
Rendiconto di gestione al 31/12/2007

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 31 DICEMBRE 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 a decorrere dal 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 all’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 n. 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 n. 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 beni, 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 o dall'accensione di finanziamenti.

Pertanto 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 31 dicembre 2007 corrisponde a euro 785,814. Considerando che la valutazione al 31 dicembre 2006 è stata pari ad euro 687,353 e che il Fondo ha distribuito in

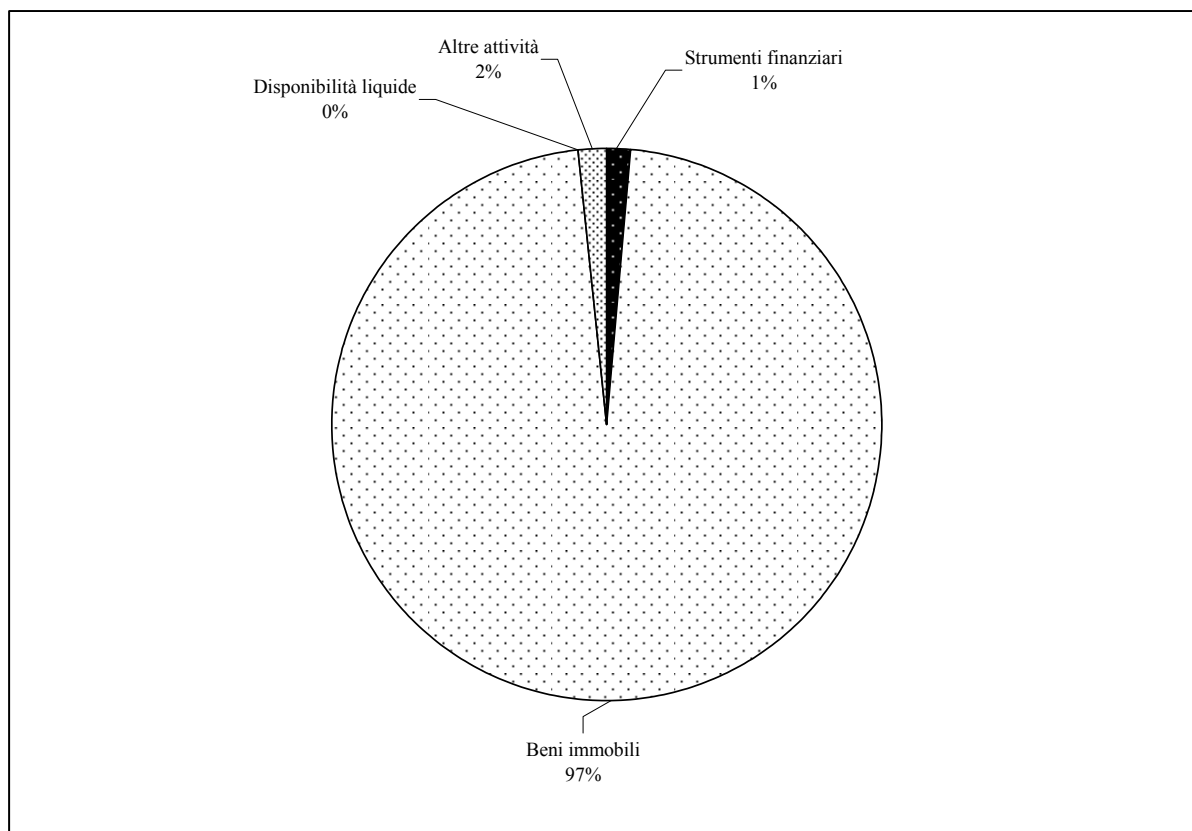
data 15 marzo 2007 un provento di euro 16,25 lordi (relativo ai sette mesi dell'esercizio 2006) e in data 23 agosto 2007 euro 14,25 lordi (relativi al primo semestre 2007), l'incremento di valore della quota del fondo nel 2007 risulta pari al 19,27%.

L'utile complessivo, maturato nel presente esercizio, ammonta a euro 67.255.592,13, di cui euro 14.449.652,42 (pari al 21,48%) si riferiscono alla gestione corrente del Fondo (in particolare canoni rivenienti dai rapporti locativi in essere) ed euro 52.805.939,71 (pari al 78,52%) da rivalutazioni degli immobili facenti parte del patrimonio.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede una distribuzione semestrale pari ad almeno il 90% degli utili distribuibili, il Consiglio di Amministrazione delibera, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione del 97,96% degli stessi utili, che corrisponde a un provento, inerente il secondo semestre, pari ad euro 14,25 per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti l'ammontare totale, che verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 13 marzo 2008.

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.

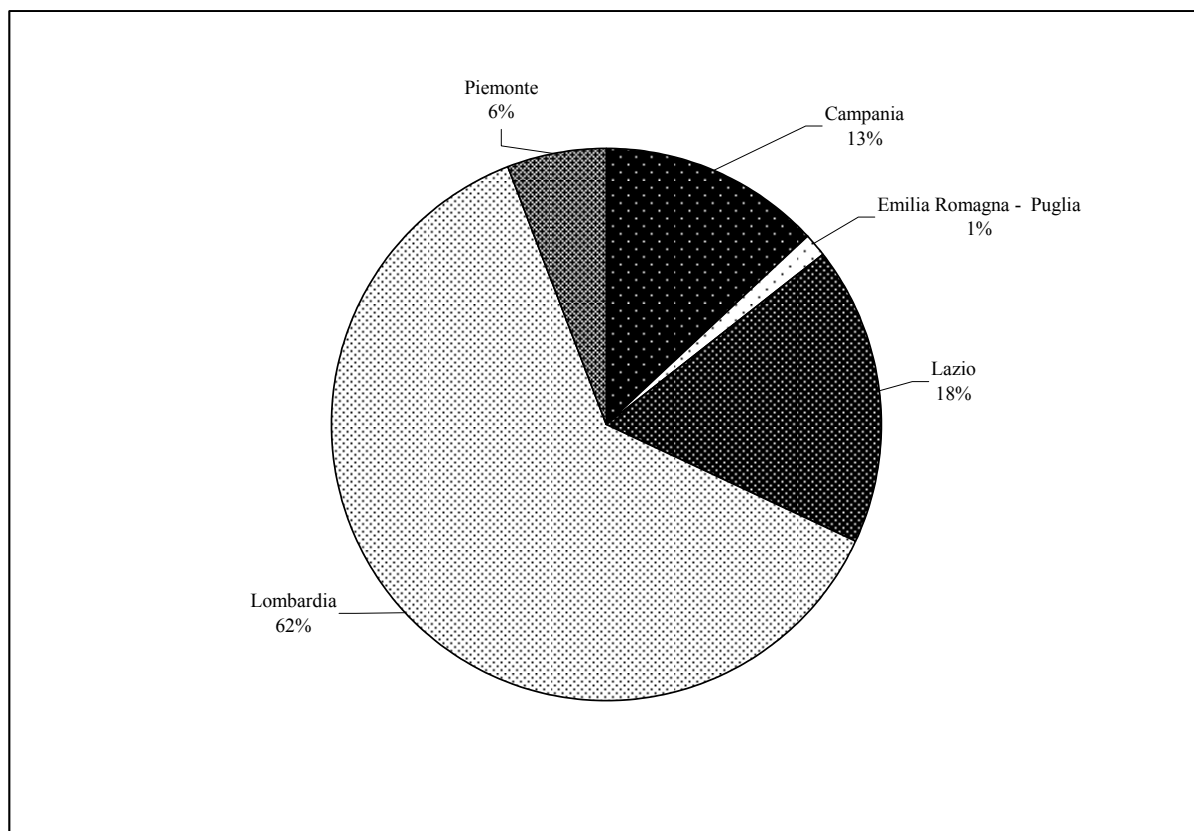
Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2007.



