniche	20.592
Spese di revisione	11.536
Spese professionali	10.671
Oneri diversi di gestione	8.000
Contributo di vigilanza	3.406
Spese montetitoli, intermediari	1.786
Spese e commissioni bancarie	290
I7 - Spese di quotazione	17.500
Borsa italiana spa	17.500
Totale oneri di gestione	775.382

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi euro 338.107, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il § 13.1.1. del Regolamento del Fondo prevede, una commissione fissa dello 0,225% annuo “del Valore Complessivo dei Beni del Fondo” valore determinato come *“la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dalla relazione di gestione ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate.”*;
- la sottovoce I2 “Costo per il calcolo del valore della quota”, pari complessivamente a euro 24.151, accoglie il costo sostenuto per il calcolo del valore della quota ai sensi dell’art. 13.1 del Regolamento del Fondo;
- per quanto riguarda la sottovoce I3 “Commissioni depositario” di euro 54.756, il compenso da riconoscere è così determinato:
 - 0,033% su base annua calcolata sul valore medio di periodo del Fondo con un minimo di euro 20.000 annui;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti per euro 14.616, di cui alla sottovoce I4, costituiscono il corrispettivo dovuto per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nell’esercizio;
- la sottovoce I5 “Spese e pubblicazione prospetti e informativa al pubblico” ammonta a euro 59.252;

- la sottovoce I6 “altri oneri di gestione”, che ammonta a euro 267.000, è costituita prevalentemente da spese per attività di *advisor* per euro 138.923 e da spese legali per euro 45.505;
- la sottovoce I7 “Spese di quotazione” ammonta a euro 17.500.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell'esercizio

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	338	0,22%	0,26%					
provvigioni di base	338	0,22%	0,26%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	24	0,02%	0,02%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	55	0,04%	0,04%					
5) Spese di revisione del fondo	12	0,01%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	15	0,01%	0,01%					
8) Oneri di gestione degli immobili	3.844	2,56%	3,01%					
9) Spese legali e giudiziarie	85	0,06%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	59	0,04%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	207	0,14%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	4.615	3,07%						
(SOMMA DA 1 A 11)								
12) Provvigioni di incentivo								
13) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui:								
- su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo								
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	4.639	3,08%						
(SOMMA DA 1 A 15)								

(*) Calcolato come media del periodo

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

SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2023.

SEZIONE VII.3 – Remunerazioni

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

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

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

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

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

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

- i) remunerazione fissa: è definita in base al ruolo ed è coerente con le responsabilità attribuite, tenuto anche conto dell'esperienza del titolare e delle competenze richieste, al fine di garantire adeguati livelli di equità e coerenza interna. La parte fissa è sufficiente a remunerare il ruolo, anche qualora la componente variabile dovesse contrarsi sensibilmente e, in casi estremi, azzerarsi in relazione ai risultati, corretti per i rischi, effettivamente conseguiti;
- ii) remunerazione variabile: è collegata a piani di incentivazione sia di breve termine sia di lungo termine. La *Policy* stabilisce che gli obiettivi cui è legato il pagamento della remunerazione variabile sono chiaramente definiti, misurabili e strettamente connessi a indicatori economici, finanziari e operativi e tengono conto del profilo di rischio; possono inoltre tenere conto di obiettivi qualitativi, chiari e predeterminati, la cui valutazione, e i relativi criteri, devono essere opportunamente esplicitati e documentati. I sistemi di incentivazione sono inoltre ispirati a criteri di correttezza nelle relazioni con la clientela, contenimento dei rischi legali e reputazionali, tutela e fidelizzazione degli investitori, rispetto delle disposizioni di legge, regolamentari e di auto-disciplina applicabili. Inoltre, l'attivazione del sistema di incentivazione è condizionata all'apertura del *gate*, ossia al raggiungimento di un livello minimo predeterminato di *performance* e al contemporaneo mantenimento del rischio assunto dalla Società al di sotto di una soglia ritenuta tollerabile. La condizione di *performance* è rappresentata dall'*EBITDA (Earning Before Interests Taxes Depreciation & Amortization) adjusted* assunto a *budget*, al lordo di tutti i compensi variabili e con esclusione della eventuale svalutazione delle partecipazioni e delle commissioni variabili. A tale indicatore è anche associato il *gate*, il cui valore (*ex-ante* ed *ex-post*), determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta del Comitato Remunerazioni in sede di definizione dei piani annuali di incentivazione, è riportato nelle schede individuali contenenti gli obiettivi di *performance* assegnati a ciascun interessato. La condizione di allineamento al profilo di rischio *ex-ante*, alla quale è subordinata la maturazione della remunerazione variabile, e la condizione di allineamento al profilo di rischio *ex-post*, alla quale è subordinata l'erogazione della quota *up-front* e delle eventuali quote differite della remunerazione variabile, prevedono che siano soddisfatti specifici indicatori e correttivi individuati nella *Policy*. Infine, tutte le componenti variabili sono soggette alle clausole di *malus* e *clawback*. È prevista per tutto il PPR una soglia di materialità determinata in valore assoluto e pari a euro 70.000, al superamento della quale alla remunerazione variabile riconosciuta si applicano il differimento e la corresponsione in strumenti. Coerentemente con le vigenti disposizioni normative, la *Policy* prevede che la remunerazione variabile garantita sia

- eccezionale e possa essere accordata solo in caso di assunzione di nuovo personale e limitatamente al primo anno d'impiego, sotto forma di *welcome/entry bonus*, *sign-on bonus*, *minimum bonus* ecc... Prevede inoltre la possibilità di erogare forme di retribuzione variabile considerate non *standard* (per esempio, premi *una-tantum*, riconoscimenti speciali) corrisposte in via eccezionale e conformi alle disposizioni normative in materia tempo per tempo in vigore, anch'esse soggette alle clausole di *malus* e *clawback*. Per maggiori dettagli in merito alla componente variabile della remunerazione si rinvia a quanto previsto nella *Policy* disponibile;
- iii) in aggiunta ai piani di incentivazione a breve e lungo termine di cui al precedente punto ii., la *Policy* prevede che la Società - in ottica di allineamento degli interessi e dei rischi dei *key manager* coinvolti a vario titolo nella gestione dei FIA, nonché di *retention* degli stessi - possa adottare, in linea con la regolamentazione applicabile, schemi di incentivazione collegati alla *performance* dei FIA gestiti, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, meccanismi di commissione di *performance fee*, sistemi di *carried interest*, nonché strumenti finanziari dedicati a tale finalità, in ogni caso opportunamente regolamentati da piani o regolamenti specifici. La declinazione operativa di dettaglio di tali aspetti sarà definita in occasione dell'adozione di ciascuno schema di incentivazione, nell'ambito della relativa regolamentazione attuativa;
- iv) infine, in aggiunta alle componenti fisse e variabili, come da prassi di mercato, e a integrazione delle previsioni dei contratti collettivi nazionali, è prevista l'erogazione di *benefit*. La *Policy* non prevede la possibilità di erogare alcun tipo di *benefit* pensionistico discrezionale, inteso come parte della remunerazione variabile.

