

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

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

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 27/11/2025

- **Relazione degli Amministratori**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Nota integrativa**
- **Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo**
- **Piano di riparto**
- **Relazione della Società di Revisione**

Relazione degli Amministratori

Al rendiconto finale di liquidazione e Piano di riparto al 27 novembre 2025

1. PREMESSA	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	2
3. ILLUSTRAZIONE PROCESSO DI LIQUIDAZIONE	5
4. PROFILI FISCALI	6

1. Premessa

Il presente documento rappresenta il Rendiconto finale di liquidazione del fondo denominato “Atlantic 1” (di seguito il “Fondo”).

Il Rendiconto finale di liquidazione è stato predisposto sulla base dei criteri di valutazione dettati dal Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e integrazioni, integrati dai criteri di valutazione applicabili per tenere conto della liquidazione del Fondo mediante versamento in denaro.

Si segnala che il Rendiconto finale di liquidazione ed il conseguente Piano di riparto sono stati redatti avendo come base di riferimento la situazione patrimoniale ed economica al 27 novembre 2025, termine al quale è differita l'efficacia della liquidazione al fine di consentire gli adempimenti necessari.

2. Dati descrittivi del Fondo

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.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 ottobre 2025
Depositario	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore nominale complessivo delle quote al 27 novembre 2025	109.294.946 euro
Numero quote alla data del 27 novembre 2025	521.520
Valore complessivo netto del Fondo al 27 novembre 2025	4.954.440 euro
Valore unitario delle quote al 27 novembre 2025	9,500 euro

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 27 novembre 2025.

	Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	27.11.2025	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	euro min.	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	93,4	5,0
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	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	179,027	9,500
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	128,00	-
Valore degli immobili	euro min.	729,1	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	195,3	172,0	108,7	85,9	-
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	euro min.	638,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	636,4	536,7	401,7	298,9	298,9	298,9	298,9	276,3	276,3	-
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	46	44	33	32	30	29	25	24	23	23	7	6	6	6	6	4	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	128.064	-
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	6,1	4,8	6,4	6,5	6,5	3,6	3,2	3,3	-
Debiti bancari	euro min.	375,2	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	344,7	341,6	258,9	247,8	138,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	60,6	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	49,2	34,5	-	-	-	-	-	-	-
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte																				
	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte																				
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	euro min.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	25,03	14,08	-	-	-	-	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 ⁽⁷⁾	euro min.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-	-	50,00	-	-	5,22	17,21	-	50,07
Rimborso capitale per quota	euro	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-	-	95,87	-	-	10,00	33,00	-	86,00
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	euro	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	469,06	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44	444,44	348,57	348,57	348,57	348,57	305,57	209,57	-
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,61%	7,46%	4,02%	0,00%	0,00%	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, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati																						
(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili																						
(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati																						
(6) Calcolato 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																						

3. Illustrazione processo di liquidazione

In data 15 settembre 2025 il Fondo ha dismesso gli ultimi asset presenti in portafoglio, siti in San Donato Milanese (MI), viale De Gasperi, 16 (denominati "3° Palazzo Uffici" e "Mensa") e Via Martiri di Cefalonia, 67 (denominato "4° Palazzo Uffici") ad un prezzo complessivo pari a euro 22.00.000 oltre imposte di legge.

In data 15 ottobre 2025, si è proceduto all'effettuazione di un rimborso parziale *pro quota* in favore dei partecipanti al Fondo medesimo (di seguito, i "Partecipanti"), per un importo complessivo pari a euro 50.065.920, pari a euro 96 pro-quota, rimborso effettuato con data di pagamento 22 ottobre 2025.

In virtù dello spirare del Termine di Durata, in conformità e ai sensi dell'art. 25 del Regolamento nonché con le previsioni contenute nel Titolo V, Capitolo I, Sezione II, par. 4.5 del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato dalla Banca d'Italia con Provvedimento in data 19 gennaio 2015, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 28 ottobre 2025, ha approvato l'avvio della liquidazione del Fondo, con efficacia dal 31 ottobre 2025.

Con il supporto di professionisti esterni la SGR ha effettuato alcune analisi finalizzate alla individuazione di eventuali obbligazioni assunte dal Fondo da cui potrebbero derivare eventuali costi a carico dello stesso. In particolare, si evidenzia che vi sono obbligazioni ancora pendenti in capo al Fondo rispetto alle dismissioni immobiliari poste in essere negli ultimi cinque anni e, preso atto di ciò, sono state stipulate idonee coperture assicurative per fronteggiare eventuali passività derivanti dalla violazione di tali obbligazioni, a fronte del pagamento di un premio complessivo pari a euro 261.150.

Avendo inoltre valutato un potenziale rischio fiscale, connesso all'emissione di eventuali avvisi di rettifica, che potranno essere emessi entro ventiquattro mesi dalla data di registrazione di ogni singolo rogito, sui valori di vendita degli ultimi atti di compravendita, si è ritenuto dover accantonare un importo pari a euro 4.400.000, oltre ad una ulteriore somma di euro 100.000 da utilizzarsi solo in caso di necessità per assistenza legale.

