
Rendiconto di gestione al 30/06/2007

FIRST ATLANTIC
REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
"Atlantic 1"

ATLANTIC
1

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. SUL RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO ATLANTIC 1 AL 30 GIUGNO 2007

ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO

Il Fondo “ATLANTIC 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” è un Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato istituito ai sensi dell’art. 12-bis del D.M. n. 228/1999.

Il Consiglio di Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A., con propria delibera, ha istituito il Fondo e il relativo Regolamento di Gestione (di seguito il “Regolamento”) in data 22 settembre 2005, approvati dalla Banca d’Italia in data 7 febbraio 2006, con nota n. 146428.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dall’efficacia dell’atto di apporto con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno. Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

Le quote del Fondo complessivamente emesse dalla SGR a fronte dell’Apporto, stipulato in data 16 febbraio 2006 e con efficacia il 1° giugno 2006, sono n. 521.520 del valore nominale di euro 500 cadauna per un valore complessivo netto del Fondo pari a nominali euro 260.760.000. Tale valore tiene conto (i) della valutazione complessiva del portafoglio immobiliare conferito in sede di Apporto e valutato dall’Esperto Indipendente (REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.) in euro 720.110.000 al quale è stato applicato convenzionalmente uno sconto rispetto al valore di mercato medesimo pari al 11,68% (pertanto il valore scontato del portafoglio è stato di euro 636.000.000) e (ii) dell’indebitamento finanziario trasferito al Fondo in sede di Apporto pari ad euro 375.240.000.

L’efficacia dell’Atto di Apporto è stata sospensivamente condizionata all’integrale collocamento delle quote offerte nell’ambito dell’Offerta Globale a un prezzo unitario non inferiore al loro valore nominale.

Nell'ambito dell'Offerta Pubblica sono pervenute richieste per nr. 372.444 quote da parte di 11.286 richiedenti appartenenti al Pubblico Indistinto e n. 149.076 quote da parte di 11 Investitori Professionali in Italia. Poiché le richieste pervenute nell'ambito dell'Offerta Globale sono risultate pari al totale delle quote offerte, non è stato necessario avvalersi delle procedure di riparto; pertanto in base alle richieste pervenute sono state assegnate un totale di 521.520 quote a 11.297 richiedenti.

ATLANTIC 1 si configura come un Fondo Immobiliare il cui patrimonio è stato raccolto a fronte dell'apporto di 46 beni immobili aventi una destinazione prevalentemente ad uso ufficio o terziario commerciale. Si precisa che per 3 immobili, specificati nel paragrafo "Gestione Immobiliare", è stato apportato al Fondo solo il diritto di superficie in luogo del diritto di proprietà.

I Partecipanti beneficiano dei ritorni e rendimenti generati dall'attività gestionale della SGR. Tale attività consiste prevalentemente nella gestione del portafoglio immobiliare del Fondo, di ulteriori investimenti in immobili, partecipazioni in società immobiliari, in diritti reali immobiliari ovvero in altri strumenti finanziari, nei limiti previsti dal Regolamento e dalla normativa vigente, mediante l'utilizzo delle risorse derivanti dall'attività gestionale ovvero dall'accensione di finanziamenti.

Peraltro la Società di Gestione, ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, per i primi 36 mesi potrà anche disporre degli utili generati per effettuare nuovi re-investimenti aventi le caratteristiche indicate nel Regolamento stesso.

Avvalendosi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari ad Apporto Privato, la Società di Gestione ha la possibilità di contrarre, per conto del Fondo, finanziamenti in qualsiasi forma (ivi inclusa l'apertura di linee di credito) fino ad un importo massimo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività eventualmente presenti nel Patrimonio del Fondo. Tale facoltà è stata utilizzata dalla Società di Gestione e dettagliata nel paragrafo "Gestione Finanziaria".

Il valore della quota al 30 giugno 2007 corrisponde ad euro 731,263 e, considerando il pagamento del dividendo avvenuto in data 15 marzo 2007 pari ad euro 16,25, presenta un incremento del 17,90% rispetto al valore al 31 dicembre 2006.

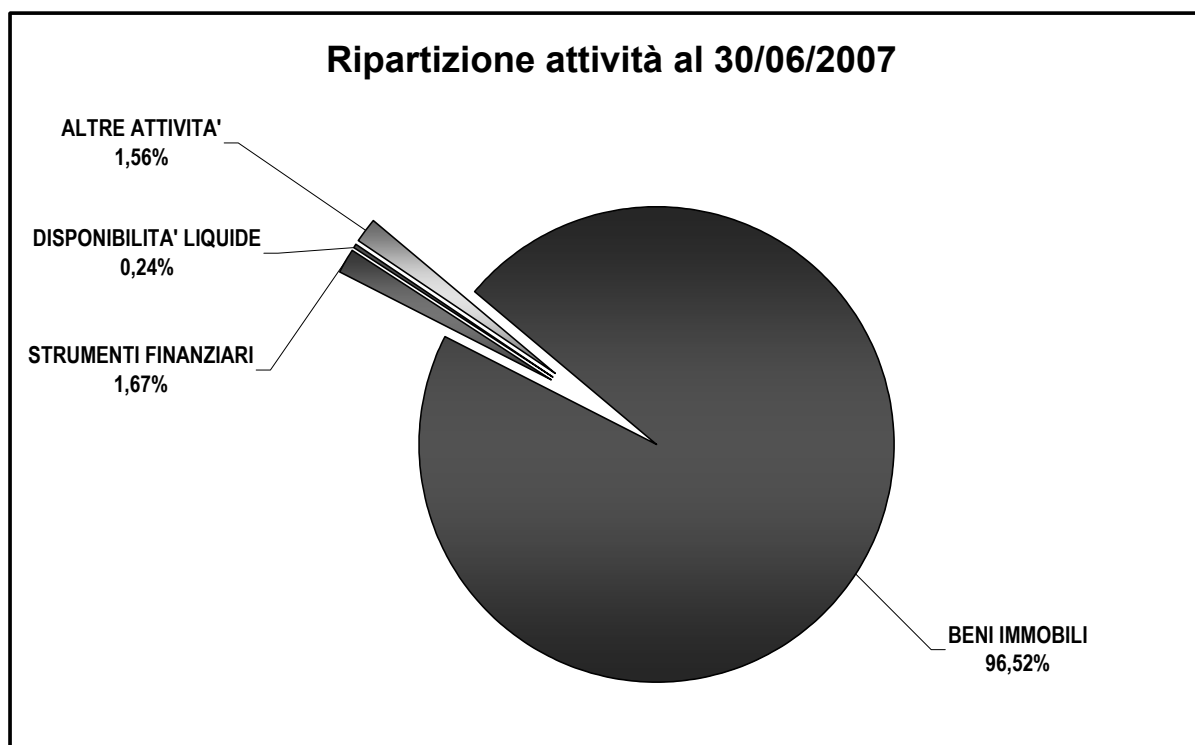
Di tale incremento il 23,94% è costituito da utili originati dalla gestione caratteristica del Fondo (in particolare canoni rivenienti dai rapporti locativi in essere), mentre il 76,06% da rivalutazioni degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo.

L'utile complessivo, maturato nei primi sei mesi del presente esercizio, ammonta a euro 31.374.405, di cui euro 7.511.445 si riferiscono alla gestione corrente del Fondo.

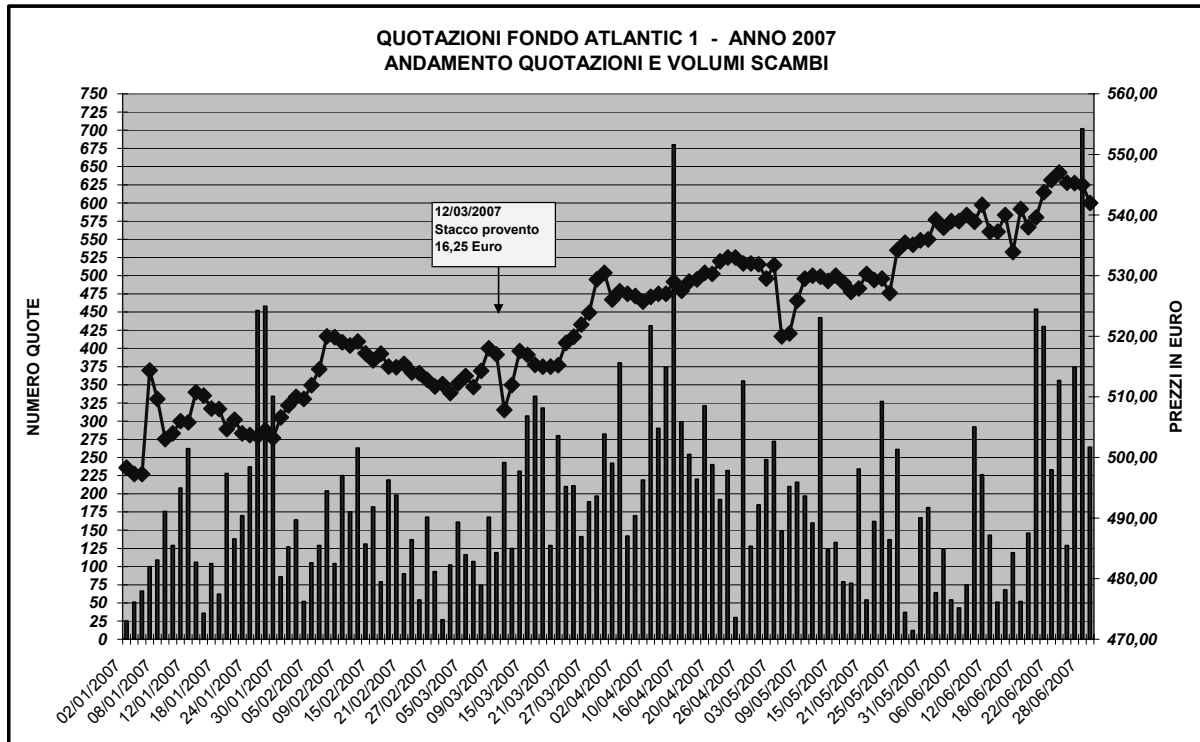
Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo che prevede una distribuzione semestrale pari ad almeno il 90% degli utili distribuibili che ammontano a euro 8.235.173, considerando la riserva accantonata nell'esercizio precedente pari a euro 723.728, il Consiglio di Amministrazione delibera, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione del 90,24% degli stessi utili, che corrisponde a un provento di euro 14,25 per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti l'ammontare totale, pari ad un ammontare complessivo di euro 7.431.660, che verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 23 agosto 2007.

La liquidità del Fondo è investita in valori mobiliari le cui caratteristiche sono conformi a quanto previsto nelle disposizioni delle Autorità di Vigilanza e rispettano i contenuti regolamentari, secondo le indicazioni del Consiglio di Amministrazione.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 giugno 2007.



Le quote del fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato Telematico Azionario (MTA). Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato nell'arco del semestre. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo ad euro 497,26 in data 3 gennaio 2007 e ha raggiunto quello massimo pari ad euro 548,00 in data 25 giugno 2007. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 191,80 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (29 giugno 2007) è stato di euro 542,00.