In conformità con la normativa vigente, è stato inoltre definito un piano di *welfare*, rivolto a tutto il personale dipendente, su base non discrezionale nell'ambito di una politica generale della SGR, che prevede il riconoscimento di un insieme di servizi e prestazioni di varia natura, per incrementare il benessere personale, il supporto alla vita familiare, nonché la copertura previdenziale e sanitaria.

In occasione della riunione del 15 giugno 2023, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha esaminato unitamente alla *Policy* e alla nota della Funzione *Risk Management* di cui si è preso atto: (i) la Mappatura del PPR, (ii) il Regolamento degli strumenti finanziari per il PPR - Esercizio 2023 (Allegato POL04A02), in cui sono disciplinate le modalità di determinazione, attribuzione e conversione degli strumenti connessi alla remunerazione variabile complessiva maturata dal PPR e relativa all'esercizio 2023, ai fini della corresponsione della relativa quota parte della remunerazione variabile e (iii) il piano di incentivazione di breve termine per il PPR relativo all'esercizio 2023. La *Policy*, la Mappatura del PPR e il Regolamento degli strumenti finanziari per il PPR - Esercizio 2023 sono stati sottoposti, in data 26 giugno 2023, alle determinazioni dell'Assemblea dei Soci.

Le principali modifiche da ultimo apportate alla *Policy*, sono principalmente volte ad assicurare l'allineamento alle previsioni di cui al Regolamento della Banca d'Italia del 5 dicembre 2019, come da ultimo modificato, e riguardano i seguenti aspetti: (i) introduzione del principio di neutralità di genere nella *Policy*, (ii) revisione delle previsioni della *Policy* connesse ai profili ambientali, sociali e di governance (ESG); (iii) integrazione della clausola relativa alla *severance pay* con ulteriori previsioni in materia di *golden parachute*, (iv) la modifica dei compiti del Comitato Remunerazioni, del Consiglio di

Amministrazione e delle ulteriori Funzioni coinvolte nel processo di remunerazione; (v) la previsione in base alla quale i regolamenti recanti i piani di incentivazione a breve termine per il PPR non sono destinati a costituire un allegato alla *Policy*, rappresentando un documento attuativo e distinto dalla stessa, non più soggetto ad approvazione diretta dell'Assemblea della SGR; (vi) l'integrazione della parte relativa alle clausole di *malus* e *clawback* con riferimenti diretti ed espliciti alla disciplina delle ipotesi di cessazione del rapporto.

Si informa che al 31 dicembre 2023 il personale della SGR era composto da n. 151 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 10.051.368 e la cui remunerazione variabile erogata è stata pari a euro 3.970.220 lordi.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi gestiti (n. 61 risorse) è stata pari a euro 5.523.729 di cui euro 3.395.498 a titolo di compenso fisso ed euro 1.258.291 a titolo di compenso variabile.

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

- i. membri esecutivi e non esecutivi degli organi con funzione di supervisione strategica e di gestione del GEFIA, in funzione della sua struttura giuridica, quali: gli amministratori, l'amministratore delegato, i *partner* esecutivi e non: euro 1.601.566;
- ii. responsabili delle principali linee di *business*, funzioni aziendali (es. gestione del portafoglio, *marketing*, risorse umane) o aree geografiche, nonché coloro i quali riportano direttamente agli organi con funzione di supervisione strategica, gestione e controllo: euro 2.285.910;
- iii. personale delle Funzioni aziendali di Controllo: euro 318.323; tale categoria di personale, oltre alla remunerazione fissa, percepisce una retribuzione variabile che è stabilita esclusivamente in base a criteri qualitativi e svincolati dai risultati economici e finanziari della SGR;
- iv. altri soggetti che, individualmente o collettivamente (es. tavoli operativi per la gestione di portafogli), assumono rischi in modo significativo per il GEFIA o per i FIA gestiti (altri *risk takers*);
- v. qualsiasi soggetto la cui remunerazione totale si collochi nella medesima fascia retributiva delle categorie sub ii) e iv) sopra indicate, se l'attività di tali soggetti ha o può avere un impatto rilevante sul profilo di rischio del GEFIA o dei FIA gestiti.

Il Fondo non ha corrisposto *carried interest*.

Si segnala inoltre che il Fondo Atlantic 1 è gestito direttamente da un *team* di sei persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura dell'8,8%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L della Relazione di gestione risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	273.801
L2. Altri ricavi	45.608
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	45.608
L3. Altri oneri	(99.034)
- Incremento fondo svalutazione crediti	(142)
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(98.892)
Totale altri ricavi ed oneri	220.375

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

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

Parte D – Altre informazioni

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

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.
17/10/2023	Saluzzo (CN) - via Vittime di Bologna 1	1.238.000,00	Immobiliare Mi.Ro. S.a.s.	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 31/12/2023	Canone / indennità competenza 31/12/2023	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			112.086.121	0
2	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16 - Mensa	Altro	1972	4.125	4.125	0	654.999	0	Contratto di locazione		Gruppo ENI	5.511.288	0
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	8.953.069	8.760.299	234	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3	SAIPEM	78.680.882	0
LAZIO													
4	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	0	0	0				80.061.949	0
				128.064	96.820	8.953.069	9.415.298	92				276.340.240	0

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

² Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contratto.



DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Fondo ATLANTIC 1

Milano, Dicembre 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, 31 Dicembre 2023

Ns. Rif.: SV/val 23.8206

Facendo seguito all'incarico affidatoci (Vs. incarico del 6/5/2021 in allegato) da DEA CAPITAL SGR S.p.A., Società che gestisce il Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "**FONDO ATLANTIC 1**", ed in conformità con quanto disposto dal Regolamento Banca d'Italia del 19/1/2015 Titolo V - Capitolo IV - Sezione II - Paragrafi 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti indipendenti) e dal DM 30 del 5/3/2015 (Art. 16, così come modificato dalla Legge di Bilancio 2019), Praxi S.p.A., in qualità di Esperto indipendente, ha effettuato l'aggiornamento della stima ai fini di bilancio, del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare in capo al suddetto Fondo, con riferimento alla data del **31 Dicembre 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
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 forniti dalla SGR di seguito riportati in sintesi, che, in conformità all'incarico affidatoci, sono stati considerati corretti ed aggiornati:

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

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

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

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

- Canoni di mercato, per le diverse destinazioni d'uso e zone interessate;

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

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

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

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Ottobre 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	8.3	3.7	0.7	0.6	1.1	1.1	0.9	0.8	0.7	
Household Consumption*	0.2	-10.3	5.2	5.0	1.1	0.6	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7	
Gross Fixed Investment*	1.2	-7.9	20.7	9.7	0.8	0.6	1.7	1.9	1.1	0.9	0.8	
Industrial Production*	-1.1	-11.5	12.2	0.4	-2.3	1.0	1.8	1.4	1.2	1.0	0.6	
Consumer Prices*	0.6	-0.2	1.9	8.1	6.0	2.5	1.8	1.8	1.7	1.7	2.0	
Current Account Balance (Euro bn)	59.5	64.0	54.9	-23.3	16.3	24.2	35.1	42.9	45.6	42.0	37.5	
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	1.4	0.5	1.2	4.7	4.5 ³	4.4 ⁴	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4	

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	1,25%		
Trend inflazione 2^ semestre	1,25%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,90%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,95%	1,90%	annuo

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

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	1,00%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	1,00%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,95%	1,90%	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 2024 allo 4,40% (previsione di Ottobre 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	8.3	3.7	0.7	0.6	1.1	1.1	0.9	0.8	0.7
Household Consumption*	0.2	-10.3	5.2	5.0	1.1	0.6	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7
Gross Fixed Investment*	1.2	-7.9	20.7	9.7	0.8	0.6	1.7	1.9	1.1	0.9	0.8
Industrial Production*	-1.1	-11.5	12.2	0.4	-2.3	1.0	1.8	1.4	1.2	1.0	0.6
Consumer Prices*	0.6	-0.2	1.9	8.1	6.0	2.5	1.8	1.8	1.7	1.7	2.0
Current Account Balance (Euro bn)	59.5	64.0	54.9	-23.3	16.3	24.2	35.1	42.9	45.6	42.0	37.5
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	1.4	0.5	1.2	4.7	4.5 ³	4.4 ⁴	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari allo 3,02% annuo:

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

ott-22	3,16	media EurIRS 3,02
nov-22	2,88	
dic-22	2,74	
gen-23	2,80	
feb-23	2,97	
mar-23	3,04	
apr-23	3,04	
mag-23	3,05	
giu-23	3,01	
lug-23	3,09	
ago-23	3,19	
set-23	3,28	

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.

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 31/12/2023, rispetto al 30/06/2023, è stato venduto l'immobile di **Saluzzo**, che pertanto è stato eliminato dalla presente valutazione.

Variazioni di natura giuridica, normativa e contrattuale

Nel corso del semestre 30/06/2023- 31/12/2023 non sono intervenute variazioni contrattuali che hanno variato lo stato locativo dei beni. Si segnala la scadenza del contratto al 31/12/2023 relativo alla mensa di S. Donato Milanese, che è stata rilasciata e considerata sfitta.

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 precedenti.
- per tutti gli immobili abbiamo rivisto i periodi per l'esecuzione dei lavori e riequilibrato le vacancy conseguenti, anche con riferimento ai nuovi contratti. In generale abbiamo considerato un anno per l'esecuzione dei lavori, la messa a reddito con scaletta di avvio.

GRUPPO DI LAVORO

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

- Antonio Gamba (Legale rappresentante di Praxi S.p.A., iscritto all'Albo degli Ingegneri di Milano al n° A 8913 dal 1966) - *Coordinatore del Progetto*
- Massimo Maestri MRICS (n°1279512 dal 2008) - *Responsabile Tecnico del progetto*
- Versaci Salvatore MRICS (n° 5632881 dal 2013) - *Senior Valuer*
- Centro Studi PRAXI Real Estate

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

CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto riportato in precedenza, è nostra opinione che il Valore di Mercato degli immobili in capo al **FONDO ATLANTIC 1**, con riferimento alla data del **31 Dicembre 2023**,

sia pari a:

€ 143.460.000 (euro centoquarantatemilioniquattrocentosessantamila/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 Massimo Maestri 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
Massimo Maestri MRICS
Registered Valuer



Praxi S.p.A.
Legale Rappresentante
Antonio Gamba



Riepilogo dei Valori al 31 Dicembre 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 31/12/2023
1	San Donato Milanese	MI	Via Martiri di Cefalonia 67	Uffici (4° P.U.)	Locato	46.733	59.124	29.430	55.160.000
2	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Uffici (3° P.U.)	Vacant	46.190	72.574	37.465	49.660.000
3	San Donato Milanese	MI	Via Alcide De Gasperi, 16	Mensa	Locato	5.000	5.000	3.785	3.850.000
5	Roma	RM	Via Cristoforo Colombo 142	Uffici	Vacant	36.977	43.394	24.412	34.790.000
TOTALE						134.900	180.092	95.092	143.460.000

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Fondo Atlantic 1

Lettera d’Incarico

MILANO, DICEMBRE 2023

Milano, 06/05/2021

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

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

c.a. Dott. Antonio Gamba

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

Con riferimento alla Vostra offerta ricevuta in data 8 aprile 2021 e ai fini dell'assunzione dell'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni immobili, facendo seguito alle intese successivamente intercorse, con la presente si intende disciplinare le attività oggetto dell'incarico (di seguito "**Incarico**").