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 apportati 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 777.580.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

N°	ASSET	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO	VALORE DI MERCATO
1	Palazzo dell'Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	89.017.567	107.930.000
2	I Denti	San Donato Milanese	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	43.674.161	55.400.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	79.629.168	98.710.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.506.617	87.980.000
5	Trasformatore	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2	18.661.982	22.530.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	109.481.273	137.080.000
7	MENSA 3° Palazzo	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	4.663.288	7.930.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67	68.854.147	85.610.000
TOTALE UFFICI				488.488.203	603.170.000
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.016.567	5.900.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.069.559	5.760.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.212.857	4.940.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	6.862.452	8.010.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000	5.100.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.670.134	6.530.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	2.720.251	3.200.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.025.399	5.900.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	9.838.830	11.660.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.409.146	4.000.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.472.956	2.920.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.631.931	3.510.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.585.786	4.330.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.227.646	1.460.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	998.014	1.160.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.232.506	3.790.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.559.290	4.200.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	9.865.326	11.540.000

27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.470.970	4.080.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	3.435.642	4.070.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.605.435	3.250.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	883.198	1.060.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.037.105	9.490.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692	2.470.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	3.753.593	4.400.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.161.850	3.740.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	6.341.365	7.280.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	2.561.275	3.050.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	5.237.367	6.120.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	2.905.723	3.530.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597	7.250.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.102.012	2.550.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.534.779	3.070.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.245.310	1.420.000
43	Napoli 2 - Via Morghen	Napoli	Via Morghen	4.230.520	5.040.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	2.711.419	3.190.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.197.178	3.830.000
46	Cava de' Tirreni	Salerno	Via XXV Luglio, 146	1.413.117	1.610.000
TOTALE RETAIL				147.511.797	174.410.000
TOTALE GENERALE				636.000.000	777.580.000

Alla data del 31 dicembre 2007 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato con un tasso di occupazione medio del 98% circa.

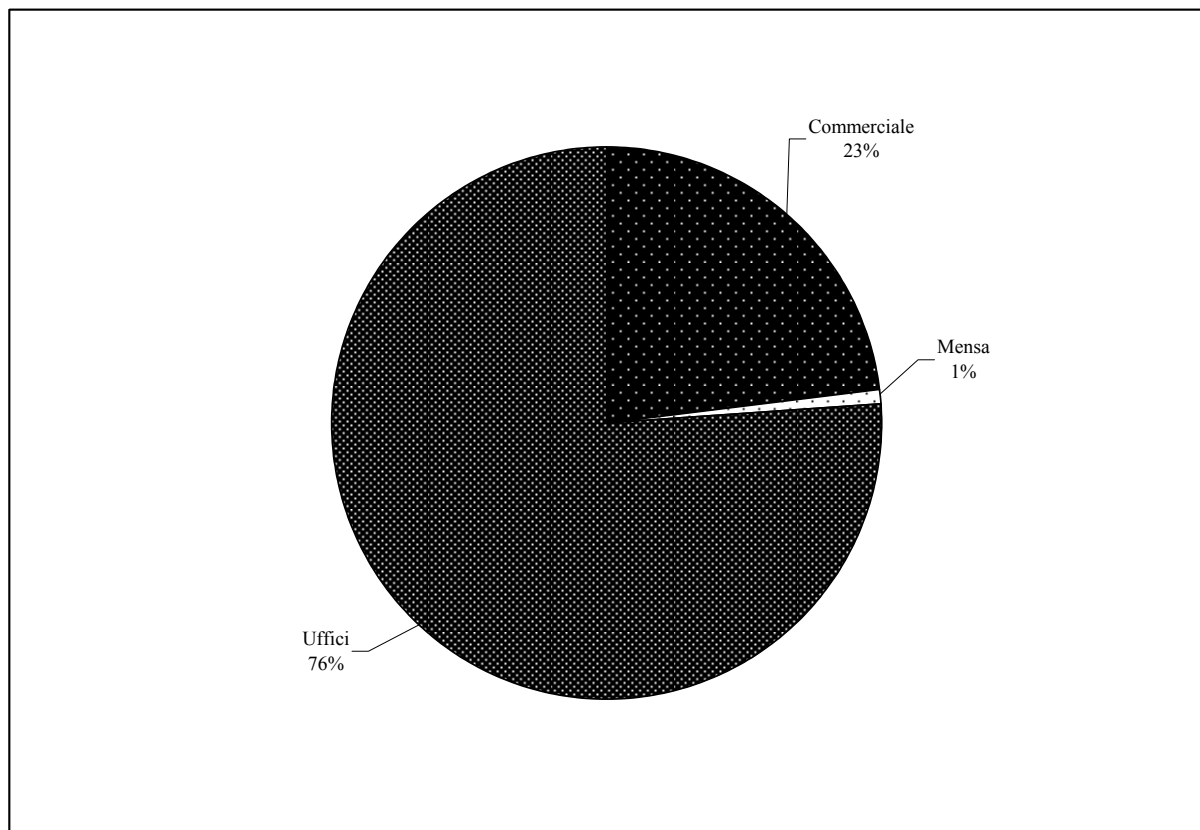
Le porzioni sfitte, che rappresentano, al 31 dicembre 2007, poco più del 2% del totale della superficie locabile, si riferiscono:

- per il 30% della percentuale sfitta all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione"); il tasso di occupazione del bene in oggetto è leggermente diminuito in conseguenza del rilascio di uno spazio uffici (mq. 179) al piano quarto, già previsto e segnalato nel precedente Rendiconto al 30/06/07;

- per il 17% della percentuale sfitta all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2;
- per il 53% della percentuale sfitta all'immobile denominato "4° Palazzo Uffici" sito in San Donato Milanese (MI), Via Martiri di Cefalonia 67.

Al 31 dicembre 2007 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

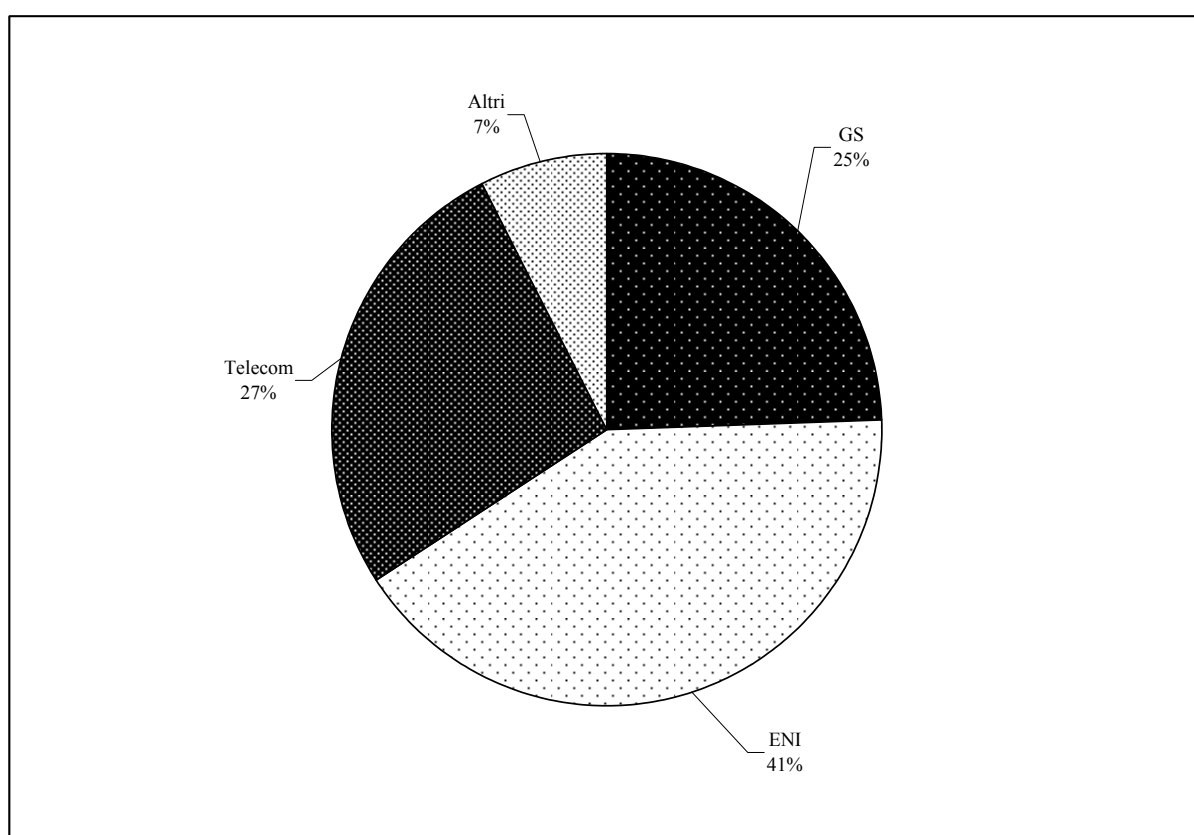
- 76,81% costituito da 8 immobili cielo-terra con destinazione prevalente ad uso uffici (incluso l'edificio destinato a "Mensa" sito in San Donato Milanese, Viale De Gasperi 16, funzionale all'adiacente edificio direzionale denominato "3° Palazzo Uffici");
- 23,19% ad uso commerciale.