Si precisa che i servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di Property Management, Projet Management e Agency sono attualmente svolti in *outsourcing* rispettivamente da FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. (Property Management e Projet Management) e FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONE S.R.L. (Agency), entrambe società appartenenti allo stesso Gruppo della Società di Gestione.

Si illustrano qui di seguito le componenti che hanno determinato la variazione del Valore Complessivo del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente rendiconto.

Prospetto delle variazioni del valore del Fondo dall'avvio dell'operatività 01/06/06 al 30/06/07.

(in migliaia di euro)

	Importo	In percentuale dell'importo iniziale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse per prezzo di emissione)	260.760	100%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-370	-0,14%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	153.895	59,02%
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	-16.963	-6,51%
I. Oneri di gestione complessivi	-6.876	-2,64%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-603	-0,23%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-	-
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-8.475	-3,25%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DI IMPOSTE	120.608	46,25%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/07	381.368	146,25%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO		45,48%

Al fine di meglio specificare l'attività svolta dalla Società di Gestione per conto del Fondo nel primo semestre del corrente esercizio, di seguito viene riportata tabella contenente gli oneri di gestione sostenuti nel periodo.

(gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/07 – 30/06/07)

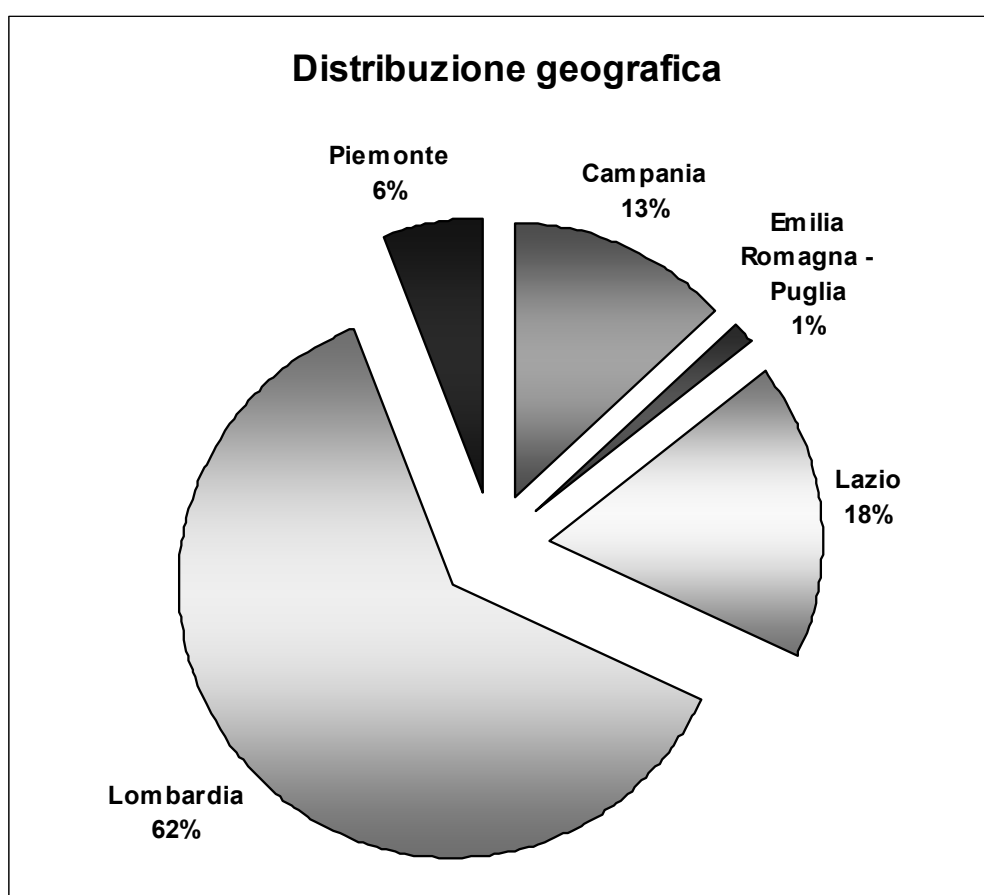
ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (*)			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (**)	% sul valore attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (**)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione provvigioni di base provvigioni di incentivo	2.985	0,81	0,38					
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della Banca Depositaria - di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota	43	0,01	0,01					
4) Spese di revisione del fondo	17	0,01						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	56	0,01	0,01					
7) Oneri di gestione degli immobili	2.406	0,65	0,31		641	0,17	0,08	
8) Spese legali e giudiziarie	88	0,02						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	11	0,01						
10) Altri oneri gravanti sul fondo: -spese quotazione Borsa Italiana -commissioni e spese banca -comp.Comitato Consultivo -comp.pres.assemblea partecipanti -spese notarili -commissioni e spese su finanziamento -condono -imposta sostitutiva su finanziamenti -altre spese amministrative Totale	6 1 5 2 142 69 17 242	 0,06						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	5.848	1,58			641	0,17		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: - su titoli azionari - su titoli di debito - su derivati - altri (da specificare)	25							
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo - interessi pass. su finanziamento - risultato negativo su strumento derivato di copertura	8.390 374			2,22 0,10				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	14.637	3,96			641	0,17		

(*) per gruppo si intende quello che fa capo a FARE HOLDING SPA e di cui fa parte la SGR, come riportato in Prospetto Informativo.

(**) calcolato come media del periodo

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo è costituito da 46 beni immobili (Valore di Apporto 636.000.000 di euro) di cui per tre (unità commerciali in Grugliasco, Moncalieri e Fossano), complessivamente rappresentanti circa il 2% del Valore di Apporto, è stato conferito il solo diritto di superficie. Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati prevalentemente in Lombardia (circa il 62% in termini di Valore di Apporto) e in particolare nell'area metropolitana di Milano (Milano città e San Donato Milanese, *business district* posto in direzione sud-est rispetto alla città). La restante parte degli immobili è distribuita tra Lazio (18%), Campania (13%), Piemonte (6%), Emilia Romagna e Puglia (meno dell'1%).



La tabella denominata “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo” acclusa al termine del capitolo “Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo ATLANTIC 1”, riporta per ciascun Immobile, tra l'altro, l'ubicazione, la tipologia di diritto reale e di proprietà apportato al Fondo, la destinazione d'uso prevalente, la superficie lorda locabile, il tasso di occupazione, lo stato giuridico - urbanistico.

L'Esperto Indipendente, REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A., ha valutato gli immobili ed i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 1 per un controvalore totale pari ad euro 748.510.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

N°	ASSET	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO
1	Palazzo dell'Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	101.510.000
2	I Denti	San Donato Milanese	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	53.260.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	94.260.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	84.400.000
5	Trasformatore	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2	22.030.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	131.500.000
7	MENSA 3° Palazzo	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	5.680.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67	83.850.000
TOTALE UFFICI				576.490.000
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.820.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.670.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.880.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	7.900.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	5.050.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	6.390.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.150.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.830.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	11.470.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.920.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.860.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	3.400.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	4.250.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.440.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	1.160.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.740.000

25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	4.150.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	11.420.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	4.030.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	4.010.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	3.200.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	1.040.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	9.380.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.420.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	4.370.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.700.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	7.220.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	3.010.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	6.070.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	3.390.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	6.950.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.510.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	3.020.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.410.000
43	Napoli 2 - Via Morghen	Napoli	Via Morghen	4.990.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	3.150.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.790.000
46	Cava de' Tirreni	Salerno	Via XXV Luglio, 146	1.610.000
TOTALE RETAIL				172.020.000
TOTALE GENERALE				748.510.000

Alla data del 30 giugno 2007 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato con un tasso di occupazione medio del 98% circa.

Le porzioni sfitte, che rappresentano, al 30 Giugno 2007, poco più del 2% del totale della superficie locabile, si riferiscono:

- per il 29% della percentuale sfitta all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione");
- per il 17% della percentuale sfitta all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2;
- per il 54% della percentuale sfitta all'immobile denominato "4° Palazzo Uffici" sito in San Donato Milanese (MI), Via Martiri di Cefalonia 67. Il tasso di occupazione del bene in oggetto è migliorato rispetto al precedente Rendiconto conseguentemente alla stipula di un contratto di locazione avente oggetto 287 posti auto con relativa area annessa.

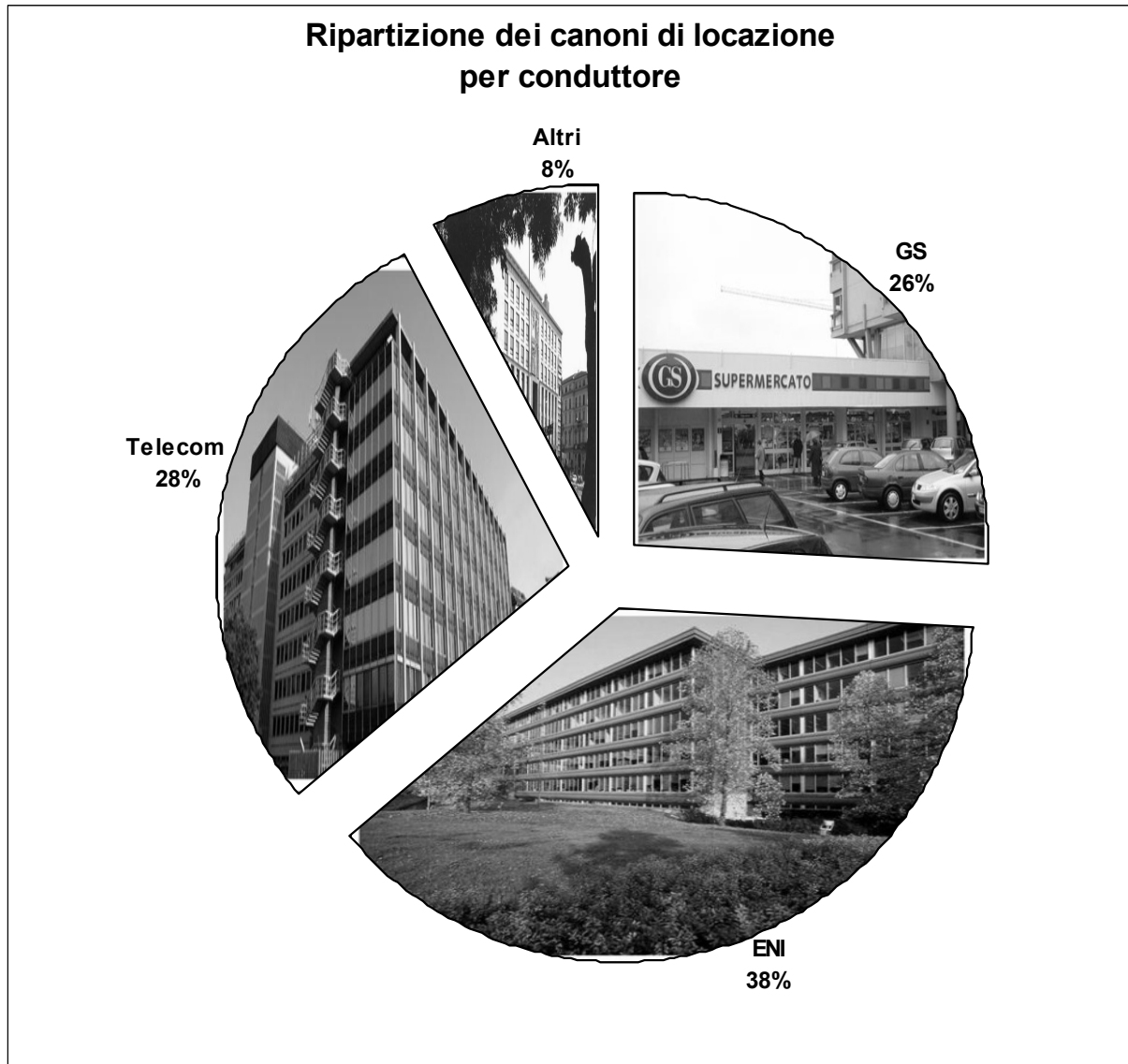
Al 30 giugno 2007 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 76,81% costituito da 8 immobili cielo-terra con destinazione prevalente ad uso uffici (incluso l'edificio destinato a "Mensa" sito in San Donato Milanese, Viale De Gasperi 16, funzionale all'adiacente edificio direzionale denominato "3° Palazzo Uffici");
- 23,19% ad uso commerciale.