Alla data del 27 novembre 2025 la posizione debitoria risulta composta da spese relative alle attività di chiusura del Fondo per fatture ancora da ricevere dai fornitori, per un importo complessivo pari a euro 137.579.

Il risultato finale dell'analisi delle posizioni debitorie ha determinato il trasferimento dell'importo di euro 4.898.729, trattenuto dal Depositario del Fondo sul relativo conto corrente ridenominato a nome della SGR, con la previsione che, ove tale passività non venga ad essere sostenuta in virtù di quanto pocanzi menzionato, detto importo dovrà essere corrisposto agli investitori titolari di quote del Fondo alla data del riparto finale. A tal proposito la SGR procederà a corrispondere a favore di tali investitori gli eventuali importi che dovessero residuare al completamento della relativa attività di gestione.

Tenuto conto di quanto precede, si fa presente che ad ognuno dei Partecipanti del Fondo verrà assegnata, in sede di riparto a titolo di rimborso finale di capitale, la quota parte del patrimonio netto del

Fondo stesso, proporzionale alla quota detenuta da ciascuno di essi, corrispondente a un valore pro quota di euro 9,50, per un valore complessivo di euro 4.954.440.

Si specifica che delle determinazioni afferenti alla liquidazione sarà data informativa all'Autorità di Vigilanza e si provvederà a diramare un apposito comunicato stampa. In tale ambito si specifica che l'informativa preventiva prevista dal Regolamento di gestione è stata trasmessa alla Banca d'Italia.

Si informa che, ai sensi dell'articolo 25.4.2 del Regolamento di gestione, il rimborso della quota spettante ai Partecipanti sarà distribuita agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, la quale, conformemente al summenzionato articolo 25.4.2, dovrà aver luogo entro 60 giorni dalla scadenza del Termine di Durata.

4. Profili fiscali

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

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

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

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

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

¹ 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.

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 integrazioni², le comunicazioni periodiche alla clientela³ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette a imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla Legge n. 228 del 24 dicembre 2012 - cosiddetta "Legge di Stabilità 2013").

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

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

² 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.

³ 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.

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 27/11/2025				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 27/11/2025		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	-	0,00%	85.860.000	87,70%
B1. Immobili dati in locazione	-	0,00%	29.730.000	30,37%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	-	0,00%	56.130.000	57,34%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
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'	4.954.440	100,00%	10.250.384	10,47%
F1. Liquidità disponibile	4.954.440	100,00%	10.250.384	10,47%
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'	-	0,00%	1.787.397	1,83%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	-	0,00%	90.644	0,09%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	-	0,00%	1.659.217	1,69%
G5. Credito Iva	-	0,00%	15.769	0,02%
G6. Crediti verso Locatari	-	0,00%	21.767	0,02%
G6.1 Crediti lordi	-	0,00%	25.054	0,03%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	(3.287)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	4.954.440	100,00%	97.897.781	100,00%

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 27/11/2025				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 27/11/2025		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'	-	0,00%	4.531.523	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	0,00%	21.266	0,47%
M2. Debiti di imposta	-	0,00%	2.270	0,05%
M3. Ratei e risconti passivi	-	0,00%	-	0,00%
M4. Altre	-	0,00%	4.507.987	99,48%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	-	0,00%	4.531.523	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	4.954.440		93.366.258	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	9,500		179,027	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	332,750		332,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	290,430		194,430	

SEZIONE REDDITUALE				
	Situazione al 27/11/2025		Situazione al 31/12/2024	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-	-	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzzi	-	-	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utili/perdite da realizzzi	-	-	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzzi	-	-	-	-
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 DIRTTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	5.541.120		8.990.639	
B1.1 canoni di locazione	5.531.171		8.979.928	
B1.2 altri proventi	9.949		10.711	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZAZIONI	(37.860.000)		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-		(22.830.000)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILIARI	(1.836.288)		(1.125.298)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.580.041)		(629.577)	
B4.2 oneri ripetibili	(256.247)		(495.721)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	(1.152.649)		(2.410.934)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(35.307.817)		(17.375.593)
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 realizzzi	-	-	-	-
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-	-	-	-
Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		(35.307.817)		(17.375.593)

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 27/11/2025				
SEZIONE REDDITUALE				
		Situazione al 27/11/2025	Situazione al 31/12/2024	
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)		(35.307.817)	(17.375.593)	
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-	-	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	-	-	
Risultato oneri finanziari (H)		-	-	
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(35.307.817)	(17.375.593)	
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(151.979)	(253.351)		
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(10.856)	(18.096)		
I3. Commissioni depositario	(25.457)	(39.443)		
I4. Oneri per esperti indipendenti	(6.238)	(14.032)		
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(89.592)	(47.472)		
I6. Altri oneri di gestione	(427.396)	(247.497)		
I7. Spese di quotazione	(18.900)	(18.000)		
Risultato oneri di gestione (I)		(730.418)	(637.891)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	155.736	213.363		
L2. Altri ricavi	3.038.283	245.634		
L3. Altri oneri	(5.501.682)	(191.874)		
Risultato altri ricavi e oneri (L)		(2.307.663)	267.123	
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+H+L)		(38.345.898)	(17.746.361)	
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	
M3. Altre imposte	-	-	-	
Totale imposte (M)		-	-	
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)		(38.345.898)	(17.746.361)	