Il rendimento corrente medio ponderato dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra (i) il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e (ii) il costo di apporto, corrisponde al 6,93%.

Tale percentuale è pressoché coincidente con il rendimento calcolato quale rapporto fra il montante canoni (incluso adeguamenti ISTAT) e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi per lavori capitalizzati.

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 specificano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i singoli asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 con riferimento preminente alla data del 31 dicembre 2007.

MILANO, PALAZZO DELL'INFORMAZIONE - PIAZZA CAVOUR, 2

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- RCS QUOTIDIANI S.P.A., ha rilasciato gli spazi occupati (superficie pari a mq. 179) riconsegnando i locali in data 30 settembre 2007.
- Le Società FINANCIAL TIMES e HOTEL CORPORATION OF EUROPE rilasceranno a breve gli spazi occupati rispettivamente al secondo e quinto piano (per un totale di mq. 850 circa), avendo fatto pervenire alla Società di Gestione una disdetta nei termini contrattuali.
- In forza di un impegno sottoscritto da un nuovo potenziale conduttore interessato alla locazione di una consistente superficie di uffici posti al piano secondo, attualmente in parte occupata, ad un canone in linea con il mercato, la Società di Gestione ha formalizzato un accordo con l'attuale occupante EDITRICE LA STAMPA S.P.A. per il rilascio anticipato degli spazi. Tale accordo prevede la corresponsione del canone corrente sino all'effettiva riconsegna degli spazi ed una ulteriore somma a titolo di indennizzo pari a cinque mensilità. Le citate superfici saranno oggetto di ristrutturazione.
- La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di AGENCY, ha intavolato alcune trattative con nuovi potenziali Conduttori per la locazione delle superfici sfitte, con la finalità ultima di migliorare il rendimento complessivo dell'edificio.

Attività

manutentive

generali:

- Sono stati eseguiti interventi per (i) adeguamento della cabina elettrica alla vigente normativa, (ii) sostituzione del gruppo elettrogeno d'emergenza collegato alle pompe di sollevamento dell'impianto antincendio, oltre (iii) ad alcuni interventi minori per infiltrazioni e/o perdite.

Altre

Informazioni:

- La società incaricata per lo svolgimento dell'attività di PROJECT MANAGEMENT sta effettuando una supervisione delle ultime fasi progettuali (generalì e di dettaglio) propedeutiche alla valorizzazione delle parti comuni e della facciata dell'edificio. La citata attività prevede inoltre l'armonizzazione nel progetto dei vincoli imposti dai Vigili del Fuoco per il rilascio del certificato di Prevenzione Incendi e l'approvazione del Piano di Sicurezza. Si procederà quindi con l'appalto e l'esecuzione dei lavori che interesseranno in primo luogo le porzioni sfitte dell'immobile.

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

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- La società ACCENTURE S.P.A. ha fatto pervenire alla Società di Gestione regolare disdetta al contratto di locazione e rilascerà gli spazi nel mese di novembre 2008.
- È stata attivata la società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di AGENCY per effettuare una preliminare analisi sulla potenziale domanda terziaria nel contesto di riferimento.

ROMA - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 142

Attività

manutentive

generali:

- È stata pianificata la sostituzione del serbatoio del gruppo elettrogeno, con relativo adeguamento normativo.

Altre

Informazioni:

- Sono stati conclusi accordi preliminari con il conduttore TELECOM ITALIA S.P.A. per la presentazione agli Uffici Tecnici competenti di una pratica inerente lavori di riqualificazione su spazi comuni (ingressi, atrio ecc.) ed aggiornamento di impianti (in particolare zona mensa).

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

Altre

Informazioni:

- È stata effettuata un’analisi tecnica in concerto con il conduttore ENISERVIZI S.P.A. per accertare lo stato di funzionalità e manutenzione generale dell’edificio, così da verificare l’esigenza di interventi straordinari e pianificarne la relativa tempistica operativa.

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

Altre

informazioni:

- È stato ripianificato nel biennio 2008/2009, in accordo con il conduttore SNAMPROGETTI S.P.A., il programma dei lavori di manutenzione straordinaria già previsto in dettaglio nella Scrittura Integrativa al Contratto di Locazione. Detti lavori verranno eseguiti a cura, spese e responsabilità del Conduttore, fermo restando l’importo complessivo sulla spesa pari a euro 2.750.000,00 previsto a carico del Fondo, da corrispondersi sulla base degli stati di avanzamento lavori approvati.

Alla data del presente rendiconto non sono stati svolti i lavori.

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

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- Si sono concluse le trattative inerenti la rinegoziazione del contratto di locazione, scaduto a luglio 2007, fra la Società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell’attività di AGENCY e ENISERVIZI S.P.A.; quest’ultima ha nel frattempo continuato ad utilizzare l’immobile, con regolare corresponsione del canone corrente, in regime di indennità di occupazione.
- L’accordo prevede il riallineamento del canone ai livelli di mercato a fronte dell’esecuzione di interventi di valorizzazione tecnico-impiantistica, i cui costi, a carico del Fondo, sono in linea con le previsioni contenute nel Business Plan del Fondo.

Il contratto è in fase di formalizzazione al momento della stesura del presente Rendiconto di Gestione.

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

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- È stato sottoscritto con il conduttore CARBOFIN ENERGIA TRASPORTI S.P.A. un atto di risoluzione consensuale del contratto di locazione con previsione di rilascio parziale delle superfici occupate in data 15/10/07 e della restante parte entro il 31/12/2008.
- Contestualmente è stata sottoscritta con il conduttore principale dell'immobile, SAIPEM S.P.A. (Gruppo ENI), una Scrittura Integrativa al contratto di locazione in essere, per regolamentare il subentro contestuale negli spazi di cui sopra, ad un canone parametrato a quello già corrisposto; ciò ha permesso di incrementare il canone complessivo annuo di euro 9.000 oltre IVA circa a far data dal 15/10/07. L'accordo con il conduttore SAIPEM S.P.A. (Gruppo ENI) per la stipula di un nuovo contratto di locazione sull'intero immobile a partire dall'1/01/2009 risulta ormai definito negli aspetti essenziali.
- Sono ancora in fase di negoziazione le modalità di intervento, ed il relativo programma dei lavori, per la riqualificazione complessiva del bene. Gli interventi manutentivi saranno effettuati "a rotazione" su porzioni di piano rese libere dal Conduttore. I costi delle manutenzioni saranno a carico del Fondo a fronte tuttavia di un significativo incremento del canone di locazione.
- Nell'ottica del programma precedentemente illustrato la società di AGENCY sta operando anche nei confronti dei Terzi Conduttori non appartenenti al Gruppo ENI per ottenere la disponibilità al rilascio anticipato degli spazi: il conduttore DRESSER ITALIA S.R.L. risolverà il proprio contratto a far data dal 29/02/2008 con subentro contestuale di SAIPEM S.P.A.

NAPOLI – CENTRO DIREZIONALE, VIALE CALAMANDREI

Attività

manutentive

generali

- Sono stati effettuati alcuni lavori di revisione alla pensilina di collegamento fra le Torri e pianificati interventi di manutenzione generale (controsoffitti portico, pavimentazione esterni e sostituzione di alcuni rivestimenti in marmo).

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 nei precedenti Rendiconti.
- 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.
- 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.
- È tuttora 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”, che ha altresì ottenuto giudizio positivo dall’Esperto Indipendente a cui era stato richiesto idoneo parere di congruità; al momento dell’eventuale chiusura della trattativa verrà chiesta riconferma del parere medesimo.

- La Società di Gestione ha successivamente prodotto un “Disinvestment Memorandum” e un “Disinvestment Proposal”, elaborati previsti dalla procedura di dismissione approvata dalla stessa SGR, che contengono le informazioni salienti relative all’opportunità e le dichiarazioni di fattibilità dell’operazione; tali documenti sono stati sottoposti ed approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società rispettivamente in data 20 marzo e 27 novembre 2007.