CONTRATTO

TRA

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

E

PRAXI S.p.A., con sede legale in 10125 Torino, Corso Vittorio Emanuele II 3, capitale sociale Euro 6.000.000, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino n. 01132750017 (di seguito anche "**PRAXI**" ovvero l'"Esperto Indipendente"), (di seguito singolarmente definite anche la "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**")

Premesso che:

- a) La SGR è autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con riferimento ai Fondi comuni di Investimento Alternativi rientranti nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE (di seguito "**FIA**");
- b) La SGR ha istituito e gestisce il Fondo Atlantic 1 (di seguito "**Fondo**"), il cui patrimonio immobiliare è costituito dagli *asset* immobiliari, meglio descritti nell'Allegato A) del presente Incarico (di seguito il "**Patrimonio**");
- c) l'Esperto Indipendente, è una società che si occupa, tra l'altro, della determinazione dei valori (quali valori di mercato, valore di mercato in uso, valore assicurativo o di rimpiazzo a nuovo) di singoli immobili, aree di sviluppo, complessi o portafogli immobiliari, nonché del valore di diritti reali immobiliari e di partecipazioni in società immobiliari non quotate;
- d) in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, ai fini della valutazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari in cui è investito il patrimonio del FIA, nonché delle partecipazioni in società immobiliari non quotate, la SGR, che non abbia delegato a terzi il compito di valutare i beni del FIA e di calcolare il valore della quota, deve avvalersi di esperti indipendenti, i quali devono provvedere alla stesura di una relazione di stima in occasione della valutazione periodica delle attività detenute dal FIA, nella quale vanno indicati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'uso e la redditività delle stesse, redatta in applicazione dei criteri di valutazione adottati dalla SGR in

conformità con quanto previsto dal Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (di seguito il "**Provvedimento**"). Gli esperti indipendenti devono, inoltre, procedere al rilascio di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che si intenda alienare nella gestione del FIA, corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione e la loro rispondenza a quelli previsti dal Provvedimento (*cf.* Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Par. 4 del Provvedimento);

- e) in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 5 del Decreto del Ministro dell'economia e finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (di seguito il "**Decreto Ministeriale**"), in caso di conferimenti, la SGR deve acquisire, ove non si tratti di beni negoziati in mercati regolamentati, un'apposita relazione di stima elaborata, in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto, da esperti indipendenti;
- f) gli esperti indipendenti devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità richiesti dall'art. 16, comma 7 del Decreto Ministeriale e dalla normativa di tempo in tempo vigente, nonché degli ulteriori requisiti previsti dal medesimo art. 16 del Decreto Ministeriale;
- g) in data 4 aprile 2021, PRAXI ha trasmesso la propria offerta contenente le informazioni e la documentazione richiesta dalla SGR ai fini della partecipazione al processo di selezione dell'esperto indipendente del Fondo;
- h) l'oggetto sociale di PRAXI prevede espressamente la valutazione dei beni oggetto dell'investimento di fondi immobiliari;
- i) PRAXI ha dichiarato in fase di offerta (*cf.* Allegato *sub D*) e, con la sottoscrizione del presente accordo, conferma, di essere in possesso dei requisiti di professionalità, onorabilità ed indipendenza occorrenti per lo svolgimento delle attività oggetto dell'Incarico;
- j) PRAXI nella persona della Dott. Antonio Gamba è iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Milano dal 1968 al n. 8913;
- k) il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato l'offerta dell'Esperto Indipendente con delibera del 29 aprile 2021, accertando al contempo: (i) la sussistenza dei requisiti professionali necessari ai fini dello svolgimento dell'Incarico; (ii) l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ovvero la gestione degli stessi tramite l'adozione di presidi organizzativi e procedure interne idonei, nel rispetto del principio di proporzionalità, ad individuare, monitorare e gestire i potenziali conflitti di interessi e a garantire l'autonomia e l'indipendenza del processo di valutazione immobiliare adottate dall'Esperto Indipendente e verificate dalla SGR; (iii) l'insussistenza di cause di incompatibilità ai sensi di quanto previsto nel Decreto Ministeriale; e (iv) la sussistenza, in capo a PRAXI, dei requisiti di onorabilità prescritti dal Decreto Ministeriale;
- l) la SGR intende conferire a PRAXI l'Incarico di esperto indipendente del Patrimonio del Fondo, secondo quanto indicato nel presente contratto.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

1. Premesse e Allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Incarico.

2. Oggetto dell'Incarico (di seguito anche "Servizio") e Modalità di Esecuzione

- 2.1 La SGR affida a PRAXI, che accetta, l'Incarico di esperto indipendente in relazione al Patrimonio che, alla data odierna, è costituito dalle attività indicate nell'Allegato *sub A*).

In particolare, l'Esperto Indipendente è tenuto allo svolgimento di tutte le attività e di tutti i servizi connessi e/o conseguenti all'Incarico ai sensi delle disposizioni normative e di

vigilanza di tempo in tempo applicabili, incluso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quanto di seguito indicato:

- (i) predisposizione delle **relazioni di stima** del valore dei beni di cui all'art. 4, comma 1, lett. d) del Decreto Ministeriale, diversi da quelli negoziati in mercati regolamentati, oggetto di conferimento al Fondo;
- (ii) predisposizione delle **relazioni di stima** del valore dei beni facenti parte del Patrimonio da effettuarsi con cadenza semestrale (ovvero con cadenza infra annuale, anche per l'eventualità in cui si dovesse procedere alla distribuzione di proventi con diversa cadenza); contestualmente alle scadenze previste per la trasmissione delle relazioni di stima finalizzate alla predisposizione delle relazioni contabili periodiche del Fondo, alimentazione e successiva trasmissione alla SGR delle tabelle *asset* di cui all'Allegato *sub B*) al presente Incarico, conformi all'Allegato II.24 della Delibera Consob del 28/04/2010, n. 17297 e con le modalità indicate nel manuale di compilazione di cui all'Allegato *sub C*) al presente Incarico;
- (iii) predisposizione, su richiesta della SGR di legge e regolamentari, di un **giudizio di congruità** relativo al valore di ogni bene immobile appartenente al Patrimonio che la stessa SGR intenda cedere, vendere o permutare, ovvero espressione di un parere relativo al listino prezzi, predisposto dalla SGR, in caso quest'ultima intenda procedere alla vendita frazionata di unità immobiliari;
- (iv) predisposizione, su richiesta della SGR e/o ove richiesto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari con riferimento a operazioni in conflitto di interesse, di una **relazione di stima / giudizio di congruità** sul valore dei beni oggetto di operazioni di acquisto e cessione di beni e consegna di tale relazione alla SGR nei termini concordati con la stessa;
- (v) elaborazione, su richiesta della SGR e/o ove richiesto dalle applicabili disposizioni, di una **relazione di stima / giudizio di congruità** del valore delle attività immobiliari (es. immobili/terreni) che la stessa intende acquistare nella gestione del Fondo.