Nota Integrativa
al Rendiconto finale di liquidazione al 27 novembre 2025

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	15
PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	23
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	23
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ	26
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ	29
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	30
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	30
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DEL PERIODO	31
SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI	31
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	31
SEZIONE III – CREDITI	32
SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI	32
SEZIONE V – ALTRI BENI	32
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	32
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	32
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	37
SEZIONE IX – IMPOSTE	38
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	38

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 del presente Rendiconto finale di liquidazione 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
Relazione di gestione al 31/12/2024	93.366.258	521.520	179,027
Rendiconto finale di liquidazione al 27/11/2025	4.954.440	521.520	9,500

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 3,99% dalla data del collocamento al 27 novembre 2025. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	500,00		16,25	6,45%
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	458,01		48,00	10,48%
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	445,67		27,00	6,06%
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale 2016	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
Totale 2017	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2018	444,44		0,00	0,00%
Totale 2018	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2019	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2019	442,36		0,00	0,00%
Totale 2019	443,39		0,00	0,00%
1° semestre 2020	348,57	02/09/2020	10,00	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%
1° semestre 2024	305,57		0,00	0,00%
2° semestre 2024	305,57		0,00	0,00%
Totale 2024	309,72		0,00	0,00%
1° semestre 2025	305,57		0,00	0,00%
2° semestre 2025	209,57		0,00	0,00%
Totale dal collocamento	427,40		332,75	3,99%

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

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		
1° semestre 2024	305,57	0,00	0,00%	305,57
2° semestre 2024	305,57	0,00	0,00%	305,57
Totale 2024		0,00		
1° semestre 2025	305,57	0,00	0,00%	305,57
2° semestre 2025	305,57	96,00	19,20%	209,57
Totale 2025		96,00		
Totale dal collocamento		290,43	58,09%	

Si riporta infine il riepilogo dei flussi per l'investitore inerenti alle movimentazioni di capitale delle quote e le distribuzioni dei proventi dal collocamento alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione.

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Apporto
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
06/03/2024	23,00	Rimborso anticipato quote
22/10/2025	96,00	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	123,18	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco del periodo di euro 88.411.818. Tale decremento è pari alla perdita del periodo per euro 38.345.898 e ai rimborsi parziali di capitale pagati nel mese di novembre per euro 50.065.920; conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di euro 169,527 e la stessa ammonta a euro 9,500.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per euro 5.541.120;
- perdite da realizzi per vendite immobili per euro 37.860.000;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per euro 2.988.937;
- oneri di gestione per euro 730.418;

- altri oneri al netto degli altri ricavi per euro 2.307.663.

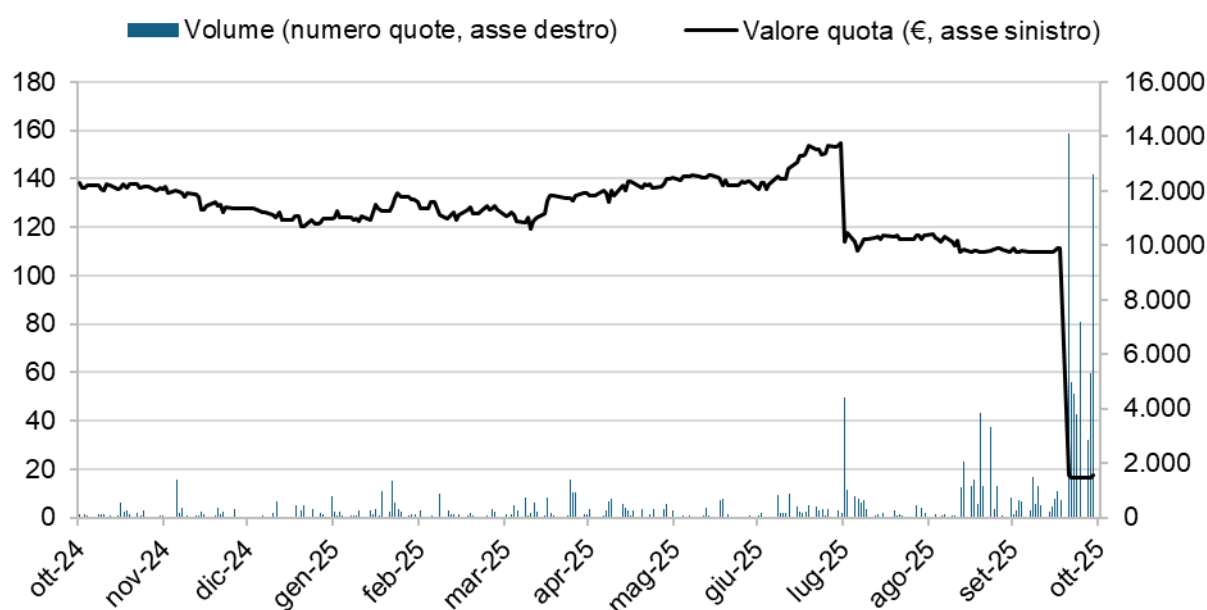
3. Indicazione circa i fattori che hanno determinato il differente valore tra le diverse classi di quote

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.