Il rendimento corrente medio ponderato dell'attuale portafoglio (canone inclusivo dell'adeguamento ISTAT/costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto), calcolato sul valore storico dell'apporto, pari ad euro 636.000.000, corrisponde a circa il 6,90%.

Gli immobili apportati al Fondo risultano locati in misura prevalente con contratti a lunga scadenza a conduttori di primario standing creditizio, così come illustrato nel seguente grafico e come meglio dettagliato nella tabella denominata "Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo" acclusa al termine del capitolo "Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo ATLANTIC 1".



Di seguito si dettagliano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i singoli asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 con riferimento preminente alla data del 30 giugno 2007.

II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei Beni Immobili	Importo Canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=a+b	% *
Fino ad 1 anno	5.680.000	371.280		371.280	1%
Da 1 a 3 anni	83.850.000	5.076.291		5.076.291	12%
Da 3 a 5 anni	101.510.000	3.319.434		3.319.434	8%
Da 5 a 7 anni	200.690.000	13.157.344		13.157.344	30%
Da 7 a 9 anni	53.260.000	3.393.169		3.393.169	8%
Oltre 9 anni	303.520.000	18.593.759		18.593.759	42%
A) Totale beni immobili locati	748.510.000	43.911.278		43.911.278	100%
B) Totale beni immobili non locati					

* Percentuale sull'importo totale dei canoni

MILANO, PALAZZO DELL'INFORMAZIONE - PIAZZA CAVOUR, 2

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- RCS QUOTIDIANI S.P.A., pur avendo richiesto in data 22 giugno 2006 il rilascio anticipato degli spazi occupati (superficie pari a 120 mq.) e concordato con la Società di Gestione la riconsegna dei locali per il 31 gennaio 2007. Occupa ancora l'immobile. Corrisponde peraltro regolarmente il canone di locazione, pari a 29.424 euro annui oltre IVA, come da contratto che avrebbe scadenza definitiva al 2010.
- È stato regolarizzato il rapporto con TELECOM S.P.A. per l'utilizzo di alcuni locali al piano interrato e di un'antenna radiobase posizionata a suo tempo in copertura, unità per le quali il Conduttore corrispondeva con regolarità un'indennità di occupazione. Il contratto di locazione sottoscritto prevede un canone pari a Euro 45.000 annui oltre IVA di legge.
- La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di Agency, ha pressoché completato la fase di confronto con i singoli Conduttori, attività necessaria a valutare il fabbisogno di spazi futuri di questi ultimi e raffrontarlo con le superfici attualmente occupate e propedeutica ad una eventuale fase di rinegoziazione di contratti prossimi alla scadenza e di valorizzazione di porzioni dell'immobile attualmente meno fruibili. Contestualmente è stata attivata una fase di ricerca di nuovi Conduttori per la locazione delle superfici sfitte, con l'ausilio di alcune attività di marketing mirato, con la finalità ultima di migliorare il rendimento generato dall'edificio.

Attività

manutentive

generali:

- Sono stati effettuati lavori di miglioria e collaudo all'impianto di climatizzazione degli uffici posti al 4° piano oltre ad alcuni altri piccoli interventi di manutenzione impiantistica.
- A seguito di gara d'appalto è stato affidato un nuovo incarico di Global Service e Facility Management, contratto di durata annuale avente per oggetto la gestione delle attività di controllo e di servizio sull'intero immobile.

Altre
informazioni:

- La società incaricata per lo svolgimento dell'attività di Project Management ha recentemente sottoposto alla Società di Gestione alcune ipotesi progettuali per la valorizzazione dell'edificio, attività affidata ad alcuni studi specializzati con l'obiettivo di analizzare soluzioni e preventivi e guidare la scelta successiva. Si è infine ipotizzato di attuare un intervento per fasi partendo dallo studio progettuale per la riqualificazione delle facciate e delle parti comuni: tale compito progettuale è stato affidato, a seguito di gara, ad uno Studio di Architettura e Progettazione di respiro internazionale che ha sviluppato studi di fattibilità e seguito opere di valorizzazione e restauro in Italia e all'estero.
- Sono in fase di completamento le attività di progettazione per il rilascio del CPI (Certificato Prevenzione Incendi) e del Piano di Sicurezza per l'intero immobile. All'approvazione verrà effettuata una gara per l'affidamento dell'incarico per l'esecuzione delle opere richieste al fine di ottenere il suddetto certificato. Si rammenta infine che è stato completato un rilievo architettonico a supporto della fase progettuale riportata nel precedente punto.

SAN DONATO MILANESE, I DENTI - VIA FABIANI, 1-VIA BONARELLI, 4

Aggiornamenti
sullo stato
locativo:

- È stato sottoscritto con ENI S.p.A. un accordo integrativo al contratto di locazione in essere, al fine di regolamentare (con effetto retroattivo a partire da novembre 2006) la corresponsione di un canone per l'utilizzo di 279 posti auto scoperti e relative aree di manovra, che il conduttore occupava gratuitamente in quanto autorizzato dalla precedente proprietà. Tale scrittura garantisce un incremento del canone annuo di locazione dell'immobile per 175.000 euro circa oltre IVA, con conseguente miglioramento del rendimento generato dall'edificio (5% circa) e del suo valore patrimoniale.

ROMA - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 142

- Attività**
manutentive
generali:
- Sono stati completati i lavori per l'eliminazione di alcune infiltrazioni dovute a percolazione delle acque meteoriche attraverso i lucernari posti nella soletta in copertura al parcheggio.

SAN DONATO MILANESE (MI) - "TRASFORMATORE" - VIA BONARELLI, 2

- Aggiornamenti**
sullo stato
locativo:
- La Società HALLIBURTON ITALIANA S.P.A. ha richiesto nel mese di marzo il rilascio anticipato degli spazi occupati al piano seminterrato (mq. 230 circa). La Società di Gestione ha accettato detta richiesta condizionandola all'esito della trattativa per la cessione dei medesimi spazi a ENISERVIZI S.P.A., dimostratasi interessata ad ampliarsi in funzione di necessità operative. Contestualmente al rilascio di HALLIBURTON ITALIANA S.P.A., in data 1 maggio 2007, è subentrata ENISERVIZI S.P.A. a seguito di stipula di una scrittura integrativa al proprio contratto in essere su altre porzioni del bene. Detta integrazione ha prodotto un incremento del canone annuale sugli spazi in oggetto pari a circa 10.000 euro oltre IVA, oltre al prolungamento della durata del contratto sulla porzione immobiliare in oggetto di circa due anni.

SAN DONATO MILANESE (MI) - 3° PALAZZO UFFICI, VIA DE GASPERI, 16

- Attività**
manutentive
generali
- Si segnala l'effettuazione di un intervento per l'eliminazione di piccole infiltrazioni, operazione comunque poco rilevante sia per entità che per impegno economico.
 - Sono state rilasciate al Gruppo ENI le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria ai blocchi servizi igienici ai piani interrato e rialzato.

**Altre
informazioni:**

- È stata data esecuzione a quanto a suo tempo regolamentato con SNAMPROGETTI S.P.A. all'interno di una Scrittura Integrativa al Contratto di locazione in essere: gli spazi adibiti a sportello bancario occupati da INTESA SANPAOLO S.P.A. e CAPITALIA, già BANCA DI ROMA, attualmente concessi in regime di indennità di occupazione, sono stati inglobati nel Contratto sopra riportato.

SAN DONATO MILANESE (MI) - MENSA 3° PALAZZO, VIA DE GASPERI, 16

**Aggiornamenti
sullo stato
locativo:**

- Sono in fase avanzata le trattative di rinegoziazione del contratto di locazione in essere fra la Società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di Agency e il Gruppo ENI, che occupa attualmente l'immobile con contratto avente scadenza a fine luglio 2007.

**Altre
informazioni:**

- È stata recentemente effettuata una analisi tecnica generale dello stato di fatto per accertare la coerenza normativa e funzionale delle componenti edilizie ed impiantistiche del bene. Lo stato di conservazione e manutenzione è risultato generalmente buono per le componenti edilizie, mentre sono state evidenziate esigenze di intervento su alcuni settori degli impianti e relativi sottosistemi, attività che richiederanno necessaria pianificazione e l'approvazione di un programma in accordo con il conduttore per limitarne temporalmente i disagi nello svolgimento del servizio mensa.

SAN DONATO MILANESE (MI) - 4° PALAZZO UFFICI, VIA MARTIRI DI CEFALONIA, 67

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- È stato sottoscritto con ENISERVIZI S.P.A. un contratto di locazione di durata annuale rinnovabile inerente 17 posti auto, precedentemente non attribuiti ad alcun Conduttore, sulla base di un canone annuo complessivo pari a 25.500 euro oltre IVA.

Essendo pervenuta richiesta di ampliamento delle superfici occupate da parte del principale conduttore SAIPEM S.P.A. (Gruppo ENI), con eventuale disponibilità alla gestione futura del contratto per l'intero bene a canone di mercato, è stato attivato l'incarico alla società di Agency per una verifica delle disponibilità degli altri conduttori al rilascio anticipato e per la rinegoziazione con SAIPEM S.P.A..

NAPOLI – CENTRO DIREZIONALE, VIALE CALAMANDREI

Attività

manutentive

generali

- È stata attivata la Società di Project Management incaricata per l'approvvigionamento e l'installazione di un nuovo "gruppo frigorifero" a supporto dell'impianto di climatizzazione centralizzato posto a servizio dell'intero complesso. L'inserimento della nuova macchina si è reso necessario per poter assicurare la piena funzionalità e la messa in sicurezza dell'impianto di condizionamento durante il periodo estivo. L'aggiunta di una nuova componente può essere considerata fra gli interventi capitalizzabili e contribuisce pertanto ad incrementare il valore globale del cespite.