- 2.2 Ferme restando la discrezionalità e l'autonomia riconosciuta all'Esperto Indipendente nell'espletamento dell'Incarico, l'attività che ne costituisce il Servizio deve essere prestata con la massima diligenza, lealtà e nel rispetto della migliore pratica professionale; in particolare, le valutazioni del Patrimonio dovranno essere condotte sulla base dei criteri tecnico-reddituali e di mercato utilizzati sui mercati internazionali per valutazioni analoghe e comunque nel rispetto dei criteri di valutazione adottati dalla SGR in conformità con le previsioni di cui al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II del Provvedimento.
- 2.3 Le relazioni di stima e i giudizi di congruità di cui al precedente art. 2.1, da predisporre in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, devono essere corredati da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione e l'attestazione della loro rispondenza a quelli approvati dalla SGR in conformità a quanto previsto dal Titolo V, Capitolo IV, Sezione II del Provvedimento. In particolare, le relazioni di stima iniziali e periodiche, riportano almeno le informazioni di cui all'Allegato *sub E*).
- 2.4 Le relazioni di stima predisposte dall'Esperto Indipendente recano inoltre in allegato un'attestazione dell'avvenuto conferimento dell'Incarico, secondo il modello di cui all'Allegato *sub F*) PR27A04b Lettera di incarico da allegare ad ogni relazione di stima.
- 2.5 L'Esperto Indipendente si impegna ad effettuare almeno un sopralluogo all'anno e una verifica urbanistica su ciascun immobile del Patrimonio del Fondo i cui esiti sono formalizzati nel contesto della relazione di stima, con cadenza annuale, dall'Esperto Indipendente e

trasMESSO alla SGR. Sopralluoghi a campione possono essere svolti in relazione alla numerosità degli immobili da valutare, previo accordo scritto tra le Parti. In tal caso, l'Esperto Indipendente deve indicare nella relazione di stima i criteri utilizzati per la scelta dei cespiti.

- 2.6 Resta inteso che, nel corso della validità dell'Incarico, l'Esperto Indipendente si impegna sin d'ora a rispettare le eventuali ulteriori prescrizioni che verranno impartite dalla SGR in attuazione della normativa e della regolamentazione applicabile alle valutazioni dei beni di pertinenza dei FIA immobiliari di tempo in tempo vigenti.
- 2.7 La SGR mette a disposizione dell'Esperto Indipendente la documentazione rilevante ai fini della valutazione degli *asset* immobiliari presenti nel Portafoglio, come da Allegato *sub G*).
- 2.8 La SGR, se del caso anche per il tramite di propri consulenti, rende disponibile all'Esperto Indipendente ogni ulteriore elemento utile e peculiare ai fini valutativi.

3. Tempistica di riferimento

- 3.1 Le relazioni di stima inerenti alla valutazione periodica dei beni del Fondo devono essere consegnate dall'Esperto Indipendente alla SGR secondo le tempistiche di seguito indicate.
 - 3.1.1 Entro il giorno 5 dell'ultimo mese del periodo di riferimento, la SGR si attiva per consentire all'Esperto Indipendente l'accesso ai beni oggetto di stima e fornisce a PRAXI le tabelle *asset* di cui all'allegato *sub B*) al presente Incarico.
 - 3.1.2 Entro il giorno 15 dell'ultimo mese del periodo di riferimento, la SGR fornisce all'Esperto Indipendente i dati necessari alla redazione della prima bozza della relazione di stima (tra i quali, i dati sul ciclo attivo e passivo aggiornati alla fine del penultimo mese del periodo di riferimento, come da Allegato *G*)).
 - 3.1.3 Entro la fine del periodo di riferimento, l'Esperto Indipendente completa i sopralluoghi.
 - 3.1.4 Entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla fine del periodo di riferimento:
 - 3.1.4.1. l'Esperto Indipendente fornisce una prima bozza della predetta relazione di stima e delle tabelle *asset* di cui all'Allegato *sub B*) al presente Incarico;
 - 3.1.4.2. la SGR trasmette all'Esperto Indipendente eventuali aggiornamenti rispetto ai dati già comunicati.
 - 3.1.5. Entro 5 (cinque) giorni lavorativi successivi alla consegna della prima bozza, la SGR trasmette all'Esperto Indipendente sue eventuali osservazioni.
 - 3.1.6. Entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla chiusura del periodo di riferimento, l'Esperto Indipendente fornisce – in formato elettronico – la relazione di stima definitiva e le tabelle *asset* di cui all'Allegato *sub B*) al presente Incarico debitamente compilate.

Fermo restando quanto indicato nel precedente art. 3.1, la SGR si riserva la facoltà di variare le tempistiche indicate con un preavviso minimo di 1 (un) mese rispetto alla chiusura di ciascun periodo di riferimento.

- 3.2 I giudizi di congruità devono essere elaborati e consegnati alla SGR entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla consegna all'Esperto Indipendente da parte della SGR della documentazione necessaria ai giudizi medesimi.

3.3 Infine, le relazioni di stima afferenti ad operazioni in conflitto di interesse, devono essere elaborate e consegnate alla SGR entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla consegna all'Esperto Indipendente da parte di SGR della documentazione necessaria ai giudizi medesimi.

4. Metodologia utilizzata - Criteri di valutazione

4.1 Su richiesta della SGR, l'Esperto Indipendente invia alla stessa, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla richiesta, una proposta motivata relativa alle metodologie da utilizzare ai fini della valutazione degli *asset* che compongono il Patrimonio del Fondo, elaborata in conformità a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente. La SGR, accertata la conformità della proposta con i criteri di cui al Provvedimento, approva quindi, con le eventuali modifiche che si rendessero utili o necessarie, le metodologie di valutazione degli *asset* che compongono il Patrimonio del Fondo.

4.2 Ai fini della valutazione del Patrimonio del Fondo, l'Esperto Indipendente adotta le metodologie di valutazione approvate dalla SGR, allo stesso tempestivamente comunicate.