Alla data di stesura del presente Rendiconto di Gestione risultano in fase di definizione i contenuti di un accordo di transazione che dovrà essere sottoscritto da tutti i Soggetti coinvolti (Promissorio Acquirente, Consorzio Centro Commerciale Cavese, il conduttore GS S.P.A. e il Fondo) antecedentemente all’effettiva cessione del bene da parte del Fondo.

Alla luce di quanto sopra evidenziato la Società di Gestione non ritiene di stimare costi a carico del Fondo.

NAPOLI, VIA RAFFAELE MORGHEN 28/30

Altre informazioni:

- La Società di Gestione e il conduttore GS S.P.A. hanno formalizzato un accordo, nell’interesse del Fondo, per la definizione degli obblighi previsti in 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*”, impegni così brevemente riassunti: (i) le opere di ampliamento (definitivamente completate e collaudate) saranno ricomprese nell’oggetto della locazione in essere senza corresponsione di integrazione del canone (ii) la Società di Gestione

non corrisponderà alcun rimborso per i lavori eseguiti fermo restando che le opere saranno comunque acquisite dalla stessa al momento della cessazione del contratto di locazione senza alcun obbligo di indennizzo (iii) resterà a carico del Conduttore che ha eseguito i lavori e dei Tecnici dallo stesso incaricati l'ottenimento di tutte le certificazioni, con espresso esonero di oneri e responsabilità per la Società di Gestione e obbligo di consegna tempestiva al momento del rilascio dei singoli documenti da parte del Conduttore alla SGR.

- Con la sopracitata transazione la Società di Gestione ha perseguito il duplice scopo di dotare l'immobile dei parcheggi coperti proporzionati all'utenza, senza alcun esborso economico da parte del Fondo, incrementando altresì (potenzialmente) il valore futuro del bene.

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo né da un punto di vista locativo né manutentivo per tutti gli altri immobili costituenti il portafoglio del Fondo ATLANTIC 1. Si precisa peraltro che la Società di Gestione, tramite la società incaricata per lo svolgimento dell'attività di PROPERTY MANAGEMENT, effettua un costante monitoraggio su tutte le posizioni immobiliari del Fondo. Si segnala in ultimo che con riferimento agli immobili aventi destinazione commerciale-supermercato locati al Gruppo GS CARREFOUR lo stesso conduttore, contrattualmente, è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario (queste ultime limitatamente a manutenzioni che non interessino componenti strutturali dell'edificio) sugli edifici.

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 annuale di assicurazione *all-risks* a copertura dell'intero patrimonio immobiliare contratta alla data di efficacia dell'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.

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

Il Fondo ha versato a SNAMPROGETTI S.P.A. un contributo, pari a euro 2.500.000 oltre IVA, in ragione dei maggiori oneri manutentivi legati alla lunga durata del contratto per l'immobile denominato 3° Palazzo Uffici, nei termini previsti dall'accordo sottoscritto in fase di rinnovo fra l'Apportante ASIO S.R.L. e il sopraccitato Conduttore e come riportato al paragrafo 3.2 "*Il Patrimonio Immobiliare del Fondo*" - Parte II del Prospetto Informativo relativo all'Offerta Pubblica di Vendita e Quotazione S.P.A.

In riferimento ai Fattori di Rischio riportati nel sopraccitato Prospetto Informativo - Tabella n. 30: "*Interventi stimati a fronte di alcuni fattori di rischio*", si comunica che:

- (i) pur essendo in fase di avanzamento l'iter procedurale, a favore del Fondo ed a cura e spese dell'Apportante, inerente l'istanza per l'acquisizione di un alveo demaniale afferente all'immobile in Castelletto Ticino, sono emerse alcune difficoltà tecniche e burocratiche che ritarderanno la chiusura di detta pratica,
- (ii) è stato sollecitato un riscontro sulle pratiche presentate per l'acquisizione dell'area demaniale in Roma, Via Ojetti,

- (iii) il Conduttore GS S.P.A. ha stipulato con terzi soggetti un contratto di locazione per garantire al Fondo la disponibilità, almeno per tutto il periodo di durata del contratto di locazione degli spazi commerciali, della porzione di area interessata all'accesso e al parcheggio dell'immobile sito in Milano, Piazzale Siena. Si precisa inoltre che alla data del presente rendiconto risulta in fase di discussione il testo definitivo dell'accordo con l'Apportante,
- (iv) si stanno perfezionando gli accordi fra l'Apportante e un Soggetto Terzo per l'acquisizione, con contestuale cessione al Fondo, della proprietà 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 negli sporadici casi per i quali si sono rese necessarie opere marginali di bonifica.

Alla luce di quanto sopra evidenziato la Società di Gestione non ritiene di stimare costi a carico del Fondo.

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 acollo 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.

Il contratto derivato è stato stipulato esclusivamente con finalità di copertura di passività del Fondo, che 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.

Alla data del 31 dicembre 2007 il nozionale ammontava a euro 376.701.693 a fronte di un importo effettivamente utilizzato di finanziamento pari ad euro 377.768.850, mentre al 31 gennaio 2008 lo stesso nozionale veniva incrementato sino ad euro 380.815.602,00 contro un importo finanziato invariato. Conseguentemente il Fondo ATLANTIC 1 si trova in uno stato di supero dei limiti di investimento stabiliti dal Regolamento di Gestione il quale all’art. 10.4.3 cita che “*Il Patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall’assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione, di interesse e di cambio, a condizione che*

l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente”.

Vanno tuttavia sottolineati i seguenti elementi:

- L'entità del superamento dei limiti risulta pari ad euro 3.046.752,00, corrispondente quindi (i) allo 0,81% del valore del debito, (ii) allo 0,39% dell'ultimo totale attività approvato al 30 giugno 2007, (iii) allo 0,80%, infine, dell'ultimo valore netto complessivo del Fondo così come da rendiconto semestrale al 30 giugno 2007.
- Così come precedentemente indicato la Società di Gestione, per conto del Fondo, ha ottenuto dal finanziatore la concessione di 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.
- Negli intenti della Società di Gestione vi è quello di utilizzare pienamente tale linea di finanziamento nell'ambito della vita utile del Fondo, ciò compatibilmente con (i) le necessarie istruttorie autorizzative da effettuare presso gli Enti locali (Comune, Sovrintendenza ecc.) al fine di potere realizzare in piena conformità normativa le opere di manutenzione sugli immobili, (ii) il necessario supporto progettuale anche esecutivo, i capitolati di appalto e, non ultimo, l'effettuazione delle opportune gare tra fornitori per ottenere le migliori condizioni di mercato per lo svolgimento delle attività richieste.

Alla luce di quanto sopra esposto, anche considerando l'andamento attuale dei tassi di interesse, la vendita dello strumento derivato – *finalizzata al mero rientro nei limiti regolamentari* – risulterebbe, benché rapportata ad importi limitati, penalizzante per il Fondo e conseguentemente per i Partecipanti.

La Società di Gestione ha ritenuto di non procedere alla cessione dello strumento derivato in eccesso ipotizzando altresì di incrementare il debito nei prossimi mesi di gestione sul presupposto di aver già di fatto avviato i processi amministrativi necessari all'esecuzione dei sopra citati lavori manutentivi.

Tali considerazioni, come previsto dalle vigenti disposizioni regolamentari, sono state comunicate all'Organo di Vigilanza e alla Banca Depositaria.

Si rammenta infine che 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

Alla data del presente rendiconto la composizione del portafoglio immobiliare costituente il Fondo ATLANTIC 1 rimane invariata rispetto alla data di Apporto, sia nell'entità che nella composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso. 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 proseguendo nell'attuazione di alcune attività aventi l'obiettivo di: (i) ottimizzare la gestione tecnico-amministrativa del portafoglio immobiliare, (ii) migliorare progressivamente la performance reddituale, e conseguentemente il valore patrimoniale, di alcuni immobili.

Quest'ultima attività risulta in *progress* tramite il conferimento di specifici mandati alla Società di AGENCY incaricata dal Fondo, così come meglio illustrato nel paragrafo "Gestione Immobiliare". Tali mandati 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 precedentemente evidenziato, sono marginali e prevalentemente concentrate nell'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 e denominato "Palazzo dell'Informazione" e ancor più limitatamente negli immobili siti in San Donato Milanese (MI) e denominati "4° Palazzo Uffici" e "Trasformatore", (ii) alla rinegoziazione di contratti in essere.