CAVA DE' TIRRENI (SA) - VIA XXV LUGLIO, 146

Altre
informazioni:

- Alla data di stesura del presente Rendiconto si confermano sospesi i lavori di ampliamento promossi dal Centro Commerciale Cavese, complesso all'interno del quale è inserito l'*asset* immobiliare in oggetto, per interruzione del pagamento da parte di alcuni Consorziati delle fatture all'Impresa Costruttrice, come già riportato nel precedente Rendiconto al 31 dicembre 2006.
- Il Fondo è chiamato a rispondere dal Consorzio al pagamento degli oneri relativi alle citate opere ed in particolare, al momento, a quelle realizzate prima dell'efficacia della data di apporto (1 giugno 2006) che ammontano ad euro 574.571 oltre IVA; tali opere conseguono a determinazioni assembleari avvenute nell'anno 2004.
- Come già segnalato nel precedente Rendiconto, si rammenta che, nell'interesse dei Partecipanti, la Società di Gestione ha promosso l'impugnativa alla Delibera Assembleare del 31 ottobre 2006 (tra i motivi alla base dell'istanza si cita (i) l'omessa tempestiva convocazione, (ii) la mancanza del quorum, (iii) l'indeterminatezza causale ed economica di una azione giudiziaria verso il Fondo ovvero verso la Società di Gestione con riferimento ai lavori di ampliamento del Consorzio), depositata in data 4 dicembre 2006 presso il Tribunale di Cava de' Tirreni. Il giudizio si trova attualmente nella fase istruttoria.
- L'Apportante "ALICENTRO 2 S.R.L." ha fornito opportune garanzie in merito al riconoscimento dei costi di competenza.

Si segnala infine che è in fase di definizione una trattativa per la cessione del bene in oggetto, per la quale è pervenuta una proposta di acquisto valutata dal Management della Società di Gestione quale "offerta interessante"; la Società di Gestione ha richiesto all'Esperto Indipendente il parere di congruità in merito alla proposta, ottenendo dallo stesso un giudizio positivo; al momento dell'eventuale chiusura della trattativa verrà chiesta riconferma del parere stesso. La Società di Gestione ha provveduto inoltre a redigere un "Disinvestment Memorandum", documento che contiene le informazioni salienti relative all'opportunità, approvato dall'Organo Deliberante in data 20 marzo 2007.

NAPOLI, VIA RAFFAELE MORGHEN 28/30

**Altre
informazioni:**

- Sono stati completati i lavori di ampliamento dell'immobile realizzati sulla base di una scrittura privata, sottoscritta antecedentemente alla data di Apporto tra Alicentro 2 S.r.l. (l'Apportante) e GS S.p.A e "*volti alla trasformazione di una porzione del piano terra attualmente destinata a parcheggio in area di vendita e all'ampliamento dell'area al piano terra destinata a parcheggio*". Non risulta tuttora perfezionato l'iter per l'ottenimento della documentazione e delle certificazioni tecnico-impiantistico-strutturali di legge.
- Sempre a fronte della menzionata scrittura, a conclusione delle opere, ed ottenute le certificazioni e conseguiti i collaudi di cui sopra con esito positivo, la proprietà avrà facoltà di rimborsare al Conduttore GS S.p.A. le spese sostenute per la realizzazione delle opere stesse ed il Conduttore sarà tenuto ad adeguare il canone di locazione in misura proporzionalmente definita. Diversamente la scrittura privata di cui sopra non troverebbe perfezionamento.
- Alla luce di quanto sopra esposto la Società di Gestione si riserva di valutare quanto prima nell'interesse dei Partecipanti al Fondo l'opportunità di perfezionare la scrittura privata sopracitata con i conseguenti effetti di carattere economico ivi previsti.

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo né da un punto di vista locativo né manutentivo per tutti gli altri immobili riportati nella successiva tabella "Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo".

Si precisa che la SGR, tramite la società incaricata per lo svolgimento dell'attività di Property Management, effettua un costante monitoraggio su tutte le posizioni immobiliari costituenti il portafoglio di ATLANTIC 1. Gli altri assets elencati nel capoverso precedente, ad esclusione dell'immobile di Napoli, Viale Calamandrei ad uso terziario e locato al Gruppo TELECOM, sono locati al Gruppo GS CARREFOUR che, contrattualmente, è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario (queste ultime limitatamente a manutenzioni che non interessino componenti strutturali dell'edificio).

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

Alla data del presente Rendiconto la Società di Gestione per conto del Fondo ATLANTIC 1 non ha compiuto atti di dismissione dei beni facenti parte del portafoglio ovvero nuove acquisizioni per lo stesso di beni immobili, diritti reali o partecipazioni in società immobiliari.

ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1

In data 2 giugno 2007, è stata rinnovata la polizza di assicurazione *all-risks* a copertura dell'intero patrimonio immobiliare contratta alla data di apporto con AIG, compagnia assicurativa internazionale di primario *rating*. L'assicurazione stipulata dalla Società di Gestione, per conto del Fondo, oltre a prevedere le coperture assicurative di prassi in ambito immobiliare, garantisce anche eventi di natura terroristica oltrechè la cosiddetta "perdita pigioni", evento che potrebbe verificarsi in caso di inagibilità temporanea degli immobili.

Alla data del presente rendiconto non si segnalano eventi che abbiano dato luogo all'apertura di sinistri od al riconoscimento di danni.

L'importo complessivo annuo relativo al pagamento dell'imposta ICI sull'intero portafoglio subirà un incremento dello 0,5% circa rispetto al precedente esercizio, aggravio dovuto in parte all'aggiornamento effettuato d'ufficio dal Catasto di alcune rendite e in parte all'incremento dell'aliquota per nove immobili, situati per la maggior parte sul territorio di Roma.

Si segnala che è stata chiusa la procedura di condono sull'immobile in San Donato Milanese denominato "3° Palazzo Uffici", istruita dall'apportante Asio S.r.l. e riportata nel Prospetto Informativo relativo all'Offerta Pubblica di Vendita e Quotazione all'interno della Tabella n. 30: "Interventi stimati a fronte di alcuni fattori di rischio". Come da accordi il Fondo ha sostenuto i relativi costi per un ammontare complessivo pari a euro 225.000, cifra complessivamente inferiore a quanto inizialmente stimato e concordato con l'Apportante.

Sempre in riferimento ai Fattori di Rischio e alla sopraccitata Tabella n. 30: "Interventi stimati a fronte di alcuni fattori di rischio", si comunica inoltre che: (i) è in fase di chiusura a favore

del Fondo, a cura e spese dell'Apportante, la pratica per l'acquisizione di un alveo demaniale collegato all'immobile in Castelletto Ticino, (ii) sono state presentate le pratiche per l'ottenimento dell'area demaniale in Roma - Via Ojetti, (iii) il Conduttore GS S.P.A. ha stipulato con Terzi un contratto di locazione per garantire al Fondo la disponibilità, almeno per il periodo di durata del contratto di locazione degli spazi commerciali, della porzione di area interessata all'accesso e al parcheggio dell'immobile in Milano - Piazzale Siena, (iv) si stanno perfezionando gli accordi fra l'Apportante e un Soggetto Terzo per l'acquisizione, con contestuale cessione al Fondo, della comproprietà di porzione del sedime dell'immobile in Milano - Via Farini, (v) la Società di Gestione tiene costantemente monitorato l'esito delle analisi ambientali commissionate dal Conduttore GS S.p.A. a Società specializzata nel settore, nonché l'esecuzione degli interventi fatti eseguire nei rari casi per i quali si sono rese necessarie opere marginali di bonifica.

Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (%) (3)	Ente Apportante	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI			CANONI al 30/06/2007 (Euro)	Ipoteche	Stato giuridico Urbanistico	
											Canone annuo per Mq	Scadenza Contratti (4)	Locatario				
LOMBARDIA																	
1	Milano Piazza Cavour, 2 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1939	Uffici	19.022	16.748	88%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2011 al 31/12/2012	Imprese Private	89.017.567	3.319.434	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale
2	Milano Via Vincenzo Monti, 55 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1963	Commerciale	1.831	1.831	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.016.567	291.390	1° Grado	Proprietà Vincolo Passagistico
3	Milano Via Farini, 79/81 angolo Viale Steivio Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	5.710	5.710	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.069.559	329.696	1° Grado	Proprietà
4	Milano Piazzale Siena, 5/Via G.B. Moroni, 3 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	1.788	1.788	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.212.857	307.906	1° Grado	Proprietà
5	Milano Via Soderini, 48 angolo Via San Gimignano, 9B Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1968	Commerciale	3.749	3.749	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	6.862.452	457.693	1° Grado	Proprietà
6	San Donato Milanese I Denti, Via Fabiani, 1 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1957	Uffici	32.998	32.998	100%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2015 al 31/12/2016	Gruppo ENI*	43.674.161	3.393.169	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Passagistico
7	San Donato Milanese Trasformatore, Via Bonarelli, 2 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1975	Uffici	8.673	7.342	85%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo ENI *	18.661.982	1.423.694	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Passagistico
8	San Donato Milanese 3° Palazzo Uffici, Viale De Gasperi, 16 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1970	Uffici	54.441	54.441	100%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	Gruppo ENI	109.481.273	7.899.564	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Cimiteriale
9	San Donato Milanese Edificio Mensa Viale De Gasperi, 16 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1972	Mensa	4.125	4.125	100%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza fino al 31/12/2008	Gruppo ENI	4.663.288	371.280	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale
10	San Donato Milanese 4° Palazzo Uffici, Via Martini di Cefalonia, 67 * Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1981	Uffici	38.254	34.066	89%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2009 al 31/12/2010	Gruppo ENI*	68.854.147	5.076.291	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Cimiteriale
11	Legnano Via Pronieri dell'Aria s.c. Cielo Terra	Legnano	Lombardia	Cielo Terra	1975	Commerciale	2.393	2.393	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.363.000	322.484	1° Grado	Proprietà Vincolo Cimiteriale
12	Cinisello Balsamo Viale F. Testi ang Sirtori Cielo Terra	Cinisello Balsamo	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	3.511	3.511	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.670.134	298.424	1° Grado	Proprietà
13	Busto Arsizio Via Duca D'Aosta, 19 Cielo Terra	Busto Arsizio	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.803	1.803	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.720.251	181.287	1° Grado	Proprietà
14	Busto Arsizio Via delle Alodole angolo Via per Lonate Porzione Immobile	Busto Arsizio	Lombardia	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.786	5.786	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	9.838.830	609.882	1° Grado	Proprietà
15	Gallarate Via Varese, 22 Porzione Immobile	Gallarate	Lombardia	Porzione di Immobile	1985	Commerciale	2.492	2.492	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.025.399	363.917	1° Grado	Proprietà
16	Saronno Via 1° Maggio, 5 Cielo Terra	Saronno	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.659	1.659	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.472.956	146.488	1° Grado	Proprietà

