

Documento contenente le informazioni chiave

Scopo	
Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.	
Prodotto	
"Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Atlantic 1" o il "Fondo"), codice ISIN IT0004014707, è un fondo ideato da First Atlantic Real Estate SGR S.p.A.. Dal 3 ottobre 2011 il Fondo è gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (la "SGR", siti web www.deacapitalre.com ; www.fondoatlantic1.it). Per ulteriori informazioni chiamare il numero 06 681631 o inviare una e-mail all'indirizzo fondiquotati-re@deacapital.com . L'autorità responsabile della vigilanza sulla SGR per quanto riguarda il presente documento contenente le informazioni chiave è la Consob. Il presente documento contenente le informazioni chiave è stato predisposto sulla base dei dati approvati il 18 febbraio 2021.	
State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione	
Cos'è questo prodotto?	
Tipo	Atlantic 1 è un fondo comune di investimento alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso. Il fondo è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR.
Obiettivi	
Scopo del Fondo è gestire professionalmente e valorizzare, in un'ottica di dismissione, il patrimonio del Fondo, inteso come l'insieme delle sue attività, al fine di: (i) generare utili da distribuire nel breve periodo ai partecipanti e derivanti sia dalla gestione che dallo smobilizzo degli investimenti di volta in volta effettuati dal Fondo; e (ii) ottenere una rivalutazione del capitale investito nel lungo periodo.	
Attività di investimento sottostanti	Ai sensi del Regolamento di gestione, il Fondo può essere investito in beni immobili (ovvero in porzioni di essi) situati prevalentemente in Italia e che avessero una destinazione, prevalente, ad uso ufficio, terziario commerciale, turistico, ricettivo o sanitario, ovvero in beni immobili (ovvero in porzioni di essi) convertibili a tali usi e/o in diritti reali di godimento su beni immobili (ovvero su porzioni di essi) aventi le predette caratteristiche, in partecipazioni in società immobiliari, quotate o non quotate, nonché in strumenti finanziari.
Rapporto tra il rendimento di Atlantic 1 e le attività di investimento	Il rendimento del Fondo è legato alle possibili variazioni del valore e della redditività delle attività di investimento sottostanti, ed in particolare della componente immobiliare del patrimonio. Tenuto conto della circostanza per cui la gestione del Fondo è prevalentemente concentrata sulla dismissione del patrimonio, il rendimento del Fondo è legato in via principale ai valori di dismissione degli attivi immobiliari. Ai fini della determinazione del valore delle attività immobiliari la SGR si avvale del supporto degli esperti indipendenti nominati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Il valore unitario della quota del Fondo è calcolato dalla SGR con cadenza almeno semestrale.
Principali fattori da cui dipende il rendimento	Il rendimento di Atlantic 1 dipende in via prevalente dai valori di dismissione degli attivi immobiliari in portafoglio nonché dalla redditività locatizia relativa agli immobili detenuti dal Fondo. I valori di realizzo del patrimonio immobiliare dipendono a propria volta da diversi fattori, tra i quali, in particolare: i) l'andamento del mercato immobiliare, tenuto altresì conto della diffusione a livello globale del SARS-CoV-2, che costituisce un fattore di potenziale instabilità del quadro macro-economico ed i cui effetti sul rendimento del Fondo non possono essere quantificati; ii) l'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative per i progetti di valorizzazione/riconversione degli asset e iii) le caratteristiche delle offerte di acquisto del patrimonio immobiliare eventualmente ricevute. Ulteriori elementi possono essere individuati in fattori legati a eventi locali, regionali o globali come guerre, terrorismo, diffusione di future epidemie o circostanze con impatti sulla salute pubblica. Tali contingenze potrebbero aumentare significativamente altri rischi politici, sociali o economici preesistenti, in alcuni Paesi o a livello globale, le cui ripercussioni sul rendimento del Fondo non possono essere quantificate.
Modalità di determinazione del rendimento	Il rendimento del Fondo è determinato sulla base dei valori di vendita degli asset e della redditività delle attività detenute 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.
Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto	
Esigenze, caratteristiche o obiettivi dell'investitore	Tenuto conto delle possibili oscillazioni del valore e della redditività delle attività oggetto dell'investimento, il potenziale investitore nel Fondo è disposto ad accettare la possibilità di fluttuazioni, anche significative, del prezzo di mercato a fronte dell'opportunità di ottenere rendimenti maggiori, nonché ad accettare la possibile immobilizzazione del capitale investito almeno sino alla data di scadenza del Fondo, come eventualmente prorogata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.
Orizzonte temporale	I potenziali investitori hanno un orizzonte temporale di investimento minimo compatibile con la scadenza del Fondo.