Contemporaneamente, con la società incaricata allo svolgimento dell'attività di PROJECT MANAGEMENT, è in fase di completamento un'attività di progettazione finalizzata alla realizzazione di opere di valorizzazione di carattere edilizio, impiantistico ed estetiche riguardanti il cosiddetto "Palazzo dell'Informazione".

Le strategie ipotizzate dalla Società di Gestione vengono adeguatamente vagliate attraverso un piano finanziario (*business plan*) che la stessa Società aggiorna costantemente adeguandolo non solo ai riscontri ottenibili di volta in volta dagli *outsourcer* (PROPERTY MANAGEMENT, PROJECT MANAGEMENT ed AGENCY), ma anche al mercato ed alle attese gestionali per il Partecipante, sia in termini di rendimento corrente che di IRR (Tasso Interno di Rendimento).

Ciò premesso, per l'anno 2008, oltre alle già menzionate attività di valorizzazione sui beni, non si prevedono attività straordinarie consistenti in dismissione (accompagnate da eventuali re-investimenti), fatta eccezione per l'immobile in Cava de' Tirreni, Via XXV Luglio la cui cessione, già prevista per l'anno 2007, ha subito ritardi come riportato nella sezione "Gestione Immobiliare".

Per quanto riguarda gli immobili siti in (i) Saronno, Via 1° Maggio e (ii) Fossano, Piazza V. Veneto, ed annoverati nei precedenti Rendiconti nelle categorie di beni potenzialmente dismettibili, la Società di Gestione ha ritenuto:

- per Saronno, di posticiparne la cessione in quanto il conduttore GS S.P.A. ha manifestato l'intenzione ad effettuare investimenti al fine di migliorare l'immagine commerciale con possibili vantaggi patrimoniali per il Fondo,
- per Fossano, di posticiparne la cessione in quanto i preliminari riscontri di mercato, effettuati dalla società di AGENCY, non evidenziano situazioni particolarmente premianti per il Fondo, ciò almeno nell'ottica di una cessione puntuale del bene.

Per quanto attiene in ultimo il complesso direzionale sito in Napoli, Viale Calamandrei, per il quale la Società di Gestione aveva pianificato (ed anticipato potenzialmente nei precedenti documenti di rendiconto) una parziale cessione, stante l'attuale situazione del Gruppo TELECOM si ritiene utile verificare, nell'interesse dei Partecipanti, l'evoluzione delle vicende societarie.

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 2007 tutti i principali indicatori relativi al mercato immobiliare italiano hanno confermato la tendenza alla stabilità emersa già nel 2006. L'offerta e la domanda sono risultate sostanzialmente ferme sui livelli dello scorso anno, mentre prezzi e canoni hanno registrato incrementi mediamente in linea con gli attuali livelli inflazionistici.

Il settore terziario conferma la tendenza generale del mercato immobiliare.

È importante sottolineare come nelle principali località sia in crescita la domanda di spazi di standard elevato da parte delle grandi aziende, molte delle quali continuano la politica di rilocalizzazione. I fattori che influenzano tale mercato rimangono invariati: la “qualità” edilizia ed impiantistica degli edifici, quella del conduttore, nonché la localizzazione degli immobili in zone del territorio dotate di servizi e infrastrutture. Il rispetto di tali fattori permetterà di rimanere in un mercato globale connesso con le dinamiche europee e di attrarre gli investitori esteri che continuano ad alimentare la domanda di immobili di qualità per i quali la competizione è sempre più serrata.

Il mercato immobiliare terziario milanese ha registrato da una parte una domanda debole e dall'altra un'offerta che si è mantenuta stabile. I tempi medi di vendita e locazione sono in rialzo e più lunghi nelle periferie che nel centro urbano: si attestano intorno ai 5,7 mesi per la vendita e ai 5,2 mesi per la locazione. I canoni di locazione sono rimasti pressoché stazionari un po' in tutte le localizzazioni, registrando lievi flessioni nella periferia.

Il mercato immobiliare terziario romano è stato caratterizzato da una domanda rivolta verso i prestigiosi immobili del centro storico oppure verso i moderni uffici ubicati nelle periferie terziarie attrezzate. I tempi medi di vendita, in lieve crescita, e di locazione non superano rispettivamente i 5 e i 3 mesi. I canoni di locazione hanno registrato incrementi in centro e nelle zone di pregio (0,5%), mentre nelle altre aree della città sono cresciuti mediamente dell'1,5%.

Il settore commerciale, seppur penalizzato nell'ultimo biennio dai dati sui consumi, conferma nel complesso una crescita contenuta, sostenuta sia dall'interesse da parte degli investitori istituzionali che dall'elevato numero di nuove aperture. L'evoluzione dei nuovi shopping center e l'ampliamento di alcuni di quelli esistenti, in particolare nel Nord Italia, ha contribuito ad una variazione del format e ad una accentuata specializzazione dei prodotti e dei servizi nei superstore.

Nella distribuzione dei prodotti alimentari sono tornati a crescere gli esercizi di vicinato che, sfruttando i vantaggi della prossimità uniti alla capacità di offrire una elevata specializzazione e di rinnovarsi rapidamente, sono riusciti a mantenere la loro quota di mercato.

È da segnalare in particolare che, nel Centro e Sud Italia, gli investitori cercano di “catturare” i migliori affari sul mercato analizzando accuratamente i bacini d’utenza, le operazioni di sviluppo e i brand storicamente presenti.

Nel 2007 è proseguita la fase di crescita dei fondi immobiliari. La destinazione d’uso di maggior interesse è costituita dagli uffici (53,9%) seguita dalla destinazione commerciale (17,3%).

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto non sono in corso procedimenti giudiziari od arbitrari, fatta eccezione per l’impugnativa promossa dalla Società di Gestione nell’interesse dei Partecipanti, della 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.

Si segnala, tra le notizie rilevanti, che in data 29 ottobre 2007 FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.R.L., società appartenente al Gruppo della SGR a cui la Società di Gestione ha conferito in data 6 aprile 2006 per conto del Fondo, un “Incarico per la vendita e la locazione degli immobili” si è fusa per incorporazione con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A.; a seguito del perfezionamento dell’operazione di fusione, l’incorporante FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. è subentrata nel sopra citato rapporto contrattuale con la Società di Gestione.

Successivamente, a causa di alcune difficoltà incontrate da FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. in sede di richiesta di iscrizione al registro dei mediatori immobiliari, per garantire comunque continuità al servizio di intermediazione immobiliare prestato a favore del Fondo e di altri clienti, la stessa ha deliberato di conferire il ramo d’azienda dedicato all’attività di agency ad una società soggetta al suo diretto controllo, trasferendo in questo modo a quest’ultima anche l’“Incarico per la vendita e la locazione degli immobili” sottoscritto tra il Fondo e la precedente FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.R.L..

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

Nel corso dell'anno 2006 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
20 luglio 2006	1) Nomina del Presidente del Comitato, ai sensi dell'art. 15.3.3. 2) ipotesi di mancata distribuzione dei proventi al 30.6.2006.	1) nomina del dott. Edoardo Viganò quale Presidente del Comitato Consultivo; 2) parere positivo in merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione di rinviare la distribuzione dei proventi maturati nel periodo 1.6.2006 – 30.6.2006 al secondo semestre.

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

Nel 2007 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come segue:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
22 gennaio 2007	1) adozione di regolamento interno; 2) verifica dei verbali dei Consigli di Amministrazione di First ATLANTIC RE SGR S.p.A., per quanto di pertinenza del Comitato Consultivo; 3) presa in consegna del Libro dei Verbali delle riunioni del Comitato Consultivo e trascrizione del primo verbale; 4) varie ed eventuali.	1) riserva di approvazione della bozza di regolamento interno in una riunione successiva; 2) esame del contenuto dei verbali, evidenziando 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; le decisioni prese dalla SGR risultano coerenti sia con il Regolamento del Fondo sia con la strategia di creazione di valore per i sottoscrittori; non si rilevano, dall'esame dei verbali dei Consigli di Amministrazione, conflitti di interesse in capo alla SGR.

Coerentemente con quanto previsto dal Regolamento di Gestione del Fondo, il Comitato Consultivo ha redatto una relazione al 31 dicembre 2006 nella quale sono state 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.