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI			Costo Storico	CANONI al 30/06/2007 (Euro)	Ipoteche	Stato giuridico Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Tipo di Contratto	Scadenza Contratti (4)				
17	Castellanza Via del Buon Gesù, 10 Cielo Terra	Castellanza	Lombardia	Cielo Terra	1988	Commerciale	2.720	2.720	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.409.146	220.103	1° Grado	Proprietà
18	Como Via Papa Innocenzo XI, 70 Porzione Immobiliare	Como	Lombardia	Porzione di Immobiliare	1997	Commerciale	7.651	7.651	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.651.931	145.610	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
19	Barzago Via Dane, 48 Cielo Terra	Barzago	Lombardia	Cielo Terra	1991	Commerciale	3.531	3.531	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.585.786	244.013	1° Grado	Proprietà
PIEMONTE																	
20	Biella Corso Europa, 14 Cielo Terra	Biella	Piemonte	Cielo Terra	1983	Commerciale	2.138	2.138	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	1.227.646	94.828	1° Grado	Proprietà
21	Fossano P.zza Vittorio Veneto angolo Via Mellano	Fossano	Piemonte	Porzione di Immobiliare	2000	Commerciale	1.880	1.880	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	998.014	45.265	1° Grado	Diritto di Superficie Vincolo Paesaggistico
22	Saluzzo Via Vittime di Bologna, 1 Cielo Terra	Saluzzo	Piemonte	Cielo Terra	1987	Commerciale	2.577	2.577	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.232.506	261.331	1° Grado	Proprietà
23	Novara Via Grinfetti, 74/76/80 Porzione Immobiliare	Novara	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1990	Commerciale	2.201	2.201	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.559.290	250.202	1° Grado	Proprietà Vincolo Rispetto Linea Ferroviaria
24	Castelletto Ticino Strada Statale n.33 del Sempione, Km 58,6 Cielo Terra	Castelletto Ticino	Piemonte	Cielo Terra	1984	Commerciale	17.480	17.480	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	9.865.326	725.564	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Idrogeologico
25	Grugliasco Centro Commerciale "le Serre" Via Spagna, 3/16 Porzione immobiliare	Grugliasco	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1991	Commerciale	1.760	1.760	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.470.970	238.703	1° Grado	Diritto di Superficie
26	Torino Via Stradella 192/94 angolo Via Madonna di Campagna Cielo Terra	Torino	Piemonte	Cielo Terra	1988	Commerciale	4.469	4.469	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.435.642	271.075	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico Archeologico
27	Torino Via Monginevro, 61 Porzione Immobiliare	Torino	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1960	Commerciale	1.538	1.538	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	883.198	63.050	1° Grado	Proprietà
28	Ivrea Via Circonvallazione, 54 Cielo Terra	Ivrea	Piemonte	Cielo Terra	1959	Commerciale	4.397	4.397	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.605.435	190.873	1° Grado	Proprietà
29	Moncalieri Via Vittime di Bologna 20 Porzione Immobiliare	Moncalieri	Piemonte	Porzione di Immobiliare	1992	Commerciale	5.543	5.543	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	8.037.105	650.326	1° Grado	Diritto di Superficie Vincolo Idrogeologico
EMILIA ROMAGNA																	
30	Bologna Via Don Sturzo, 37/39 Porzione Immobiliare	Bologna	Emilia Romagna	Porzione di Immobiliare	1964	Commerciale	2.244	2.244	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.013.692	129.933	1° Grado	Proprietà
31	Piacenza Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12 Porzione Immobiliare	Piacenza	Emilia Romagna	Porzione di Immobiliare	1988	Commerciale	2.280	2.280	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.753.593	323.335	1° Grado	Proprietà
LAZIO																	
32	Roma Via Cristoforo Colombo, 142 Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1960	Uffici	31.244	31.244	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo Telecom Italia	79.629.168	5.648.358	1° Grado	Proprietà Vincolo Archeologico

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI			Costo Storico	CANONI al 30/06/2007 (Euro)	Ipoteche	Stato giuridico Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Tipo di Contratto	Scadenza Contratti (4)				
33	Roma Piazzale della Stazione di Ostia Lido, 19 Porzione Immobiliare	Roma	Lazio	Porzione di Immobiliare	1964	Commerciale	1.565	1.565	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.161.850	235.533	1° Grado	Proprietà Vincolo Pesaggistico
34	Roma Via Talenti/via Ojetti/via Fuimicino Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1967	Commerciale	2.934	2.934	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	6.341.365	529.143	1° Grado	Proprietà
35	Roma Via Casilina, 995 A e B Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.627	1.627	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.561.275	200.287	1° Grado	Proprietà Vincolo Pesaggistico
36	Roma Piazzale Morelli, 51 Porzione Immobiliare	Roma	Lazio	Porzione di Immobiliare	1969	Commerciale	3.390	3.390	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.237.367	426.343	1° Grado	Proprietà
37	Tivoli Via Tiburtina Valeria, 261 Porzione Immobiliare	Tivoli	Lazio	Porzione di Immobiliare	1986	Commerciale	6.647	6.647	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.905.723	213.776	1° Grado	Proprietà Vincolo Sismico
38	Roma (loc. Spinaeceto) Viale degli Eroi di Rodi, 8/16 Porzione Immobiliare	Roma (loc. Spinaeceto)	Lazio	Porzione di Immobiliare	1989	Commerciale	7.523	7.523	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.908.597	491.483	1° Grado	Proprietà
39	Nettuno Via Armando Diaz s.c. Porzione Immobiliare	Nettuno	Lazio	Porzione di Immobiliare	1994	Commerciale	1.976	1.976	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.102.012	174.732	1° Grado	Proprietà
40	Paestrina Via Prenestina Antica, km 66,2 Porzione Immobiliare	Paestrina	Lazio	Porzione di Immobiliare	1995	Commerciale	2.345	2.345	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.534.779	179.093	1° Grado	Proprietà
41	Castelnuovo di Porto Via Tiburtina, km 14,5 / Via Mozart Porzione Immobiliare	Castelnuovo di Porto	Lazio	Porzione di Immobiliare	1989	Commerciale	2.136	2.136	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	1.245.310	105.097	1° Grado	Proprietà
CAMPANIA																	
42	Napoli Centro direzionale di Napoli, Viale Calamandrei Edificio "B1" e "A4" Cielo Terra	Napoli	Campania	Cielo Terra	1988	Uffici	36.271	36.271	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo Telecom Italia	74.506.617	6.085.292	1° Grado	Proprietà
43	Napoli Via Morghen, 28/30 Porzione Immobiliare	Napoli	Campania	Porzione di Immobiliare	1966	Commerciale	3.267	3.267	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.230.520	355.193	1° Grado	Proprietà
44	Benevento (loc. Creta Rossa) Via P. Nenni, 38/40 Cielo Terra	Benevento (loc. Creta Rossa)	Campania	Cielo Terra	1980	Commerciale	2.378	2.378	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.197.178	288.659	1° Grado	Proprietà
45	Salerno (loc. Cava de Tirreni) Via XXV Luglio, 146 Porzione di Immobiliare	Salerno (loc. Cava de Tirreni)	Campania	Porzione di Immobiliare	1988	Commerciale	2.178	2.178	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	1.413.117	128.917	1° Grado	Proprietà Vincolo Pesaggistico
PUGLIA																	
46	Bari (loc. Cavour) Viale della Resistenza, 46 Cielo Terra	Bari (loc. Cavour)	Puglia	Cielo Terra	1978	Commerciale	3.278	3.278	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.711.419	202.559	1° Grado	Proprietà
Totale							359.400	351.607					636.000.000	45.911.278			

Nota 1: Per "Data di costruzione" si intende l'anno di rilascio della licenza edilizia di costruzione dell'Immobile.

Nota 2: Per "Superficie Lorda Locabile" è da intendersi la superficie lorda non ponderata comprensiva delle murature di pertinenza, data dalla somma di: (i) Superficie Fruibile, che a sua volta può essere definita come la somma di tutte le superfici interne dell'Immobile ad eccezione di scale, ascensori, locali tecnici, cavetti e impianti, e (ii) superficie dei parcheggi.

Nota 3: Per "Tasso di occupazione" si intende il rapporto tra la s'uperficie locata" (ossia la superficie occupata in regime di contratto di locazione ovvero di indennità) e la "superficie lorda locabile".

Nota 4: Per scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi intercorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso ufficio di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per le indennità di occupazione la scadenza è stata prevista entro un anno. Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nelle fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo Immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

GESTIONE FINANZIARIA

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A., per conto del Fondo ATLANTIC 1, ha sottoscritto con IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK Milan Branch e con gli Enti Apportanti un atto di accollo al Fondo, in fase di Apporto e subordinatamente all'intervenuta efficacia dello stesso, del debito finanziario relativo agli Immobili che la stessa IXIS si era impegnata irrevocabilmente ad erogare agli Enti Apportanti per un controvalore di euro 375.240.000 equivalente al 59,00% del valore di apporto.

Il finanziamento è stato concesso a fronte del riconoscimento di interessi da corrispondere trimestralmente in via posticipata ad un tasso variabile indicizzato all'Euribor trimestrale, determinato il secondo giorno antecedente a ciascun periodo di interesse, incrementato di uno spread pari allo 0,60% su base annua.

Inoltre, è stata concessa al Fondo una linea di credito specificatamente dedicata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare equivalente ad euro 46.235.000 (cosiddetta linea "capex"). Di tale linea, in deroga agli utilizzi specifici, il Fondo ha utilizzato un importo pari ad euro 2.528.850 per pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti ricevuti e di altre spese di pertinenza del portafoglio immobiliare necessarie per l'avvio dell'operatività.

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse, la SGR ha provveduto a stipulare, con IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK, un contratto di *hedging* avente ad oggetto un "interest rate swap" (in forma abbreviata IRS) al tasso concordato del 4,016% vs "Eur-Euribor – Telerate". Tale contratto è diventato operativo a far data dal 31 ottobre 2006, essendo stato concordato un tasso agevolato per il primo periodo di interessi.

Nell'ambito dello stesso contratto è stato fissato un nozionale (importo convenzionalmente stabilito quale base di calcolo per il conteggio degli oneri relativi allo strumento derivato di copertura) modificato, secondo un *business plan* predeterminato, per ogni singolo periodo di interessi. Attualmente il nozionale è fissato in euro 376.701.693 a fronte di un importo effettivamente utilizzato di finanziamento pari ad euro 377.768.850.

Il contratto derivato è stato stipulato esclusivamente con finalità di copertura di passività del Fondo, ha provveduto, in conformità con quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia entrato in vigore in data 14 aprile 2005 (Titolo V, cap. IV, sez. II, par. 2.2.1. "strumenti finanziari derivati OTC"), a valutare lo stesso coerentemente con la passività coperta.