Conoscenza teorica del prodotto e del mercato finanziario o esperienza pregressa in investimenti relativi a prodotti analoghi	Il potenziale investitore ha conoscenza del prodotto maturata in via privilegiata attraverso un'esperienza pregressa di investimento in OICR immobiliari. Il potenziale investitore è in grado comprendere quali siano i principali fattori in grado di influenzare il valore delle quote, e di apprezzare in particolare l'incidenza dell'andamento del mercato immobiliare sul valore del prodotto.
Capacità di sostenere le perdite	Il potenziale investitore nel Fondo è disposto a sopportare perdite potenziali del capitale investito anche di entità significativa. L'eventuale risultato negativo dell'investimento è connesso alla riduzione/perdita di valore dei beni e delle attività in cui il Fondo è investito, nonché ad eventuali oscillazioni dei valori di borsa del Fondo.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore sintetico di rischio



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto almeno sino alla data del 31 dicembre 2022. Il rischio effettivo può variare significativamente in caso di disinvestimento anticipatamente rispetto alla scadenza e la somma rimborsata potrebbe essere minore. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto ovvero potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla seconda classe di rischio più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla *performance* futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto probabile che, qualora le condizioni di mercato siano sfavorevoli, alla scadenza il Fondo non sia in grado di restituire tutto il capitale investito.

Sebbene il Fondo sia quotato sul Mercato degli Investment Vehicles (MIV), istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., in ragione del limitato numero degli scambi sussiste il rischio che l'investitore incontri difficoltà nella liquidazione dell'investimento sul mercato in caso di insussistenza di proposte in acquisto abbinabili all'ordine di vendita. L'investimento può inoltre essere esposto ai rischi tipici del mercato immobiliare descritti nella documentazione d'offerta del Fondo (cfr. sezione "Altre informazioni rilevanti").

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla *performance* futura del mercato; pertanto potreste incorrere in significative perdite.

Scenari di performance – Investimento € 10.000,00		1 anno	2 anni
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	5.882	5.193
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-43,5%	-44,7%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	8.824	7.789
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-12,7%	-20,6%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	9.804	8.654
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-2,1%	-12,5%

Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi, nel periodo di detenzione raccomandato, in scenari diversi ed ipotizzando un investimento di Euro 10.000,00.

Gli scenari presentati mostrano la possibile *performance* dell'investimento, ipotizzando che l'acquisto delle quote avvenga ad un prezzo stimato sulla base dell'ultimo NAV del Fondo (31/12/2020) e dunque senza tenere conto del valore di quotazione corrente sul MIV e dello sconto di tale valore rispetto al NAV.

Gli scenari possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti analoghi, tenendo conto della circostanza per cui la natura chiusa del Fondo impedisce al sottoscrittore, fatta salva l'ipotesi di eventuali compravendite al di fuori del mercato di quotazione, di entrare o di uscire a valori di NAV.

Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della performance del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto il prodotto.

Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza del Fondo.

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Cosa accade se la SGR non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Non sono previsti sistemi di indennizzo o di garanzia degli investitori in caso di insolvenza della SGR e/o del Fondo.

Quali sono i costi?

Andamento dei costi nel tempo

La diminuzione del rendimento (*Reduction in Yield – RIY*) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi *una tantum*, correnti e accessori. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi

cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti (non sono previste penali per uscita anticipata). Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti Euro 10.000,00. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Investimento € 10.000,00 Scenari	In caso di disinvestimento dopo 1 anno	In caso di disinvestimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato
Costi totali (€)	289	353
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	3,1%	3,3%

Composizione dei costi - La seguente tabella presenta: a) l'impatto, per anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato, b) il significato delle differenti categorie di costi applicabili all'investimento.