Illustrazione dell'andamento delle quotazioni di mercato negli ultimi dodici mesi (novembre 2024 – ottobre 2025)



Il Fondo Atlantic 1, quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV, dal 7 giugno 2006 (codice di negoziazione QFATL; codice ISIN IT0004014707), ha terminato la negoziazione delle quote in data 29 ottobre 2025. La cancellazione delle quote è avvenuta in data 30 ottobre 2025.

Nel corso degli ultimi dodici mesi la quotazione del Fondo ha registrato una variazione negativa dell'87,3% rispetto al valore di chiusura del 28 ottobre 2024 (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 23,5% dell'indice azionario italiano). Il valore per quota del Fondo è passato da euro 138,18 dello scorso 28 ottobre 2024 a euro 17,50 del 29 ottobre 2025. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa l'84%.

Si segnala che l'andamento del valore della quota è stato parzialmente influenzato dal rimborso parziale pro-quota conseguente alla dismissione degli immobili siti a San Donato Milanese, via De Gasperi 16 e

via Martiri di Cefalonia 67, comunicata da ultimo al mercato in data 15 settembre 2025, corrisposto ai quotisti con data di stacco 20 ottobre 2025 e data di pagamento 22 ottobre 2025, per un importo complessivo pari a euro 50.065.920, corrispondente a euro 96 per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 30 luglio con un valore di euro 154,88 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 22 ottobre, con euro 16,24 per quota.

Gli scambi giornalieri degli ultimi 6 mesi (maggio 2025 – ottobre 2025) si sono attestati su una media di 818 quote, in aumento rispetto alla media dei sei mesi precedenti (novembre 2024 – aprile 2025), pari a 221 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 20 ottobre con 14.136 quote scambiate per un controvalore pari a euro 232.855.

5. 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 del presente Rendiconto finale di liquidazione, il Fondo ha distribuito un importo complessivo pari a euro 173.535.780.

Si segnala che il risultato del periodo non permette ulteriori distribuzioni di proventi.

6. 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.

Si specifica che complessivamente i partecipanti al Fondo, dall'inizio dell'avvio dell'operatività dello stesso alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione, hanno beneficiato di rimborsi parziali pro-quota per euro 290,43 corrispondenti a euro 151.465.054 totali.

Con il presente Rendiconto finale di liquidazione si provvederà a rimborsare capitale per un importo pro quota di euro 9,50 per ognuna delle 521.520 quote in circolazione per un ammontare totale di euro 4.954.440. Il rimborso avverrà nel mese di dicembre 2025.

7. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nel periodo

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

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

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:
 - identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario, 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.

In data 17 gennaio 2025 è entrato in vigore il Regolamento (UE) 2022/2554 del Parlamento Europeo e del Consiglio - c.d. *Digital Operational Resilience Act* - relativo alla resilienza operativa digitale per il settore finanziario. Nel corso del primo quadrimestre 2025, la Funzione *Risk Management*, unitamente alle altre funzioni aziendali coinvolte, ha proseguito i lavori volti al recepimento della normativa.

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.

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. La SGR promuove inoltre un aggiornamento periodico della politica di gestione del rischio e della *policy* ESG, in linea con l'evoluzione normativa e con il Piano di Azione triennale ESG adottato dalla SGR.

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance*, Antiriciclaggio e di Revisione Interna. Alla data del 27 novembre 2025 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.

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

SEZIONE I – Criteri di valutazione

Tenuto conto che il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 14 dicembre 2023, preso atto dell'impossibilità di completare la dismissione del portafoglio residuo entro il 31 dicembre 2023, 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.

Nella redazione del presente Rendiconto finale di liquidazione 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” del Rendiconto, 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.

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.

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	27/11/2025	31/12/2024
B. Immobili e diritti reali	0,00%	87,70%
F. Posizione netta di liquidità	100,00%	10,47%
G. Altre attività	0,00%	1,83%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame risulta azzerato alla data del presente Rendiconto.

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

Immobili e diritti reali immobiliari	Importo
Valore immobili anno precedente	85.860.000
Vendite nel periodo	(85.860.000)
Valore Immobili al 27/11/2025	0