5. Referenti dell'Incarico

5.1. L'Esperto Indipendente individua quale proprio referente – cui spetta il compito di seguire lo svolgimento delle attività oggetto dell'Incarico – l'Ing. Antonio Gamba, il quale attesta di essere in possesso di specifiche competenze professionali maturate nel campo della valutazione di *asset* immobiliari come da documentazione fornita alla SGR. La SGR individua quale proprio referente, il Direttore Fondi, il Portfolio Manager ed il Senior Fund Manager di riferimento del Fondo, rispettivamente nelle persone dell'Ing. Martina Ibba, del Tott. Cesare Carniti e dell'Ing. Carlo Bianchi.

5.2. Qualsiasi variazione dei suddetti nominativi deve essere comunicata all'altra parte per iscritto, al seguente indirizzo:

- se alla SGR: sede di via Brera n. 21 - 20121 Milano - assetmanagementmilano-re@pec.deacapital.com
- se a PRAXI: sede di Via Mario Pagano, 69/A - 20145 Milano - praxi.valutazioni@pec.praxi.com

6. Conflitto di Interessi e requisiti di professionalità, onorabilità ed indipendenza

6.1 L'Esperto Indipendente prende atto e accetta che, ai sensi della normativa vigente:

- A. l'incarico di esperto indipendente non può essere conferito a soggetti che fanno parte del gruppo della SGR, né che:
- (i) siano soci, amministratori o sindaci della SGR o di altre società od enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;
 - (ii) siano legati alla SGR o ad altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o dalla SGR, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ovvero lo siano stati nel triennio antecedente al conferimento dell'incarico;
 - (iii) siano parenti o affini entro il quarto grado di soci, amministratori, sindaci o direttori generali della SGR o di altre società od enti che la controllino o che siano controllati da quest'ultimi o dalla SGR;
 - (iv) si trovino in una situazione che può compromettere comunque l'indipendenza nei confronti della SGR;

- B. l'incarico di Esperto Indipendente non può essere conferito a soggetti che nei precedenti due anni abbiano svolto - per conto del medesimo Fondo per il quale occorre procedere al conferimento dell'incarico - l'attività di Esperto Indipendente in relazione agli stessi beni di pertinenza;
 - C. l'incarico di Esperto Indipendente non può essere conferito ad un soggetto che versi direttamente in una situazione di conflitto di interessi rilevante in relazione ai beni da valutare;
 - D. non possono essere affidati all'Esperto Indipendente incarichi ulteriori non direttamente correlati a quello di valutazione del Fondo affidati allo stesso, ovvero alle società da esso controllate, collegate o soggette a comune controllo, alle società controllanti, nonché ai loro amministratori e dipendenti (i.e. incarichi di *advisory, property e facility management*, intermediazione immobiliare e comunque incarichi non direttamente connessi alla valutazione immobiliare). A tal fine l'Esperto Indipendente comunica alla SGR, su richiesta di quest'ultima, i presidi adottati per garantire l'oggettività e indipendenza della valutazione.
- 6.2 L'Esperto Indipendente si impegna a comunicare tempestivamente alla SGR tutte le eventuali situazioni attuali o potenziali di conflitto di interessi che si dovessero determinare o dovessero diventare evidenti in un momento successivo al conferimento del presente Incarico e tutti gli eventi ed i fatti che possano comportare il venire meno in capo allo stesso dei requisiti di professionalità, onorabilità ed indipendenza previsti dal Decreto Ministeriale e/o dalla normativa di tempo in tempo applicabile. In tali casi, l'Esperto Indipendente si astiene dall'effettuare le prestazioni di cui al presente Incarico. Nel caso di sopravvenienza di una delle situazioni di cui al precedente art. 6.1, la SGR provvede nei 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione alla revoca dell'Incarico e alla sostituzione dell'Esperto Indipendente, dandone contestuale comunicazione alle competenti Autorità di Vigilanza.
- 6.3 L'Esperto Indipendente si impegna ad inviare tempestivamente alla SGR le versioni aggiornate delle policy/procedure adottate per l'individuazione, gestione e monitoraggio di eventuali situazioni di conflitto di interessi.

7. Corrispettivi

OMISSIS





OMISSIS

8. Garanzie e obblighi del fornitore

- 8.1 L'Esperto Indipendente si impegna a prestare le attività di cui al presente Incarico in base alla migliore diligenza professionale, basandosi sulla competenza delle proprie qualificazioni professionali ed impegnando il proprio personale nello svolgimento dei servizi oggetto del presente Incarico secondo la quantità e la qualità convenuta nonché con la migliore diligenza professionale.
- 8.2 L'Esperto Indipendente garantisce per tutta la durata dell'Incarico il mantenimento di una struttura organizzativa adeguata alla natura e alla complessità dello stesso nonché le risorse umane e tecniche disponibili per lo svolgimento dell'Incarico, impegnandosi al contempo a comunicare alla SGR le eventuali modifiche alla propria struttura organizzativa ed operativa che dovessero intervenire nel corso dell'Incarico.
- 8.3 Ogni obbligo assicurativo, contributivo e previdenziale relativo all'attività svolta ed al personale impiegato, è a totale ed esclusivo carico dell'Esperto Indipendente, che solleva e mantiene indenne la SGR da qualsiasi responsabilità relativa e/o connessa. Al riguardo, l'Esperto Indipendente conferma, in particolare, di aver stipulato, e ne garantisce il mantenimento per l'intera durata dell'Incarico, a proprie spese, le coperture assicurative professionali riportate *sub* Allegato D), che dichiara essere adeguate, per tipologia e ammontare, all'entità delle possibili passività scaturenti dall'Incarico.
- 8.4 A richiesta della SGR, l'Esperto Indipendente si impegna a trasmettere a quest'ultima i documenti comprovanti il mantenimento della copertura di cui alle polizze riportate *sub* Allegato D) e la documentazione comprovante il regolare pagamento dei relativi premi. In caso di disdetta, cancellazione o variazioni sostanziali della copertura assicurativa, l'Esperto

Indipendente si impegna a darne comunicazione scritta alla SGR con almeno 30 giorni di preavviso.