Con comunicazioni ufficiali del 20 ottobre 2006 e 7 novembre 2006, IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK Milan Branch ha reso noto di aver perfezionato la "cartolarizzazione sintetica" del credito collegato al Finanziamento. A seguito di tale operazione IXIS, in qualità di Arranger e Servicer, ha provveduto a nominare, quale Sub-servicer del Finanziamento, la società HATFIELD PHILIPS INTERNATIONAL LIMITED delegandola ad agire in proprio nome e conto per tutti gli adempimenti operativi derivanti dal Contratto di Finanziamento. Tali fatti non hanno avuto ripercussioni sull'operatività di ATLANTIC 1, in quanto l'iter procedurale delle varie attività ed adempimenti ai sensi del Finanziamento è sostanzialmente rimasto immutato rispetto a quello già in vigore prima della citata cartolarizzazione e successiva nomina.

Si rileva inoltre che nel corso dell'esercizio IXIS ha comunicato di essere divenuta, pur mantenendo la propria identità originaria, diretta controllata del gruppo NATIXIS, nuova entità risultante dalla fusione di GROUPE BANQUE POPULAIRE e GROUPE CAISSE D'EPARGNE.

DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE

La composizione del portafoglio alla data del presente rendiconto rimane invariata, rispetto alla data di Apporto, sia nell'entità che nella composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso, in quanto non sono ancora pervenute alla fase conclusiva alcune operazioni di carattere straordinario (ovvero dismissioni/reinvestimenti) ipotizzate nella strategia pianificata dalla Società di Gestione Fondo per l'anno in corso.

Il portafoglio risulta pertanto mantenere la medesima composizione iniziale: uffici (oltre a superfici funzionali alla categoria – ad esempio il cosiddetto edificio "Mensa" sito in San Donato Milanese) per il 76,81% e uso commerciale (tipologia supermercato) per il restante 23,19%.

La Società di Gestione sta sviluppando in maniera approfondita alcune attività, con l'obiettivo di: (i) migliorare costantemente la gestione tecnico – amministrativa del portafoglio immobiliare, area per la quale si segnala l'affidamento di un nuovo Incarico di Global Service per l'asset in Milano, Piazza Cavour 2 “Palazzo dell'Informazione” (ii) migliorare progressivamente la performance reddituale, e conseguentemente il valore patrimoniale, di alcuni immobili. Quest'ultima attività è in fase di attuazione tramite il conferimento di specifici mandati alla Società di Agency incaricata dal Fondo, come già riportato in maniera estesa per i singoli asset nella sezione “Gestione Immobiliare”.

Tali incarichi mirano: (i) alla ricerca di nuovi conduttori che dovranno andare ad occupare le porzioni sfitte di alcuni asset costituenti il portafoglio del Fondo (si precisa che tali situazioni, così come già evidenziato in termini percentuali nelle pagine precedenti, sono marginali e prevalentemente concentrate nell'asset centrale di Milano, Piazza Cavour 2 “Palazzo dell'Informazione” e limitate a superfici accessorie e locali al piano interrato per il “4° Palazzo Uffici” e il “Trasformatore”), (ii) alla rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza (ad esempio l'edificio “Mensa” posto in San Donato Milanese).

Parallelamente, in sinergia con l'Agency incaricato, è in corso di pianificazione con la società incaricata allo svolgimento del Project Management, un'attività di analisi preliminare finalizzata alla realizzazione di opere di valorizzazione di carattere edilizio, impiantistico e di immagine sugli immobili di maggior rappresentatività del portafoglio (quale ad esempio il già più volte citato asset di Milano, Piazza Cavour 2 “Palazzo dell'Informazione”, il “4° Palazzo Uffici” e l'edificio “Mensa” siti in San Donato Milanese), con l'obiettivo ultimo di migliorarne l'appetibilità di mercato e di conseguenza le performance reddituali in fase di rinegoziazione dei contratti in scadenza o di stipula di nuovi contratti.

Tutte le strategie e i conseguenti impatti operativi vengono puntualmente valutati nell'ambito di un piano finanziario (*business plan*) che la Società di Gestione aggiorna costantemente adeguandolo non solo ai riscontri ottenibili di volta in volta dagli *outsourcer* (Property Management, Project Management ed Agency) ma anche al mercato (generale italiano e di riferimento per singola “Piazza” e “tipologia di bene”), alle attese gestionali per il Partecipante sia in termini di rendimento corrente che di IRR (Tasso Interno di Rendimento) in fase di liquidazione del Fondo.

Ciò premesso a livello generale, per l'anno 2007 si prevedono oltreché le già menzionate attività di valorizzazione impiantistico edilizie sui beni, anche possibili attività straordinarie di dismissione con eventuali re-investimenti.

Riguardo a tale operatività la Società di Gestione ha focalizzato l'attenzione all'interno del portafoglio su due categorie di beni.

La prima categoria è costituita da *asset* le cui condizioni contrattuali rilevano una redditività inferiore alla media di portafoglio e le cui attese (anche in termini di crescita del valore patrimoniale) non evidenziano concrete prospettive di miglioramento nell'ambito della vita utile del Fondo. Più puntualmente i beni oggetto di considerazione sono quelli di (i) Fossano - Piazza V. Veneto e (ii) Cava dei Tirreni – Via XXV Luglio, entrambi locati al Gruppo GS CARREFOUR.

I beni residui sopra menzionati rappresentano in termini di valore patrimoniali, alla luce della valutazione dell'Esperto Indipendente emessa con riferimento alla data del 30 giugno 2007, lo 0,37% del portafoglio immobiliare di ATLANTIC 1 e lo 0,40% in termine di contributo locativo (monte canoni aggiornato alla data del 30 giugno 2007).

Per quanto riguarda l'*asset* in Saronno – Via 1° Maggio, precedentemente inserito nella suddetta categoria in quanto giudicato fra quelli a scarsa prospettiva di crescita, si sta attualmente valutando la possibilità di posticiparne la cessione in quanto il conduttore GS S.P.A. è intenzionato a rilanciarne l'immagine commerciale eseguendo importanti interventi di manutenzione straordinaria, previsti contrattualmente a proprio carico. Gli effetti della valorizzazione potranno farsi sentire in futuro con un miglioramento dell'appetibilità del bene e conseguentemente delle aspettative sul valore di vendita.

Nella seconda categoria, individuata in particolare sulla base di indicatori quali (i) rilevanza dimensionale del bene, (ii) localizzazione, (iii) durata del contratto di locazione, è stato collocato il complesso di Napoli, Viale Calamandrei, composto da due torri a destinazione uffici fra loro collegate.

La Società di Gestione, in accordo con l'Agency e il Property Management incaricati, sta effettuando alcune analisi tecniche al fine di valutare la possibilità di renderle indipendenti in termini impiantistici nonché opportune indagini di mercato per individuare potenziali

investitori interessati all'acquisto di una singola torre. L'operazione, ove dimostratasi fattibile e conveniente, consentirebbe al Fondo di permanere con un conduttore di primario standing (il Gruppo TELECOM) in una Piazza importante per il Sud Italia che rappresenta una diversificazione territoriale rispetto agli altri complessi terziari detenuti dal Fondo.

Si ritiene inoltre che alla luce della situazione di mercato contingente l'operazione di dismissione sopra descritta possa rappresentare un risultato interessante per i Partecipanti al Fondo oltrechè un corretto presidio nella gestione del rischio complessivo del portafoglio.

A fronte dei potenziali disinvestimenti descritti la Società di Gestione si riserva la possibilità di re-investire nei limiti previsti dalle disposizioni regolamentari. Non si esclude che, nell'interesse dei Partecipanti, possano essere compiuti re-investimenti anche in piazze immobiliari europee in *asset* aventi caratteristiche e garanzie analoghe a quelli oggetto di cessione (ad esempio conduttore di primario standing, durata medio-lunga dei contratti di locazione ecc.). Allo stato la Società di Gestione sta vagliando alcune opportunità.

ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE

Di seguito vengono riportate alcune considerazioni inerenti il mercato immobiliare con particolare riguardo ai settori ed alle aree geografiche nei quali è investito il Fondo ATLANTIC 1 (fonte REAG - Real Estate Advisory Group S.P.A.).

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Durante il 2006 il mercato immobiliare italiano ha riconfermato la tendenza alla stabilità, più accentuata per quanto riguarda il segmento residenziale del mercato, e mostrato alcuni segnali di rallentamento per il settore terziario che non hanno peraltro influenzato il mercato degli investimenti.

Rivolgendo in particolare l'attenzione al segmento degli Investitori Istituzionali emerge che il mercato è caratterizzato da una buona liquidità, percepita dagli operatori professionali in continua crescita, e dalla scarsità dell'offerta di nuovi immobili ovvero dotati di ottima qualità

costruttiva e finiture di livello: la competizione tra gli investitori caratterizza il mercato e induce la contrazione dei rendimenti per gli immobili ritenuti maggiormente appetibili.

Altro importante indicatore che caratterizza l'attuale fase di mercato è una presenza sempre più costante ed attiva di investitori più aggressivi e operatori immobiliari che privilegiano logiche di investimento finanziarie e di lungo periodo.

Per quanto riguarda le piazze più richieste, oltre alla riconferma di Milano e Roma, si segnala l'accresciuto interesse degli investitori verso alcune location secondarie come Bari, Bologna, Napoli e il Nord Est, con attenzione rivolta in particolare verso gli immobili a destinazione commerciale.

Durante il 2006 i parametri connessi al mercato immobiliare terziario hanno riconfermato l'andamento stabile. I prezzi per gli uffici nei maggiori mercati italiani hanno mostrato una crescita di poco superiore all'inflazione e in quasi tutte le localizzazioni si osserva la dilatazione dei tempi di vendita e locazione. L'osservazione è valida in particolare per gli immobili con caratteristiche tecniche meno aggiornate, in particolare se posizionati in zone del territorio meno dotate di servizi e infrastrutture: si evidenzia pertanto una spaccatura tra il mercato degli immobili di qualità elevata e quello degli *asset* di qualità inferiore.

A testimonianza di questo ultimo fenomeno si sono registrate alcune transazioni significative nell'area milanese per complessi di qualità ceduti "vacant" (perciò privi di reddito alla compravendita), ipotesi che nel recente passato difficilmente veniva presa in considerazione e oggi risulta alternativa all'incertezza dei canoni esigibili sugli *asset* meno interessanti.

Il mercato degli immobili commerciali *retail* (negozi tradizionali), che negli ultimi anni aveva fatto registrare un deciso aumento dei valori dovuto principalmente alla scarsità dell'offerta nelle location più richieste, mostra ora un rallentamento: l'incremento infatti è inferiore di 3 punti percentuali a quello registrato nel 2004 (+6%). Si conferma l'interesse degli investitori per complessi commerciali o palazzi storici in posizione centrale e ad alta valenza commerciale, in particolare per le più importanti città italiane ed estere.

L'interesse degli investitori per gli "immobili specializzati", seppur confermato per le destinazioni d'uso tradizionali, si apre verso alcuni settori emergenti quali le case per gli studenti, le RSA (residenze sanitarie per anziani), le marine e le infrastrutture.