Di seguito si riporta il prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo, dall'avvio dell'operatività alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione, 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 del presente Rendiconto)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (*)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/06/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/06/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/06/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/06/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.263
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa, 14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
Anno 2016									
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109
Anno 2018									
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Pittarello	3.665	01/06/2006	7.601.757	6.934.977	21/02/2018	6.500.000	1.024.308	418.599	(496.048)
San Donato Milanese - via Fabiani 1	32.998	01/06/2006	60.517.465	46.000.000	18/04/2018	46.000.000	51.548.992	5.336.986	31.694.541
Fossano - Piazza Vittorio Veneto	1.880	01/06/2006	998.014	300.000	04/10/2018	300.000	522.850	370.636	(545.800)
Milano - via Soderini 48	3.479	01/06/2006	6.874.452	8.000.000	20/11/2018	8.000.000	6.185.020	874.103	6.436.465
Legnano - via Pionieri dell'aria legnanesi	2.393	01/06/2006	4.363.000	3.000.000	20/11/2018	3.000.000	4.226.623	388.633	2.474.990
Gallarate - via Varese 22	2.942	01/06/2006	5.025.399	3.200.000	20/11/2018	3.200.000	5.489.172	1.442.115	2.221.659
Busto Arsizio - via delle Allodole ang.lo per Lonate	5.786	01/06/2006	9.838.830	4.600.000	20/11/2018	4.600.000	7.932.339	1.041.791	1.651.718
Castellanza - via del buon Gesù 10	2.720	01/06/2006	3.409.146	2.600.000	20/11/2018	2.600.000	2.968.606	398.722	1.760.738
Barzago - via XXV aprile 1	3.531	01/06/2006	3.730.106	2.400.000	20/11/2018	2.400.000	3.260.717	586.922	1.343.689
Novara - via Griffetti 80	2.201	01/06/2006	3.559.290	1.900.000	20/11/2018	1.900.000	3.377.414	710.462	1.007.662
Grugliasco - via Spanna 10	1.760	01/06/2006	3.671.173	2.800.000	20/11/2018	2.800.000	3.490.217	714.351	1.904.694
Ivrea - via Circonvallazione 54	4.397	01/06/2006	2.605.435	1.600.000	20/11/2018	1.600.000	2.530.668	351.285	1.173.948
Moncalieri - via Vittime Bologna 20	5.543	01/06/2006	8.037.105	8.500.000	20/11/2018	8.500.000	8.621.282	989.763	8.094.413
Bologna - via don Sturzo 39	2.244	01/06/2006	2.013.692	1.800.000	20/11/2018	1.800.000	1.970.508	733.074	1.023.742
Tivoli - via Tiburtina Valeria 261	6.647	01/06/2006	3.027.100	2.750.000	20/11/2018	2.750.000	2.953.551	571.860	2.104.592
Roma - via degli eroi di Rodi 16	7.523	01/06/2006	5.908.597	3.850.000	20/11/2018	3.850.000	6.818.636	1.630.139	3.129.899
Castelletto Ticino - ss Sempione km 58,6 - Mc Donald's	352	01/06/2006	2.263.569	2.000.000	22/11/2018	2.000.000	412.980	127.247	22.164
Anno 2019									
Milano - piazza Cavour 2	18.884	01/06/2006	93.136.563	133.800.000	11/12/2019	175.000.000	63.282.400	25.663.014	119.482.822
Anno 2023									
San Donato Milanese - Via Bonarelli 2	8.673	01/06/2006	19.216.946	16.380.000	27/04/2023	12.100.000	23.592.720	4.368.969	12.106.805
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)
Anno 2024									
Roma - via Cristoforo Colombo 142	31.244	01/06/2006	79.705.554	26.000.000	15/04/2025	26.000.000	13.784.229	16.485.287	(54.406.612)
Anno 2025									
San Donato Milanese - via martiri di cefalonia 67	38.254	01/06/2006	72.042.232	6.894.507	15/09/2025	9.673.000	78.489.720	11.884.644	4.235.844
San Donato Milanese - via de gasperi 16	54.441	01/06/2006	110.011.535	9.824.672	15/09/2025	11.620.000	67.050.103	11.024.806	(42.366.239)
San Donato Milanese - via de gasperi 16	4.125	01/06/2006	5.511.288	517.088	15/09/2025	707.000	5.413.333	972.622	(363.577)
			662.740.217	422.739.244		471.894.000	456.095.116	112.983.447	154.265.450

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

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto finale di liquidazione per un totale di euro 4.954.440 risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è il risultato dei saldi al 27 novembre 2025, del conto corrente "*split*" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
Isp c/c Split	4.954.440
Totale disponibilità liquide	4.954.440

II.9 Altre attività

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

SEZIONE III – Le passività

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

III.1. Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

III.4. Altre passività

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

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 del presente Rendiconto finale di liquidazione secondo il seguente prospetto.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 27/11/2025**

	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	303.507.551	116,39%
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	(74.221.784)	(28,46%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(5.951.188)	(2,28%)
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(151.465.054)	(58,09%)
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(173.535.780)	(66,55%)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	69.195.274	26,54%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 27/11/25	4.954.440	1,90%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO (2)	2,28%	

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

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

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

- 1) Il Fondo alla data del presente Rendiconto 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.

Parte C – Il risultato economico del periodo

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

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 35.307.817 deriva da canoni di locazione e altri proventi per euro 5.541.120, da perdite da realizzi su vendite immobili per euro 37.860.000, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a euro 1.836.288 e dalle spese per IMU per euro 1.152.649.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		5.531.171			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		9.949			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		(36.407.000)			(1.453.000)
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili					
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(1.779.723)			(56.565)
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		(1.114.340)			(38.309)

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di euro 1.836.288, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	1.580.041
Oneri ripetibili ai conduttori	256.247
Totale oneri gestione di beni immobili	1.836.288

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 successivamente addebitati ai conduttori, sulla base dei consuntivi approvati a fine esercizio.