- 8.5 L'Esperto Indipendente si impegna altresì ad informare per iscritto la SGR, entro 30 giorni lavorativi, della presentazione di una richiesta di risarcimento ai sensi delle polizze dallo stesso stipulate.
- 8.6 Resta inteso che le polizze stipulate dall'Esperto Indipendente ai sensi del presente art. 8 dovranno essere concluse con compagnie assicurative di elevato *standing*.
- 8.7 Entro 30 (trenta) giorni lavorativi successivi alla sottoscrizione del presente accordo, l'Esperto indipendente si impegna a consegnare alla SGR una nuova versione della dichiarazione sostitutiva di cui all'Allegato D) al presente Incarico, conforme a quella già resa in sede di selezione ed ivi allegata, recante l'autenticazione della sottoscrizione del firmatario in conformità a quanto previsto dall'art. 21, comma 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni.
- 8.8 L'Esperto Indipendente riconosce inoltre alla SGR il diritto di informazione, ispezione, ammissione e accesso, nonché i diritti di istruzione e monitoraggio nei propri confronti consentendo alla stessa di sorvegliare adeguatamente l'esecuzione dell'Incarico. A tal fine, l'Esperto Indipendente si obbliga a garantire alla SGR (e alle funzioni di controllo della medesima e/o ad eventuali terzi dalla SGR all'uopo incaricati) ed alle Autorità di Vigilanza competenti, il diritto di effettuare controlli – anche tramite l'accesso ai propri uffici e/o agli uffici dei propri collaboratori e consulenti – sui documenti, elaborati, registrazioni e archivi relativi alle attività di cui al presente Incarico, al fine di verificare la qualità e efficacia dei servizi prestati, nonché il rispetto delle procedure e dei livelli di servizio concordati. L'Esperto Indipendente si obbliga altresì a mantenere prontamente disponibili alla SGR, su richiesta di quest'ultima, qualsiasi elaborato, informazione o documento riguardante le attività svolte ai sensi del presente Incarico.

9. Fatturazione e modalità di pagamento

- 9.1 Le fatture devono essere emesse al termine di ogni fase di valutazione, singoli aggiornamenti periodici e singoli pareri di congruità e devono riportare la seguente intestazione:

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. - Fondo Atlantic 1
Via Mercadante, 18 - 00198 Roma
P.IVA: 05553101006
codice fatturazione elettronica Fondo Atlantic 1: RSD0YN5

- 9.2 I pagamenti vengono effettuati a mezzo bonifico bancario a 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento fattura.

10. Durata

- 10.1 Il presente Incarico avrà durata sino al 31.12.2022 (predisposizione e consegna di 4 valutazioni semestrali), ovvero data successiva qualora non fossero stati disinvestiti tutti i cespiti e/o venisse riattivato il cosiddetto "periodo di grazia", e comunque nel limite massimo di valutazioni effettuabili sulla base della normativa vigente, a decorrere dalla data di sottoscrizione dello stesso e sino alla data di consegna della relazione di stima riferita all'ultimo semestre oggetto dell'Incarico.
- 10.2 Le Parti si danno reciprocamente atto di aver posto in essere, anche prima della sottoscrizione del presente Incarico, alcune attività funzionali alla conoscenza del Patrimonio del Fondo da parte dell'Esperto Indipendente ed al rilascio della prima relazione di stima al 30 giugno 2021.

11. Riservatezza - Proprietà dei documenti

- 11.1 L'Esperto Indipendente si obbliga a mantenere strettamente riservati e a non divulgare i dati e le informazioni relativi alle prestazioni e servizi affidati, a non comunicarli a terzi senza il preventivo consenso scritto della SGR e ad adottare tutte le misure idonee a far valere il vincolo di riservatezza sui propri dipendenti e/o eventuali collaboratori. L'inadempimento all'obbligo di riservatezza comporta la risoluzione di diritto del presente Incarico ex art. 1456 Codice Civile, fatto salvo, comunque, il risarcimento dei danni.
- 11.2 L'Esperto Indipendente prende atto della normativa, di rango primario e secondario, che disciplina i FIA immobiliari e, in particolare, degli adempimenti dovuti dalla SGR in favore delle Autorità di Vigilanza e dei partecipanti ai FIA in punto di pubblicità delle relazioni di stima.
- 11.3 L'Esperto Indipendente si impegna a conservare ogni documento riguardante censimenti e stime eseguiti per conto della SGR e per effetto del presente Incarico per almeno 7 (sette) anni.

12. Trattamento dei dati personali

- 12.1 Le parti, con riferimento ai dati sottoposti alla disciplina disposta dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice Privacy") e dal Regolamento Europeo n. 679/2016 sulla protezione dei dati personali ("Regolamento Privacy Europeo"), si danno reciprocamente atto che sono state rese note le rispettive informative privacy, conformemente alle disposizioni ivi previste.

Le parti si obbligano, altresì, a rispettare scrupolosamente tutte le previsioni, nonché ad adempiere tutti gli obblighi procedurali, previsti dalla normativa applicabile.

- 12.2 Inoltre, L'Esperto Indipendente si obbliga sin da ora a manlevare e tenere indenne la SGR da qualunque danno, pregiudizio, pretesa, richiesta di natura giudiziaria e non, dovesse essere arrecato o rivolta a quest'ultimo soggetto a seguito del mancato rispetto da parte dello stesso Esperto Indipendente degli obblighi ai sensi della normativa privacy applicabile.

13. Responsabilità

- 13.1 L'Esperto Indipendente rimane diretto ed esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni di leggi e regolamenti vigenti in materia di sicurezza, prevenzione danni, infortuni, incendi e quanto altro attiene all'attività dalla stessa svolta, e solleva e mantiene indenne pienamente la SGR e l'Esperto Indipendente da ogni e qualsiasi responsabilità per infortuni che possano derivare ai suoi amministratori, dipendenti, o addetti/incaricati, come pure solleva e tiene indenne la SGR e l'Esperto Indipendente da ogni molestia od azione di qualunque natura che provengano da terzi a causa dell'attività oggetto del presente Incarico e da qualsiasi responsabilità per tutti i danni, diretti ed indiretti, arrecati a persone e/o cose.
- 13.2 L'Esperto Indipendente si impegna ad informare la SGR di qualsiasi sviluppo che potrebbe incidere in modo rilevante sulla sua capacità di eseguire le prestazioni oggetto del presente Incarico, in maniera efficace e in conformità con la normativa e i requisiti vigenti.
- 13.3 Né la SGR, né l'Esperto Indipendente saranno responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovano al di fuori del loro controllo individuale.