Costi una tantum	Costi di ingresso	N.A.	N.A.
	Costi di uscita	N.A.	N.A.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	0,3%	Impatto dei nostri costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi correnti	5,8%	Impatto dei costi che tratteniamo ogni anno per gestire i vostri investimenti.
Oneri accessori	Commissioni di <i>performance</i>	N.A.	N.A.
	<i>Carried interests</i> (commissioni di <i>overperformance</i>)	N.A.	N.A.

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: almeno fino alla scadenza (fatta salva l'attivazione del residuo Periodo di Grazia).

La forma chiusa del Fondo comporta che il rimborso delle quote ai partecipanti avvenga allo scadere della durata del Fondo stesso, salvi eventuali rimborsi parziali *pro-quota* disposti dalla SGR prima della scadenza o distribuzioni di proventi di gestione. Il periodo minimo di detenzione raccomandato è stato individuato tenendo conto della forma chiusa del Fondo e delle limitazioni previste in relazione al rimborso delle quote prima della data di scadenza (31 dicembre 2022). Non può escludersi pertanto che il rimborso delle quote avvenga in data posteriore al 31 dicembre 2022, anche tenuto conto della facoltà riconosciuta alla SGR, ai sensi del regolamento di gestione del Fondo, di attivare il Periodo di Grazia residuo per lo smobilizzo degli investimenti alla scadenza del Fondo. Fermo restando quanto sopra, la SGR non è in grado di garantire che alla scadenza del Fondo il patrimonio venga integralmente liquidato e che, dunque, a tale data, le quote detenute dai sottoscrittori siano integralmente rimborsate.

È possibile disinvestire le quote del Fondo, anche prima della scadenza, tramite vendita da effettuarsi sul Mercato degli Investment Vehicles (MIV), istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., nel quale le quote del Fondo sono ammesse alle negoziazioni, rivolgendosi all'intermediario ove sono depositate le quote. La compravendita sarà effettuata al prezzo di mercato rilevato al momento del perfezionamento dell'operazione, compatibilmente con l'esistenza di eventuali proposte in acquisto abbinabili agli ordini di vendita. Tale prezzo potrà essere anche significativamente inferiore a quello risultante dai documenti contabili del Fondo, i quali esprimono l'effettiva struttura patrimoniale del prodotto. Non sono previste penali di uscita anticipata da corrispondere al Fondo o alla SGR, mentre l'intermediario potrà applicare una commissione di *trading* sulla base delle condizioni contrattuali concordate con il cliente. Fermo restando quanto sopra, il disinvestimento anticipato potrebbe perfezionarsi attraverso una vendita delle quote, *off the market*, effettuata a cura e spese del cliente ad un prezzo concordato con il terzo acquirente. In tal caso l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare le quote.

Come presentare reclami?

Eventuali reclami devono essere trasmessi dall'investitore alla SGR, Via S. Mercadante n. 18, 00198 – Roma, per iscritto e secondo una delle modalità di seguito indicate: raccomandata A/R; PEC all'indirizzo deacapital-re@pec.deacapital.com; fax al n. +39 0668192090; e-mail all'indirizzo: reclami-re@deacapital.com.

I reclami si considerano validamente ricevuti dalla SGR se contengono almeno le seguenti informazioni: estremi identificativi del soggetto che presenta il reclamo; motivi del reclamo che quantifichino un pregiudizio economico; sottoscrizione del reclamo da parte dell'investitore o di un suo delegato ovvero altro elemento che consenta l'identificazione dell'investitore e la sua qualificazione di partecipante al Fondo alla cui gestione ha riguardo il reclamo (es. copia del documento di identità personale dell'investitore/delega, attestazione della titolarità delle quote).

Altre informazioni rilevanti

Ulteriori informazioni su Atlantic 1 sono contenute nel Regolamento di gestione del Fondo e nell'ulteriore documentazione disponibile ai sensi di legge sul sito internet: www.fondoatlantic1.it, ivi inclusi i comunicati "*price sensitive*" relativi al Fondo. Per quanto riguarda in particolare l'aggiornamento dei risultati economici e di gestione di Atlantic 1, si prega di fare riferimento alle informazioni contenute nelle relazioni di gestione periodiche del Fondo disponibili sul relativo sito.