I centri commerciali continuano ad essere la tipologia d'investimento preferita sia dagli investitori italiani che stranieri, tendenza confermata nell'ultimo anno da molte transazioni significative e rivolta principalmente verso due tipologie: i centri commerciali localizzati nel Sud Italia e i nuovi sviluppi e ampliamenti di *shopping center* nell'Italia del Nord.

In questa macroarea gli investitori confermano la propensione ad attuare strategie di investimento atte a consolidare la propria presenza in un mercato quasi maturo: la gestione del portafoglio, caratterizzata dall'acquisizione/dismissione degli *asset* in base all'evoluzione dei format del territorio e dei consumi, ne è la caratteristica più evidente.

Molti *shopping center* si sono evoluti espandendo la galleria e affiancandosi a grandi strutture *leisure* quali i cinema, ciò anche alla luce della legge restrittiva sulle nuove licenze.

Un punto importante in questo contesto è l'attenzione alla gestione delle locazioni (rinegoziazione) e alle potenzialità di crescita dei fatturati.

Nei mercati del Centro e Sud Italia gli investitori cercano di "catturare" i migliori affari sul mercato analizzando accuratamente bacini d'utenza, operazioni di sviluppo e i brand storicamente presenti sul mercato.

L'attenzione degli operatori immobiliari per il settore alberghiero è segnalata in crescita ormai da alcuni anni e il fattore più rappresentativo è l'istituzione di alcuni fondi con *asset allocation* dedicata interamente agli hotel. Si osserva inoltre il progressivo allineamento degli *asset* italiani agli standard e alle metodologie gestionali caratteristiche dell'*hotellerie* internazionale, che renderanno gli immobili di alto standing qualitativo e dimensionale sempre più appetibili e concretizzeranno la possibilità di evoluzione del mercato nazionale immobiliare alberghiero. In tutto il 2006 l'interesse dei Fondi Immobiliari, delle catene, degli operatori alberghieri e dei privati è rimasto alto ma solo l'immissione di nuovi portafogli appetibili sul mercato potrà dare una svolta alla tanto attesa crescita.

La logistica mostra prospettive altrettanto positive ed è verosimile pensare che i risultati possano migliorare nel lungo periodo grazie anche all'evoluzione del sistema infrastrutturale indotto dalle direttive dell'Unione Europea, dall'allargamento dei mercati e dall'annessione di nuovi paesi che amplierà le rotte distributive.

Per adeguarsi alla crescita e confrontarsi qualitativamente con il mercato allargato, è fondamentale che il parco immobili logistico italiano venga rinnovato e riallineato agli standard prestazionali europei.

L'andamento dei tassi d'interesse non influenza ancora negativamente il mercato immobiliare nonostante il recente innalzamento dei tassi da parte della BCE (Banca Centrale Europea) che mostrerà però i suoi effetti più avanti. Si deve considerare il sempre più deciso recupero dei mercati mobiliari e l'incremento eccessivo dei valori immobiliari, soprattutto per quanto riguarda il segmento *retail*, che potrebbero al contrario accelerare l'inversione del ciclo.

Nel contesto europeo le principali città italiane si pongono nella fase calante del ciclo, al contrario di Parigi e Londra che sono in fase di recupero e diversamente da Francoforte che stagna nella parte negativa del ciclo.

Nel 2006 gli attori principali del mercato degli investitori continuano ad essere gli investitori istituzionali domestici, in primo luogo i fondi immobiliari. Milano e Roma si riconfermano come le piazze preferite dagli investitori ma cominciano ad emergere anche location considerate fino ad ora secondarie.

Si segnala infine che l'ultima finanziaria ha inserito anche un nuovo strumento di investimento, quello delle SIIQ (Società per l'investimento immobiliare quotate), che agiscono sul modello dei REIT's statunitensi.

Poste le tempistiche necessarie all'introduzione della normativa definitiva e dei regolamenti attuativi da parte degli Organi di Vigilanza, è ragionevole ipotizzare che detto strumento potrà ulteriormente favorire l'andamento del mercato immobiliare come avvenuto nei paesi ove le SIIQ sono operative da tempo.

CRITERI VALUTAZIONI APPLICATI

Nella redazione del Rendiconto di gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per fondi comuni d'investimento chiusi ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo in oggetto limitatamente alle operazioni consentite dal Regolamento, sono di seguito riepilogati:

a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari

- Le negoziazioni su titoli sono contabilizzate nel portafoglio del Fondo alla data di Regolamento dei relativi contratti;
- alla data di stipula dei contratti il controvalore di ciascuna operazione viene rilevato negli “impegni”;
- in sede di determinazione del valore complessivo netto del Fondo, il portafoglio titoli è rettificato per tenere conto delle partite relative ai contratti conclusi alla data anche se non ancora eseguiti.

b) Valutazione degli strumenti finanziari

- Gli strumenti finanziari quotati in mercati organizzati sono valutati all’ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione;
- gli scarti di emissione sono calcolati nel rispetto del principio della competenza temporale;
- per gli strumenti trattati su più mercati si fa riferimento al mercato più significativo in relazione alle quantità trattate;
- gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività sono valutati, in conformità con quanto previsto dal Provvedimento di Banca d’Italia 14 aprile 2005 (Titolo V, cap. IV, sez. II, par. 2.2.1 “strumenti finanziari derivato OTC”), coerentemente con la passività coperta.

c) Numerario

- Il numerario è computato al nominale.

d) Ratei e Risconti

- I ratei e i risconti iscritti sono calcolati in stretta aderenza al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi.

e) Beni immobili

- I Beni Immobili sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il costo è allineato al valore corrente con periodicità semestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione; più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria. In ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 la società nella determinazione del valore corrente si avvale di apposite relazioni di stima redatte da

Esperti Indipendenti secondo le modalità ed i criteri definiti dal vigente Regolamento della Banca d'Italia.

f) Diritti reali di godimento su beni immobili

- Vengono applicati i criteri espressi nel punto precedente per quanto compatibili.

g) Crediti

- I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

h) Fondi imposte

- Sono iscritti gli accantonamenti effettuati a fronte delle imposte.

i) Conti d'ordine

- I titoli di proprietà in deposito presso terzi sono iscritti al valore nominale;
- le garanzie sono iscritte al valore nominale.

j) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione titoli

- Gli interessi, i ricavi e gli altri oneri assimilati, ivi compresi gli scarti di emissione relativi a titoli di debito, vengono imputati all'esercizio secondo il criterio di competenza temporale;
- gli interessi e gli scarti di emissione vengono contabilizzati ai sensi della Legge 23 novembre 2001 n. 410, art. 6 e successive modificazioni introdotte dall'art. 41 bis del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326.

k) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione immobiliare

I costi e i ricavi vengono rilevati tenendo conto della loro competenza temporale (ad esempio: i canoni di locazione vengono riscontati su tutto il periodo di competenza), fatti salvi i casi in cui il componente di reddito, per sua natura, non può che essere rilevato ed imputato nel momento in cui si manifesta l'accadimento che lo genera (ad esempio: i componenti negativi di reddito aventi natura straordinaria vengono imputati al conto economico nel momento in cui si manifestano e non possono essere riscontati o rateizzati).

l) Aspetti fiscali del Fondo e dei Partecipanti

Il trattamento fiscale dei fondi immobiliari è disciplinato dall'art. 6 del D. L. 351/2001, in forza del quale il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). L'art. 41 bis del D. L. 269/2003, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ha apportato radicali modifiche al regime di imposizione fiscale dei fondi immobiliari per quanto riguarda le imposte dirette. In particolare, il Decreto ha trasferito l'onere del prelievo fiscale dal Fondo immobiliare ai Partecipanti. Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo continuano ad essere

operate a titolo di imposta. La ritenuta alla fonte e le imposte sostitutive sui redditi di capitale non si applicano sui seguenti redditi:

- *interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del Decreto Legislativo 1° aprile 1996, n. 239;*
- *dividendi corrisposti dalle società;*
- *interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;*
- *proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titolo garantito;*
- *interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli similari con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;*
- *proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;*
- *altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.*

La Società di Gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'Imposta comunale sugli immobili dovuta.

Per quanto attiene al regime fiscale dei Partecipanti, l'art. 7 del D. L. 351/2001, così come modificato dall'art. 41 bis del D. L. 269/2003, introduce, a decorrere dal 1° gennaio 2004, una ritenuta del 12.50% a carico dei possessori delle quote. Tale ritenuta si applica: (i) sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota; (ii) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle Quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto. La ritenuta del 12.50% opera:

- *a titolo di acconto, nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 87 del D.P.R. 917/86 e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo;*
- *a titolo di imposta, nei confronti di tutti gli altri soggetti.*

Va tuttavia rilevato che non sono soggetti alla ritenuta del 12,50% i proventi percepiti da non residenti di cui all'art. 6 del D. Lgs n. 239/96, da fondi pensione di cui al D. Lgs n. 124/1993 e da Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio istituiti in Italia.

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto non ci sono procedimenti giudiziari od arbitrali, fatta eccezione per l'impugnativa promossa dalla Società di Gestione nell'interesse dei Partecipanti alla delibera assembleare inerente il Consorzio dell'immobile sito in Cava de' Tirreni, di cui si ritrova ampia trattazione nella sezione "Gestione Immobiliare" inclusa nella presente relazione.

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Si rammenta che in data 14 luglio 2006, è stata convocata, per la prima volta, l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo ai sensi dell'articolo 16.1 del Regolamento di Gestione, per nominare il Presidente dell'Assemblea ed i membri del Comitato Consultivo.

1. In tale data l'Assemblea non si è validamente costituita per mancanza di quorum e pertanto, ai sensi dell'articolo 15.2 comma 3 del Regolamento, in ordine alla nomina dei membri del Comitato Consultivo, sono risultati nominati i primi cinque candidati indicati in ordine progressivo nella lista indicata dal Consiglio di Amministrazione ed in particolare: (i) Viganò Edoardo, (ii) Palea Roberto, (iii) Gardi Fabrizio, (iv) Villa Gianroberto e (v) Cacciamani Claudio.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Il Comitato Consultivo si è riunito per la prima volta in data 20 luglio 2006, chiamato a deliberare sulla nomina del Presidente del Comitato ai sensi dell'art. 15.3.3. del Regolamento di Gestione e sull'ipotesi di mancata distribuzione dei proventi al 30 giugno 2006.

Il Comitato, nel corso della predetta riunione, ha deliberato di nominare il dott. Edoardo Viganò Presidente del Comitato e di condividere la proposta del Consiglio di

Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. di rinviare la distribuzione dei proventi maturati nel periodo 1 giugno 2006 – 30 giugno 2006 ai partecipanti al Fondo “ATLANTIC 1” al secondo semestre.

Inoltre, conformemente a quanto previsto nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Sig. Edoardo Viganò, non essendosi validamente costituita l'Assemblea dei Partecipanti, ha assunto, in qualità di Presidente del Comitato Consultivo, la carica di Presidente dell'Assemblea stessa.