18 luglio 2007	1) adozione del regolamento del Comitato Consultivo; 2) stesura della relazione semestrale	1) approvazione di un regolamento interno. 2) stesura ed approvazione della relazione semestrale al 30.6.2007 con evidenza di quanto segue: nel corso del semestre non sono emersi fatti tali da richiedere o sollecitare i pareri del Comitato Consultivo; la gestione del fondo è avvenuta in attinenza al Regolamento dello stesso; le decisioni prese dalla SGR risultano coerenti sia con il Regolamento del Fondo sia con la strategia di creazione di valore per i sottoscrittori; non si rilevano, dall'esame dei verbali dei Consigli di Amministrazione, conflitti di interesse in capo alla SGR
----------------	---	---

26 novembre 2007	1) parere preventivo non vincolante ai sensi dell'art. 15.4 comma 1 lett. e del Regolamento di Gestione del Fondo, in merito ai prospettati lavori di manutenzione sull'immobile sito in San Donato Milanese, denominato 4° Palazzo Uffici	1) In tale sede il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole all'effettuazione dei lavori.
------------------	--	--

Il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito, infine, il 31 gennaio 2008 per redigere ed approvare formalmente la relazione semestrale al 31/12/2007. Nella relazione il Comitato Consultivo ha descritto le attività svolte nel secondo semestre del 2007 e i rapporti tenuti con il Consiglio di Amministrazione della SGR evidenziando, in particolare, che la gestione del Fondo da parte della Società di gestione è avvenuta in attinenza al Regolamento di gestione del Fondo, allo statuto della SGR e al dettato normativo e regolamentare e precisando, altresì che nei Consigli di Amministrazione della SGR non sono state evidenziate situazioni di conflitti di interesse in capo alla stessa.

La relazione è depositata presso la sede della SGR e pubblicata sul sito internet del Fondo.

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

Milano, 25 Febbraio 2008

RENDICONTO AL 31/12/07
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 31/12/07		Situazione al 31/12/06	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	10.959.600	1%	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	10.959.600		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	777.580.000	97%	724.510.000	96%
B1. Immobili dati in locazione	762.850.000		710.180.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari	14.730.000		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'	2.036.626	0%	1.504.086	0%
F1. Liquidità disponibile	2.036.626		1.504.086	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	12.206.202	2%	12.407.428	2%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	4.524.930		2.471.504	
G3. Risparmio di imposta	307.184			
G4. Altre	7.374.088		9.935.924	
TOTALE ATTIVITA'	802.782.428	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'	-15.195.918		-15.589.986	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-497.336			
M2. Debiti di imposta	-6.242		-1.509.237	
M3. Ratei e risconti passivi	-13.457.380		-12.929.739	
M4. Altre				
- debiti per cauzioni ricevute	-19.232		-19.232	
- altre	-1.215.728		-1.131.778	
TOTALE PASSIVITA'	-392.964.768		-393.358.836	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	409.817.660		358.468.428	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	785,814		687,353	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	30,50			

La situazione al 31/12/06 sopra riportata presenta delle variazioni rispetto a quella contenuta nel Rendiconto 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 31/12/07
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/12/07		Rendiconto dal 01/06/06 al 31/12/06	
A. STRUMENTI FINANZIARI		654.466		-221.942
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		427.873		74.820
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	401.202,06		70.973,05	
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo	-241,85			
- utili da realizzo	20.005,19			
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze	6.908,00		3.846,95	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		226.593		-296.762
A4.1 di copertura	226.593,47		-296.761,95	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		654.466		-221.942
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		91.286.640		110.599.109
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		45.152.496		25.852.938
- affitti	43.806.708,48		25.039.396,31	
- recupero spese ripetibili	1.108.899,77		734.697,15	
- altri proventi	236.888,05		78.844,72	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE		52.805.940		88.510.000
- plusvalenze beni immobili	52.405.939,71		91.576.089,00	
- plusvalenze diritti reali immobiliari	400.000,00		1.823.911,00	
- minusvalenze beni immobili			-4.890.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-4.143.125		-2.296.858
- spese ripetibili	-1.121.932,62		-683.464,99	
- spese non ripetibili	-3.021.192,63		-1.613.393,02	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-2.528.671,34	-2.528.671	-1.466.970,60	-1.466.971
Risultato gestione beni immobili		91.286.640		110.599.109
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			91.941.106	110.377.167
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			91.941.106	110.377.167
H. ONERI FINANZIARI			-17.905.245	-8.573.450
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-17.905.245	-8.573.230
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-17.904.763,91		-8.572.947,64	
H1.2 su altri finanziamenti	-480,80		-281,90	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI			-220,01	-220
Risultato netto della gestione caratteristica			74.035.861	101.803.717
I. ONERI DI GESTIONE			-6.355.373	-3.705.400
I1. Provvigione di gestione SGR	-5.968.943,58	-5.968.944	-3.420.801,66	-3.420.802
I2. Commissioni banca depositaria	-87.568,54	-87.569	-50.451,70	-50.452
I3. Oneri per esperti indipendenti	-108.696,81	-108.697	-102.880,64	-102.881
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-18.203,00	-18.203	-7.038,00	-7.038
I5. Altri oneri di gestione	-171.960,44	-171.960	-124.227,33	-124.227
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-424.896	-389.889
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	144.859,58	144.860	86.263,85	86.264
L2. Altri ricavi	28.955,89	28.956		
L3. Altri oneri	-598.712,55	-598.712	-476.154,74	-476.153
Risultato della gestione prima delle imposte			67.255.592	97.708.428
M. IMPOSTE			-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio			67.255.592	97.708.428

Si precisa che i dati economici dei due esercizi rappresentati nella Sezione reddituale non risultano omogenei dal momento che i valori dell'esercizio 2006 si riferiscono a un periodo dal 01/06/06 al 31/12/06.

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Il Fondo ha iniziato la propria attività con il richiamo degli impegni avvenuto il 1° giugno 2006 ed un valore unitario delle quote pari a euro 500. Il valore della quota al 31 dicembre 2007 corrisponde ad euro 785,814, di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo e relative distribuzioni proventi (dati in Euro riferibili ad ogni singola quota):

01/06/2006	500,000
30/06/2006	662,550
31/12/2006	687,353
15/03/2007	Distribuzione provento lordo 16,250
30/06/2007	731,263
23/08/2007	Distribuzione provento lordo 14,250
31/12/2007	785,814

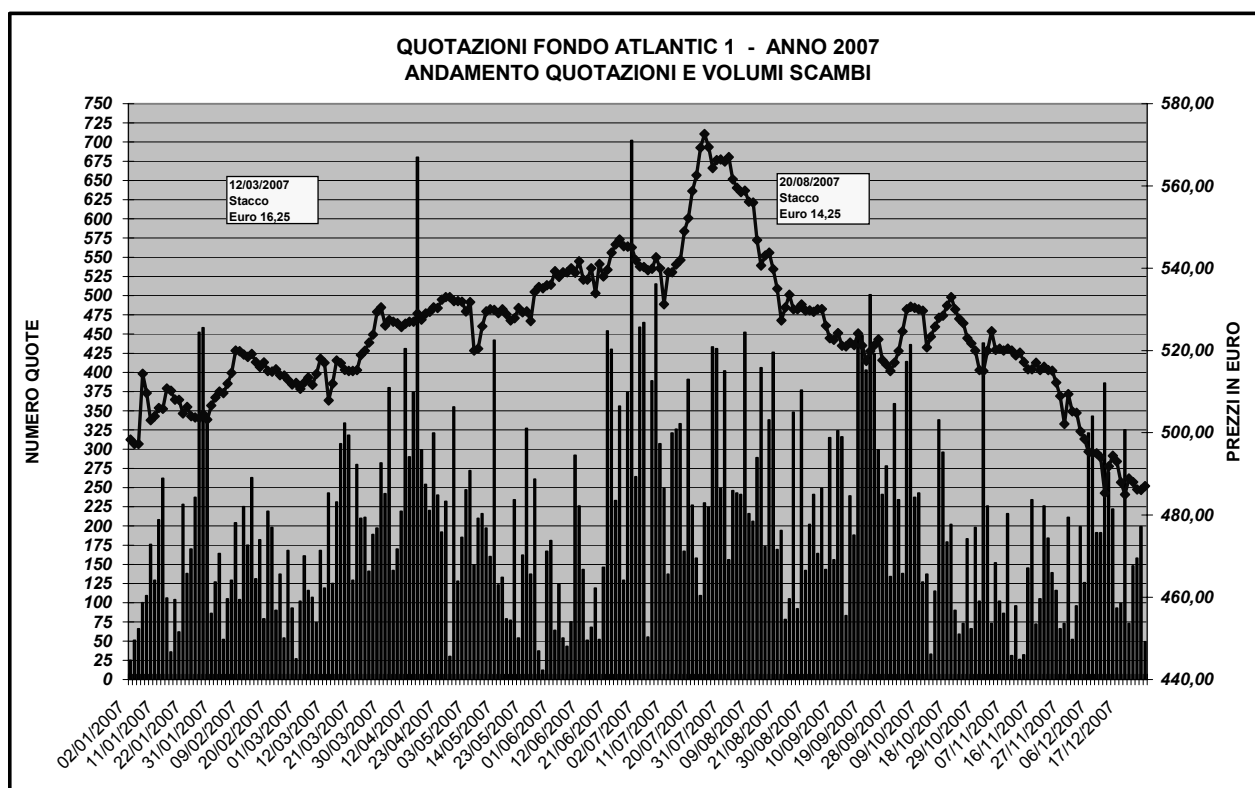
L'incremento del valore della quota è costituito per il 78,52% da rivalutazione degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo e per il 21,48% per effetto degli utili originati dalla gestione caratteristica.