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

La voce B.6, di euro 1.152.649, accoglie l'importo dell'IMU di competenza del periodo sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 novembre 2025.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto finale di liquidazione relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di euro 730.418, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	151.979
Commissione fissa	151.979
I2- Costo per il calcolo del valore della quota	10.856
I3 - Commissioni depositario	25.457
I4 - Oneri per esperti indipendenti	6.238
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	89.592
I6 - Altri oneri di gestione	427.396
Spese legali e notarili	297.952
Spese per attività di <i>advisor</i>	52.008
Spese comitato consultivo	28.447
Spese professionali	25.969
Spese di revisione	11.536
Oneri diversi di gestione	4.887
Contributo di vigilanza	4.759
Spese montetitolì, intermediari	1.664
Spese e commissioni bancarie	174
I7 - Spese di quotazione	18.900
Borsa italiana spa	18.900
Totale oneri di gestione	730.418

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi euro 151.979, 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 10.856, 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 25.457, 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 6.238, di cui alla sottovoce I4, costituiscono il corrispettivo dovuto per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nel periodo;
- la sottovoce I5 “Spese e pubblicazione prospetti e informativa al pubblico” ammonta a euro 89.592;
- la sottovoce I6 “altri oneri di gestione”, che ammonta a euro 427.396, è costituita prevalentemente da spese legali e notarili per euro 297.952 e per attività di *advisor* per euro 52.008;
- la sottovoce I7 “Spese di quotazione” ammonta a euro 18.900.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel periodo

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	153	0,31%	3,09%					
provvigioni di base	153	0,31%	3,09%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	9	0,02%	0,18%					
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	25	0,05%	0,50%					
5) Spese di revisione del fondo	12	0,02%						
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	6	0,01%	0,12%					
8) Oneri di gestione degli immobili	2.697	5,49%	54,44%					
9) Spese legali e giudiziarie	334	0,68%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	90	0,18%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	85	0,17%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	3.402	6,92%						
(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	3.411	6,94%						
(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 27 novembre 2025.

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*. Per l'esercizio 2025, è prevista per il PPR una soglia di materialità determinata in valore assoluto e pari a euro 95.000, 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*, 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.

Nella riunione del 10 marzo 2025 il Consiglio di Amministrazione della Sgr ha approvato la consuntivazione dei piani di incentivazione a breve termine.

In occasione della riunione del 26 marzo 2025, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha esaminato, unitamente alla *Policy* e alla nota della Funzione *Risk Management* di cui si è preso atto, la documentazione di seguito riportata: (i) la Mappatura del PPR, (ii) il Regolamento degli strumenti finanziari per il PPR - Esercizio 2025 (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 2025, ai fini della corresponsione della relativa quota parte della remunerazione variabile. La *Policy*, la Mappatura del PPR e il Regolamento degli strumenti finanziari per il PPR - Esercizio 2025 sono stati sottoposti, in data 14 aprile 2025, 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 di un meccanismo di adeguamento della Soglia di Materialità agli indicatori di costo del personale; (ii) la possibilità per l'Assemblea dei Soci, in limitati casi eccezionali, su proposta del Consiglio di Amministrazione della SGR e previo parere del Comitato Remunerazioni, di approvare in corso d'anno deroghe all'applicazione della *Policy*, purché in conformità con le disposizioni normative e regolamentari vigenti; (iii) talune specificazioni in relazione ai

sistemi di *carried interest*; nonché (iv) l'aggiornamento della Mappatura del PPR e del Regolamento degli strumenti finanziari per il PPR - Esercizio 2025.

Si informa che al 30 giugno 2025 il personale della SGR era composto da n. 150 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è stata pari a euro 10.466.580 la cui remunerazione variabile erogata è stata pari a euro 3.313.533 lordi.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi gestiti (n. 59 risorse) è stata pari a euro 5.447.784 di cui euro 3.991.055 a titolo di compenso fisso ed euro 1.456.729 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 1.724.204;
- 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 4.609.938;
- iii. personale delle Funzioni aziendali di Controllo: euro 331.800; 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 tre persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura dell'11,6%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	155.736
L2. Altri ricavi	3.038.283
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	3.038.283
L3. Altri oneri	(5.501.682)
- Accantonamento fondo altri rischi	(4.898.729)
- Perdite su crediti	(369.815)
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(233.138)
Totale altri ricavi ed oneri	(2.307.663)