Sempre nel rispetto delle disposizioni regolamentari il Comitato Consultivo si è riunito in data 22 Gennaio 2007.

Le riunioni hanno avuto per oggetto (i) l'esame ed approvazione di un Regolamento Interno, (ii) la verifica dei verbali dei Consigli di Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A., per quanto di pertinenza del Comitato stesso, (iii) la vidimazione del Libro dei Verbali delle riunioni del Comitato Consultivo e relativa trascrizione del primo verbale.

Il Comitato Consultivo ha evidenziato che, dall'analisi dei verbali dei Consigli di Amministrazione della SGR, emerge una gestione del fondo avvenuta in stretta attinenza al Regolamento dello stesso, allo statuto della SGR e al dettato normativo e regolamentare.

Il Comitato Consultivo ha preso inoltre atto delle decisioni prese dalla SGR, in quanto coerenti sia con il Regolamento del Fondo sia con la strategia di creazione di valore per i sottoscrittori.

Il Comitato Consultivo non ha rilevato, dai verbali dei Consigli di Amministrazione della SGR, conflitti di interesse in capo a quest'ultima.

Il Comitato Consultivo ha redatto una relazione nella quale sono descritte le attività svolte ed i rapporti con il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione. Tale relazione è stata quindi depositata presso la sede della Società di Gestione e pubblicata sul sito internet del Fondo.

Il Comitato Consultivo del Fondo si è nuovamente riunito in data 20 luglio 2007 per redigere e approvare la propria relazione semestrale prevista dal Regolamento di Gestione, rilevando nella stessa che nel corso del semestre non sono emersi fatti tali da richiedere o sollecitare i pareri del Comitato Consultivo e che la gestione del fondo è avvenuta in attinenza al

Regolamento dello stesso, allo Statuto della Società di Gestione e al dettato normativo regolamentare. Nella riunione il Comitato ha altresì approvato il proprio regolamento interno di funzionamento.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Rag. Guido Pozzoli)

Milano, 31 Luglio 2007

RENDICONTO AL 30/06/07
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 30/06/07		Situazione al 31/12/06	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	12.968.200	2%	13.405.750	2%
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	12.968.200		13.405.750	
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	748.510.000	97%	724.510.000	96%
B1. Immobili dati in locazione	733.940.000		710.180.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari	14.570.000		14.330.000	
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI	-	-	-	-
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.886.538	0%	1.504.086	0%
F1. Liquidità disponibile	1.886.538		1.504.086	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	12.122.864	1%	12.407.428	2%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	2.239.636		2.471.504	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	9.883.228		9.935.924	
TOTALE ATTIVITA'	775.487.602	100%	751.827.264	100%

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-377.768.850		-377.768.850	
H1. Finanziamenti ipotecari	-377.768.850		-377.768.850	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-	
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'	-16.350.619		-15.589.986	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati				
M2. Debiti di imposta	-1.489.196		-1.509.237	
M3. Ratei e risconti passivi	-13.132.966		-12.929.739	
M4. Altre				
- debiti per cauzioni ricevute	-19.232		-19.232	
- altre	-1.709.225		-1.131.778	
TOTALE PASSIVITA'	-394.119.469		-393.358.836	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	381.368.133		358.468.428	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	731,263		687,353	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	16,25			

La situazione al 31/12/06 sopra riportata presenta delle variazioni rispetto a quella contenuta nel Rendiconto al 31/12/06, in quanto il debito verso l'Erario per IVA è stato meglio riclassificato alla voce M2 "Debiti d'imposta" anziché alla voce M4 "Altre passività".

RENDICONTO AL 30/06/07
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 30/06/07	
A. STRUMENTI FINANZIARI		-148.305
Strumenti finanziari non quotati		
A1. PARTECIPAZIONI		
A1.1 dividendi ed altri proventi		
A1.2 utili/perdite da realizzi		
A1.3 plus/minusvalenze		
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi		
A2.2 utili/perdite da realizzi		
A2.3 plus/minusvalenze		
Strumenti finanziari quotati		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		225.836
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi		
- interessi su titoli	215.282,09	
A3.2 utili/perdite da realizzi		
- perdite da realizzo	-241,85	
- utili da realizzo	1.300,60	
A3.3 plus/minusvalenze		
- minusvalenze		
- plusvalenze	9.494,78	
Strumenti finanziari derivati		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-374.141
A4.1 di copertura	-374.141,09	
A4.2 non di copertura		
Risultato gestione strumenti finanziari		-148.305
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		43.296.326
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		22.579.013
- affitti	21.910.498,45	
- recupero spese ripetibili	616.361,37	
- altri proventi	52.153,46	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		
B3. PLUS/MINUSVALENZE		23.862.960
- plusvalenze beni immobili	23.622.960,00	
- plusvalenze diritti reali immobiliari	240.000,00	
- minusvalenze beni immobili		
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-1.881.925
- spese ripetibili	-651.552,19	
- spese non ripetibili	-1.230.372,72	
B5. AMMORTAMENTI		
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-1.263.721,84	-1.263.722
Risultato gestione beni immobili		43.296.326
C. CREDITI		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati		
C2. Incrementi/decrementi di valore		
Risultato gestione crediti		-

D. DEPOSITI BANCARI			-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati			
E. ALTRI BENI			-
E1. Proventi			
E2. Utile/perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti			43.148.021
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			
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			-
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica			43.148.021
H. ONERI FINANZIARI			-8.389.907
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-8.389.907
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-8.389.669,02		
H1.2 su altri finanziamenti	-238,42		
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI			
Risultato netto della gestione caratteristica			34.758.114
I. ONERI DI GESTIONE			-3.170.153
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.984.927,70		-2.984.928
I2. Commissioni banca depositaria	-43.424,40		-43.424
I3. Oneri per esperti indipendenti	-55.740,32		-55.740
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-8.859,00		-8.859
I5. Altri oneri di gestione	-77.201,77		-77.202
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-213.556
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	55.733,70	55.734	
L2. Altri ricavi	17.967,50	17.967	
L3. Altri oneri	-287.256,23	-287.257	
Risultato della gestione prima delle imposte			31.374.405
M. IMPOSTE			-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/perdita dell'esercizio			31.374.405

La sezione reddituale sopra riportata non presenta confronto con quella al 30 giugno 2006 in quanto quest'ultima si riferiva a un solo mese di attività del Fondo (01/06/2006-30/06/2006).

REAG Real Estate Advisory Group SpA
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20041 Agrate Brianza MI - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-aa.com

Sede Legale
Viale Vittorio Veneto, 4
20124 Milano - Italy
Capitale Sociale € 900.000,00 I.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Impresa / P. IVA 05881660152



Agrate, 20 luglio 2007

Pos. n° 4321,02

Spettabile

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.

Galleria Sala dei Longobardi, 2

20121 Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Daniel Buaron

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "ATLANTIC 1" al 30 giugno 2007.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di tipo chiuso denominato "Atlantic 1" alla data del 30 giugno 2007.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, in ottemperanza ai criteri di valutazione indicati al Titolo V, Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6. e 2.5 del Regolamento sulla Gestione Collettiva del Risparmio della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e successive modifiche e integrazioni.





Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso. Per la definizione di tutti gli altri termini tecnici e/o giuridici contenuti nel presente rapporto si rimanda al Codice Civile e leggi collegate, ovvero al significato di uso comune.

“Complesso Immobiliare” (di seguito la **“Proprietà”**) indica il bene (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“Valutazione” indica sia l'attività di indagine, di analisi e di elaborazione dati condotta da REAG sulla Proprietà, sia le conclusioni e i risultati di valore cui REAG è pervenuta al termine di tale attività.

“Valore di Mercato” indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) degli Immobili. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- la libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto, senza condizionamenti coercitivi della volontà;
- una ragionevole conoscenza di entrambi i contraenti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato;
- l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.



Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- ◆ cessione di ciascun immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima, indicataci da First Atlantic RE SGR S.p.A (di seguito Cliente).

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

– **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

1. **Capitalizzazione Diretta:** si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
2. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),** basato:
 - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
 - b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).



REAG, inoltre:

- ha effettuato nel mese di Giugno 2007 e Dicembre 2006 un sopralluogo sulle Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da First Atlantic RE SGR S.p.A. (di seguito Cliente), tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato i valori delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima;



Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- tabella riepilogativa dei valori;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Relazione di stima sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- ◆ sopralluoghi sulle proprietà;
- ◆ raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- ◆ svolgimento di opportune indagini di mercato;
- ◆ elaborazioni tecnico-finanziarie;

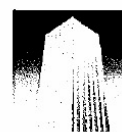
nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 30 giugno 2007 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	101.510.000
2	I Denti	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	53.260.000
3	Via Cristoforo Colombo	Rome	Via C.Colombo, 142	94.260.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	84.400.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	22.030.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	131.500.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	5.680.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Martiri di Cefalonia, 67	83.850.000
Totale uffici				576.490.000
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.820.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.670.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.880.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini – Via SanGimignano	7.900.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	5.050.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	6.390.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.150.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.830.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	11.470.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.920.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.860.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	3.400.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	4.250.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.440.000



**R E A L
E S T A T E
A D V I S O R Y
G R O U P**

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	1.160.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.740.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	4.150.000
26	Castelleto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	11.420.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	4.030.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	4.010.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	3.200.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	1.040.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	9.380.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.420.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzuri d'Italia, 10/12	4.370.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.700.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	7.220.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	3.010.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	6.070.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	3.480.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	7.110.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.510.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	3.020.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.410.000
43	Napoli 2	Napoli	Via Morghen	4.990.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	3.150.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.790.000
46	Cava dei Tirreni	Salerno	Via XXV Luglio, 146	1.610.000
Totale Retail				172.020.000
TOTALE GENERALE				748.510.000



Agrate, 20 luglio 2007

Pos. n° 4321,02

All'esecuzione della valutazione ed alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:

Oswaldo Rigamonti – Direttore Generale,

hanno partecipato:

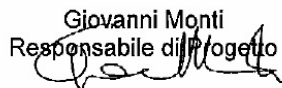
- Giovanni Monti – Responsabile Progetto,
- Valeria Cacopardo – Editing.

REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.

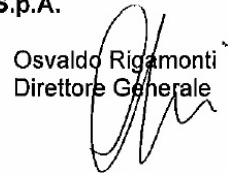
Leo Civelli
Amministratore Delegato



Giovanni Monti
Responsabile di Progetto



Oswaldo Rigamonti
Direttore Generale



Allegati:

- *Mercati Immobiliari.*
- *Assunzioni e limiti della valutazione;*
- *Condizioni generali di servizio.*

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. UNIPERSONALE

Galleria Sala dei Longobardi, 2 – 20121 Milano

Telefono 02304122.1 – Fax 0230415076

www.firstatlanticresgr.it – info@faresgr.it

Iscritta al n. 202 Albo Società Gestione Risparmio di Banca d'Italia

Capitale Sociale € 5.000.000,00 i.v. – R.E.A. Milano n. 1773935

Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di FARE Holding S.p.A. con sede in Desio (Mi) – Via Garibaldi 6/c