14. Cessione

Il presente Incarico deve intendersi *intuitu personae*, il venir meno di questa caratteristica ne comporterà la risoluzione di diritto. Pertanto l'Esperto Indipendente si impegna a comunicare tempestivamente alla SGR qualsiasi modifica della proprietà e/o della struttura organizzativa; l'inadempimento di tale obbligo di comunicazione comporta la risoluzione di diritto del presente Incarico, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

15. Divieto di cessione dei crediti

Tutti i crediti relativi e/o connessi al presente Incarico non possono essere oggetto di disposizione né trasferiti a terzi, fatta salva l'espressa autorizzazione scritta da parte della SGR.

16. Clausola risolutiva

16.1 Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1456 del Codice Civile, la SGR e l'Esperto Indipendente convengono che qualora quest'ultima risulti inadempiente alle disposizioni degli artt. 2, 3, 4, 6.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.7 11.1, 14 e 18.3 del presente Incarico, lo stesso si intende risolto di diritto a decorrere dalla data di ricezione della comunicazione recante la manifestazione della volontà di avvalersi della presente clausola, inviata a mezzo lettera raccomandata A/R.

16.2 In caso di risoluzione del presente Incarico, la SGR è esclusivamente tenuta alla corresponsione, a favore dell'Esperto Indipendente, delle spese sostenute fino alla data di cessazione degli effetti contrattuali ed al pagamento dei servizi fino a quel momento resi, fermo restando il diritto della SGR al risarcimento dei danni dovuti all'inadempimento.

17. Recesso

17.1 È facoltà della SGR recedere in qualsiasi momento, senza preavviso e con effetto immediato, dall'Incarico, mediante comunicazione scritta, da inviarsi all'Esperto Indipendente, a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC all'indirizzo di cui all'art. 5.2.

17.2 È facoltà dell'Esperto Indipendente recedere in qualsiasi momento dal presente Incarico, con preavviso di almeno 6 mesi, da comunicare alla SGR a mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC all'indirizzo di cui all'art. 5.2.

17.3 In caso di recesso da parte dell'Esperto Indipendente, l'efficacia del recesso medesimo è sospesa fino a che la SGR abbia stipulato una nuova convenzione con altro soggetto in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni vigenti.

17.4 In caso di recesso, l'Esperto Indipendente ha diritto al pagamento delle spese sostenute e degli emolumenti maturati e commisurati all'entità delle attività svolte fino alla data di efficacia del recesso, senza che lo stesso abbia diritto ad alcun indennizzo ulteriore.

18. Clausola contrattuale in materia di D.Lgs. 231/2001

18.1 L'Esperto Indipendente prende atto che la SGR ha adottato un codice etico (di seguito il "**Codice Etico**") ed un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche e integrazioni (di seguito il "**Modello 231**"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto Legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia del Codice Etico, del quale l'Esperto Indipendente dichiara espressamente di conoscere ed accettare i contenuti, è messa a disposizione sul sito Internet www.deacapitalre.com nella versione di tempo in tempo aggiornata.

18.2 Le Parti dichiarano di non essere a conoscenza di fatti "rilevanti" ai sensi del D.Lgs. 231/2001 nella fase delle trattative e della stipulazione del presente Incarico. Le Parti si impegnano, inoltre, ad assolvere gli obblighi derivanti dal presente Incarico nel rispetto dei

principi del Codice Etico ed a vigilare sull'esecuzione dell'Incarico medesimo in modo da scongiurare il rischio di commissione dei reati previsti dal sopracitato D.Lgs. 231/2001. La SGR si impegna, inoltre, ad attivare le proprie procedure interne previste dal Modello 231. L'Esperto Indipendente si impegna, altresì, a comunicare alla SGR i provvedimenti, anche non definitivi (sentenza o decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale) pronunciati dall'Autorità Giudiziaria nei confronti dello stesso o dei suoi dipendenti o dei componenti degli organi sociali, per i reati rilevanti ai fini del D.Lgs. 231/2001.

18.3 L'Esperto Indipendente prende atto ed accetta che, il mancato rispetto dei principi e delle norme previste dal Codice Etico, comporta la risoluzione di diritto del presente incarico, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

19. Clausola fiscale

L'Esperto Indipendente dichiara a tutti gli effetti di legge che il Servizio di cui al presente Incarico risulta soggetto ad I.V.A. Nessun caso di mutamento e/o variazione del regime fiscale e tributario relativo e/o connesso a tale Incarico può dar luogo a variazione dei corrispettivi pattuiti.

20. Legge applicabile e Foro Competente

20.1 L'incarico è regolato dalla legge italiana.

20.2 Ogni controversia nascente dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente Incarico che non si sia potuta definire attraverso un'amichevole composizione sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Roma.

21. Modifiche

Ogni modifica al presente Incarico deve risultare per iscritto, intendendosi tale forma richiesta *ad substantiam*.

22. Negoziazione dell'Incarico

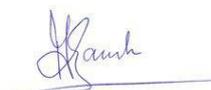
Il presente Incarico è stato oggetto di negoziazione tra le Parti in ogni sua clausola. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni dell'art. 1341 e ss. del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto in segno di piena e totale accettazione ai fini della Legge di ogni clausola che ha formato oggetto di espressa negoziazione tra le Parti.

Distinti saluti
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.



Allegati:

- Allegato *sub* A) Patrimonio del Fondo Atlantic 1;
- Allegato *sub* B) Tabelle *asset* conformi all'Allegato II.24 della Delibera Consob del 28/04/2010 n. 17297;
- Allegato *sub* C) Manuale di compilazione tabelle *asset*;
- Allegato *sub* D) PR27A02b Dichiarazione sostitutiva ex art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 allegata alla richiesta di offerta e ulteriore documentazione volta a comprovare il possesso dei necessari requisiti;
- Allegato *sub* E) PR27A04c Informazioni minime da inserire nelle relazioni di stima;
- Allegato *sub* F) PR27A04b Lettera di incarico da allegare ad ogni relazione di stima;
- Allegato *sub* G) PR27A06 Elencazione della documentazione minima da consegnare all'Esperto Indipendente – *Data set*.

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.p.A.

Fondo Atlantic 1

Relazioni di Stima

MILANO, DICEMBRE 2023