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

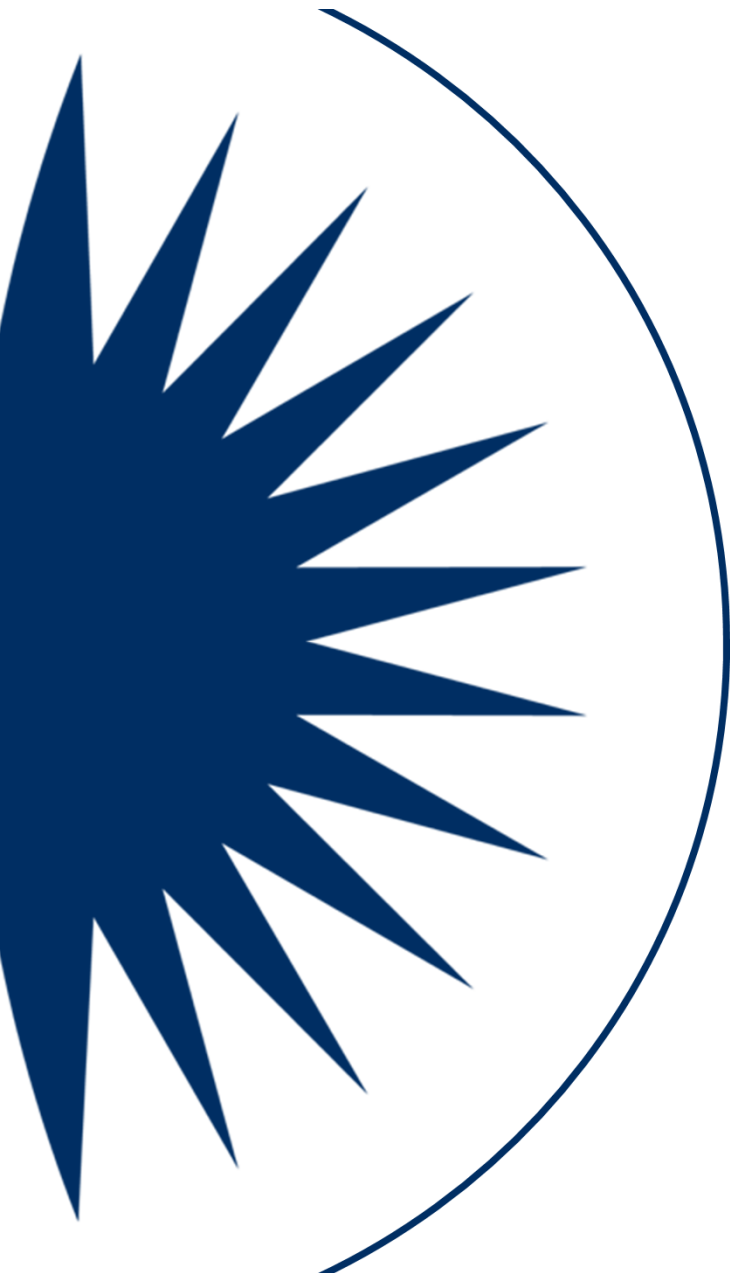
- 1) Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*);
- 2) non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gianluca Grea

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo				
Data	Oggetto	Immobili Ceduti	Controparte	Gruppo di Appartenenza
		Importo (euro)		
15/04/2025	Roma - Via Cristoforo Colombo 142	26.000.000	Società di Sviluppo Roma 6 S.r.l.	ECE Work & Live G.m.b.H. & Co. KG
15/09/2025	San Donato Milanese (MI) - Via Martiri di Cefalonia 64 (4° P.U.)	9.673.000	MBS S.r.l.	IGS S.p.A. - Gruppo Società Gas Rimini S.p.A.
15/09/2025	San Donato Milanese (MI) - Viale Alcide De Gasperi 16 (3° P.U.)	11.620.000	MBS S.r.l.	IGS S.p.A. - Gruppo Società Gas Rimini S.p.A.
15/09/2025	San Donato Milanese (MI) - Viale Alcide De Gasperi 16 (3° Mensa)	707.000	MBS S.r.l.	IGS S.p.A. - Gruppo Società Gas Rimini S.p.A.



DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

Fondo Atlantic I

Piano di Riparto

27 Novembre 2025

The background of the slide is a complex, repeating geometric pattern in a light blue color. It consists of a grid of squares, each containing various geometric shapes such as circles, triangles, and lines, some of which are further subdivided into smaller shapes. The pattern is dense and covers the entire slide area.

Piano di Riparto del Fondo

PIANO DI RIPARTO

Premessa

Obiettivo del presente piano di riparto (il “**Piano di Riparto**”) è quello di fornire il quadro dettagliato degli attivi del FIA immobiliare denominato «ATLANTIC I – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso» (il “**Fondo**”) che verranno distribuiti a ciascun quotista (i “**Partecipanti**”) a completamento del processo di liquidazione del Fondo.

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. (ora, DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.) del 22 settembre 2005 che ne ha contestualmente approvato il Regolamento di gestione del Fondo, poi approvato dalla Banca d'Italia inizialmente con Provvedimento n. 146428 del 7 febbraio 2006. In data 20 dicembre 2013, il Consiglio di Amministrazione della SGR, su conforme parere del Collegio Sindacale, ha (i) deliberato di approvare l'esercizio della facoltà di proroga della durata del Fondo per un periodo massimo di 3 anni rispetto alla naturale scadenza fissata al 31 dicembre 2016. Successivamente, la durata del Fondo è stata ulteriormente prorogata con modifica del Regolamento e previa autorizzazione dell'Assemblea dei Partecipanti. Sempre ai sensi del Regolamento di gestione, 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 della gestione del Fondo in via straordinaria, 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 e approvazione del piano di smobilizzo degli investimenti del Fondo. 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, 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.

A seguito della dismissione degli ultimi immobili in portafoglio, avvenuta il 15 settembre 2025, la strategia del Fondo è attualmente volta alla chiusura delle poste attive e passive.