Alla data di chiusura dell'esercizio, sulla base delle valutazioni effettuate dagli Esperti Indipendenti, gli immobili facenti parte del Fondo hanno un valore di mercato superiore, rispetto al costo storico, del 22% circa.

In seguito all'ammissione alla quotazione ufficiale di Borsa, le quote del Fondo sono negoziate a decorrere dal 7 giugno 2006 presso Borsa Italiana nel Mercato Telematico Azionario (MTA) segmento MTF, classe 2.

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato nell'arco dell'esercizio. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo ad euro 483,00 in data 11 dicembre 2007 ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 580,00 in data 24 luglio

2007. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 207,47 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (28 dicembre 2007) è stato di euro 487,00.



Gli utili complessivamente distribuibili e maturati nell'esercizio 2007 ammontano complessivamente a euro 14.449.652,42.

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 15.173.380,27, considerando la riserva accantonata nell'esercizio precedente pari a euro 723.727,85 e la distribuzione effettuata in data 23 agosto 2007 per un ammontare complessivo di euro 7.431.660,00, il Consiglio di Amministrazione delibera, nel rendiconto di cui la presente nota è parte integrante, di provvedere alla distribuzione del 97,96% degli stessi utili, che corrisponde a un provento, inerente il secondo semestre, pari ad euro 14,25 per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti l'ammontare totale, pari a un complessivo di euro 7.431.660,00, che verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 13 marzo 2008.

Si precisa che, secondo il calendario di Borsa Italiana, la data stacco sarà il giorno 10 marzo 2008.

In riferimento agli investimenti di natura mobiliare effettuati nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente e da quanto indicato dal Consiglio di Amministrazione, che peraltro ha preso atto anche dei limiti estremamente prudenziali imposti dal finanziatore, ci si è orientati verso titoli emessi dallo Stato Italiano con vita residua sempre inferiore ai sei mesi e pertanto con rischi emittente, di tasso e liquidità contenuti.

Per quanto concerne il presidio dei rischi caratteristici dell'investimento immobiliare, oltre a tutte le verifiche di natura tecnica e documentale di prassi effettuate in via preventiva all'acquisizione del portafoglio (cosiddetta *due-diligence*) e a quelle di solvibilità inerenti i Conducenti degli stabili, si è ritenuto necessario pianificare alcune attività posteriori, di natura continuativa, tese a monitorare preventivamente l'insorgenza di nuove eventuali problematiche ovvero tese a gestire e risolvere problematiche note (ad esempio adempimenti di natura immobiliare, ottenimento di certificazioni ecc.).

Si è provveduto, inoltre, a rafforzare la struttura di Corporate Governance, attraverso l'implementazione di processi e procedure standard che rendano trasparente e definito il processo decisionale tipico dell'attività di gestione. Tra questi processi e procedure si citano, ad esempio, l'approvazione ed aggiornamento periodico del Business Plan del Fondo, le modalità di conferimento degli incarichi in *outsourcing* ecc..

La Società di Gestione, nel rispetto della normativa vigente, si è altresì dotata della funzione di controllo dei rischi (incarico conferito in *outsourcing* a DELOITTE ERS S.r.l.) al fine di misurare, gestire e controllare i rischi, sia finanziari che di tipo operativo, inerenti ai patrimoni gestiti.

Per la mitigazione dei rischi connessi alla possibile insolvenza dei conducenti, per tutti i rapporti locativi si è provveduto, come già precisato nei precedenti rendiconti, a verificare l'esistenza di (e se del caso a richiedere) depositi cauzionali, anche significativamente più elevati rispetto alla prassi di mercato, tramite forma di fidejussione bancaria o assicurativa. Particolare attenzione è stata posta anche nella gestione dei conducenti con riferimento all'insorgere di possibili sfittanze degli spazi (derivanti da finita locazione o recesso anticipato): a tal fine la Società di Gestione, per conto del Fondo ATLANTIC 1, ha stipulato, secondo criteri di mercato e in modo *compliant* con la normativa vigente, un contratto quadro

di servizi di intermediazione immobiliare, attivabile all'occorrenza anche con estrema celerità.

Infine per scongiurare perdite derivanti da eventi non prevedibili, gli immobili costituenti il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 1 sono coperti da una polizza assicurativa, stipulata con Compagnia di rating molto elevato (AIG), definita all-risk che, oltre a contemplare le coperture ordinarie (esempio Responsabilità Civile, Incendio, distruzione da eventi sismici), garantisce da situazioni nelle quali si verificano "perdite di pigioni" ed eventi di natura terroristica.

Inoltre, al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse a fronte dell'indebitamento in capo al Fondo, la Società di Gestione ha attuato una politica di copertura per il tramite di un contratto Swap così come meglio specificato alla Sezione V – Altri dati patrimoniali – Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati.

PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE

Criteria di valutazione applicati

Il presente Rendiconto è stato redatto secondo le disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 ed è conforme ai principi contabili italiani di generale accettazione.

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.

SEZIONE II - LE ATTIVITÀ

Le disponibilità liquide sono esclusivamente investite in strumenti finanziari domestici quotati per circa l'1,4% del totale delle attività.

Per quanto concerne gli investimenti nell'area immobiliare gli stessi sono stati effettuati in Italia nelle regioni Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Lazio, Campania e Puglia, così come meglio dettagliato nella successiva tabella "Elenco dei Beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo" riportata alla voce "Immobili e diritti reali immobiliari" della presente sezione.

Strumenti finanziari quotati

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per Paese di residenza dell'emittente.

(in migliaia di euro)

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Altri Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito: di Stato di altri enti pubblici di banche di altri	10.960			
Titoli di capitale: con diritto di voto con voto limitato altri				
Parti di O.I.C.R.: aperti armonizzati aperti non armonizzati				
Totali: in valore assoluto	10.960			
in percentuale del totale delle attività	1,4%			

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione:

(in migliaia di euro)

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli quotati	10.960			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: in valore assoluto	10.960			
in percentuale del totale delle attività	1,4%			

Movimenti dell'esercizio:

(in migliaia di euro)

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	32.566	35.171
Parti di O.I.C.R.		
Totale	32.566	35.171

Immobili e diritti reali immobiliari

Con riferimento ai beni immobili ed ai diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo viene fornito l'elenco dei beni e dei diritti in questione, come dallo schema riportato alla pagina seguente.