La SGR porta a completamento il processo di liquidazione in data 27 novembre 2025 con l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Rendiconto finale di Liquidazione e del Piano di Riparto, rappresentanti rispettivamente, il primo, l'ultima scrittura contabile del Fondo e, il secondo, il documento riassuntivo circa le modalità per la ripartizione tra i Partecipanti della liquidità attualmente presente sul conto intestato al Fondo, sancendo la chiusura del medesimo con efficacia alla data dell'avvenuto rimborso delle quote in favore dei Partecipanti*.

Ai sensi del paragrafo 25.2 del Regolamento di gestione del Fondo, si procede alla liquidazione del Fondo con conseguente ripartizione integrale dell'attivo netto del Fondo secondo le modalità indicate nel paragrafo 25.4.1 d) e comunicate ai sensi del paragrafo 25.4.3 del Regolamento.

*Ai sensi del paragrafo 25.4.2 del Regolamento di gestione del Fondo, gli importi spettanti ai Partecipanti (la “**Quota Spettante ai Partecipanti**”) sono distribuiti agli aventi diritto con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, dal Depositario su istruzioni della SGR, attraverso il sistema di gestione accentrata ai sensi del paragrafo 23 del Regolamento di gestione del Fondo.



RIMBORSI E PROVENTI

Di seguito l'indicazione degli importi corrisposti ai Partecipanti titolari delle Quote dall'avvio dell'operatività del Fondo fino alla data di redazione del Piano di Riparto sia a titolo di provento sia a titolo di rimborso parziale *pro-quota*.

RIMBORSI

Rimborso parziale pro-quota	Totale rimborso parziale pro-quota
290,43 €	151.465.054 €

PROVENTI

Dividendo posto in distribuzione	Totale posto in distribuzione
332,75 €	173.535.780 €

La seguente tabella di sintesi evidenzia il totale dei rimborsi e dei proventi effettuati.

	Valore unitario	n° quote	Ammontare totale
Valore iniziale quota	500,00 €	521.520	260.760.000 €
Rimborso parziale pro-quota	290,43 €	521.520	151.465.054 €
Dividendo posto in distribuzione	332,75 €	521.520	173.535.780 €
Totale rimborsi e distribuzioni	623,18 €	521.520	325.000.834 €

Alla data del 27 novembre 2025 il patrimonio del Fondo è composto dalla sola liquidità, che ammonta a euro **4.954.440**.



STATO PATRIMONIALE DI LIQUIDAZIONE

Nella tabella di seguito riportata è indicata la situazione patrimoniale di liquidazione del Fondo al 27 novembre 2025. Alla luce di quanto sotto, il NAV di liquidazione è pari a circa euro **4.954.440**.

Dati al 27/11/2025 (mln €)			
Attivo		Passivo	
Immobili	- €	Finanziamenti	- €
Liquidità	4.954.440 €	Altre passività	- €
Altre attività	- €		
Totale attività	4.954.440 €	Totale passività	- €

NAV al 27/11/2025	4.954.440 €
-------------------	--------------------



PIANO DI RIPARTO

Si ricorda che il patrimonio del Fondo è suddiviso in n. 521.520 Quote dematerializzate registrate elettronicamente in un conto titoli presso Monte Titoli S.p.A..

Con riferimento alla determinazione della porzione di Plusvalore della Gestione da riconoscere al Partecipante, si precisa che nulla verrà distribuito non risultando, alla data di redazione del Rendiconto finale di liquidazione, alcun Plusvalore della Gestione dall'applicazione del meccanismo di cui al paragrafo 12.1 del Regolamento.

Ad ogni Partecipante titolare di Quote, verrà, quindi, assegnata la quota parte del patrimonio attivo netto del Fondo, in misura proporzionale.

Ai sensi del paragrafo 25.4.2 del Regolamento di gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione di complessivi euro **4.954.440**, corrispondenti a euro **9,50** per ciascuna delle Quote.

Il riconoscimento delle somme verrà effettuato il giorno 15/12/2025 con pagamento il 17/12/2025 e, dunque, nel rispetto del termine previsto dal Regolamento di gestione del Fondo, tramite Monte Titoli S.p.A..

Si segnala che la SGR, in virtù di apposita delega ricevuta dal Fondo, assumerà in proprio la gestione di (i) un debito per fatture da ricevere dai fornitori, per competenza del periodo, per un importo complessivo di euro **137.579**, (ii) passività potenziali a carico del Fondo rilevate tramite due diligence fiscali per maggiori imposte accertabili, sanzioni ed interessi, per un importo complessivo massimo di euro **4.400.000** e (iii) costi per il pagamento del premio sulle assicurazioni sottoscritte per coprire le garanzie residue ancora in essere sugli ultimi immobili ceduti, per un importo complessivo massimo di euro **261.150** nonché (iv) eventuali costi legali per la gestione dei rapporti con gli acquirenti, complessivamente pari a circa euro **100.000**.

L'importo complessivo di euro **4.898.729** verrà trattenuto dal Depositario in giacenza sul conto corrente del Fondo, che verrà ridenominato a nome della SGR, con la previsione che, ove tale passività non si manifesti, detto importo dovrà essere corrisposto agli investitori titolari di quote del Fondo alla data del riparto finale.





DEA CAPITAL



WWW.DEACAPITAL.COM

Via Brera 21, 20121 Milano Italia | info@deacapital.com