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	Canone annuo per Mq	REDDITTIVITÀ DEI BENI LOCATI		CANONI al 31/12/2007	Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico		
												Scadenza Contratti (4)	Locatario				Costo Storico	
LOMBARDIA																		
1	Milano Piazza Cavour, 2 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1939	Uffici	19.022	16.627	87%	Asio S.r.l.	199	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2011 al 31/12/2012	Imprese Private	89.017.567	3.301.521	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.	161	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.016.567	294.886	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
3	Milano Via Farini, 79/81 angolo Viale Stelvio porzione di immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	5.710	5.710	100%	Alicentro S.r.l.	58	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.069.559	333.652	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.	174	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.212.857	311.600	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.	124	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	6.862.452	463.185	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.	104	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo ENI*	43.674.161	3.419.542	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Vincolo Paesaggistico
7	San Donato Milanese Trasformatore, Via Bonarelli, 2 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1975	Uffici	8.673	7.343	85%	Asio S.r.l.	194	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2013 al 31/12/2014	Gruppo ENI*	18.661.982	1.427.270	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Vincolo Paesaggistico
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.	145	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	Gruppo ENI	109.481.273	7.899.564	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Vincolo 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.	90	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 Martiri di Cefalonia, 67 * Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1981	Uffici	38.254	34.066	89%	Asio S.r.l.	149	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2009 al 31/12/2010	Gruppo ENI*	68.854.147	5.089.665	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Vincolo Cimiteriale
11	Legnano Via Pionieri dell'Aria s.c. Cielo Terra	Legnano	Lombardia	Cielo Terra	1975	Commerciale	2.393	2.393	100%	Alicentro S.r.l.	136	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	4.363.000	326.354	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.	86	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.670.134	302.005	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.	102	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.720.251	183.462	1° Grado	Proprietà
14	Busto Arsizio Via delle Allodole angolo Via per Lonate Porzione Immobile	Busto Arsizio	Lombardia	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.786	5.786	100%	Alicentro S.r.l.	107	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	9.838.830	617.200	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.	148	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	5.025.399	368.283	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.	89	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.472.956	148.245	1° Grado	Proprietà
17	Castellanza Via del Buon Gesù, 10 Cielo Terra	Castellanza	Lombardia	Cielo Terra	1988	Commerciale	2.720	2.720	100%	Alicentro S.r.l.	82	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	3.409.146	222.744	1° Grado	Proprietà
18	Como Via Papa Innocenzo XI, 70 Porzione Immobile	Como	Lombardia	Porzione di Immobile	1997	Commerciale	7.651	7.651	100%	Alicentro S.r.l.	19	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2017	GS	2.631.931	147.357	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico

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	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI		Costo Storico	CANONI al 31/12/2007	Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Scadenza Contratti (4)				
19	Barzago Via Dante, 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	246.941	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	95.965	1° Grado	Proprietà
21	Fossano P.zza Vittorio Veneto angolo Via Mellano Porzione Immobiliare	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	45.808	1° Grado	Dritto 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	264.466	1° Grado	Proprietà
23	Novara Via Griffetti, 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	253.204	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	734.270	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo 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	241.567	1° Grado	Dritto di Superficie
26	Torino Via Stradella 192/94 angolo Via Madama 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	274.328	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico Vincolo 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	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	193.163	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	658.129	1° Grado	Dritto 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	131.492	1° Grado	Proprietà
31	Piacenza Via Aletti, 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	327.214	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 01/01/2011 al 31/12/2012	Gruppo Telecom Italia	5.648.358	1° Grado	Proprietà Vincolo Archeologico
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	238.359	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
34	Roma Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino 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	535.492	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	202.690	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
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	431.459	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	REDDITTIVITÀ DEI BENI LOCATI		Costo Storico	CANONI al 31/12/2007	Ipotecche	Stato giuridico Stato Urbanistico	
											Canone annuo per Mq	Seadenza Contratti (4)					Locatario
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	216.341	1° Grado	Proprietà Vincolo Sismico
38	Roma (loc. Spinao) Viale degli Eroi di Rodi, 8/16 Porzione Immobiliare	Roma (loc. Spinao)	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	497.381	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	176.829	1° Grado	Proprietà
40	Palestrina Via Prenestina Antica, km 66,2 Porzione Immobiliare	Palestrina	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	181.241	1° Grado	Proprietà
41	Castellonovo di Porto Via Tiberina, km 14,5 / Via Mozart di Porto Porzione Immobiliare	Castellonovo 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	106.358	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 01/01/2011 al 31/12/2012	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	359.455	1° Grado	Proprietà
44	Benevento (loc. Cresta Rossa) Via P. Nenni, 38/40 Cielo Terra	Benevento (loc. Cresta 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	292.122	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	130.463	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
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	204.989	1° Grado	Proprietà
Totale							359.400	351.487						636.000.000	44.064.998		

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, cavei e impianti, e (ii) superficie dei parcheggi.

Nota 3: Per "Tasso di occupazione" si intende il rapporto tra la "superficie 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.

Vengono inoltre indicate le informazioni sulla redditività dei beni come dallo schema seguente:

II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore di mercato dei Beni Immobili	Importo Canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=a+b	% *
Fino ad 1 anno	7.930.000	371.280		371.280	1%
Da 1 a 3 anni	85.610.000	5.089.665		5.089.665	12%
Da 3 a 5 anni	294.620.000	15.035.171		15.035.171	34%
Da 5 a 7 anni	77.930.000	4.846.812		4.846.812	11%
Da 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni	311.490.000	18.722.070		18.722.070	42%
A) Totale beni immobili locati	777.580.000	44.064.998		44.064.998	100%
B) Totale beni immobili non locati					

* Percentuale sull'importo totale dei canoni

Posizione netta di liquidità

La voce F “Posizione netta di liquidità” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
F1. Liquidità disponibile	Rental Account	1.293
	Cash Management Account	744
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0
Totale		2.037

Altre attività

La voce G “Altre attività” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate		0
G2. Ratei e risconti attivi	Risconti attivi	4.142
	Ratei attivi	383
G3. Risparmio di imposta	Erario c/IVA a credito	307
G4. Altre	Crediti v/clienti	7.272
	Depositi cauzionali	15
	Fatture da emettere	85
	Crediti diversi	2
Totale		12.206

La voce G2. "Risconti attivi" ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale sull'arrangement fee e sull'imposta sostitutiva, rispettivamente per euro 1.166.927,54 e per euro 833.519,67, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e inerenti il finanziamento concesso sugli immobili.

Si precisa inoltre che nella medesima voce sono iscritti euro 1.898.379,05 inerenti la rettifica temporale di un indennizzo riconosciuto a Snamprogetti a copertura dei maggiori oneri di manutenzione dell'immobile sito in san Donato Milanese, Viale de Gasperi 16 denominato "3° palazzo uffici". Per la differenza, la voce riguarda rettifiche effettuate su polizze fabbricati e imposta di registro inerente i contratti di locazione.

SEZIONE III - LE PASSIVITÀ

La voce H "Finanziamenti ricevuti" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	Finanziamenti ipotecari	377.769
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		0
H3. Altri		0
Totale		377.769

La sottovoce H1. "Finanziamenti ipotecari" ricomprende sia un finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 375.240.000 sia una linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare. Di tale linea pari ad un ammontare di euro 46.235.000, il Fondo sta utilizzando un importo pari a euro 2.528.850.

Di seguito si riportano tabelle riepilogative delle caratteristiche dei finanziamenti ricevuti:

Tipologia Finanziamento	Nominativo Controp.	% sul totale	Categoria Controp.	Importo Disponibile (€/1000)	Importo utilizzato €/1000	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Senior Term Facility	IXIS Corporate & Investment Bank	100%	Banca estera	375.240	375.240	7 anni, con possibile dilazione di ulteriori 3 anni	Finanziam. a lungo termine	-Ipotecche di primo grado; -pegno sui conti correnti del Fondo; -pegno su conto titoli del Fondo; -crediti derivanti dai contratti di locazione relativi agli Immobili; -crediti derivanti dai contratti di assicurazione relativi agli Immobili; -eventuali crediti derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di PROPERTY e facility
Capex Facility				46.235	2.528		Linea di Credito a lungo termine	MANAGEMENT, PROJECT MANAGEMENT e di Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo; -crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo; -crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.

Banca Finanziatrice	IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK
Senior Term Facility	Finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 375.240 migliaia così come anche riportato nella ricostruzione pro – forma al 31 dicembre 2005, corrispondente al 59% del Valore di Apporto degli Immobili.
Capex Facility	Linea di credito a lungo termine finalizzata, tra l'altro, al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria degli Immobili, per un ammontare massimo complessivo pari a euro 46.235 migliaia.
Scadenza	L'importo del finanziamento (inclusa la Capex Facility) erogato e ancora da rimborsare dovrà essere interamente rimborsato dal Fondo entro il settimo anniversario decorrente dalla data di erogazione iniziale del finanziamento medesimo (che coincide con la Data di Efficacia dell'Apporto), con facoltà per il Fondo di dilazionare il termine di scadenza del finanziamento per un periodo di ulteriori 3 anni. Tale facoltà è da esercitarsi subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni, ivi incluso il pagamento di una commissione di dilazione (vedi infra).
Piano di Rimborso	Salvo quanto di seguito specificato (rimborso anticipato obbligatorio), non è previsto alcun piano di ammortamento del finanziamento.
Rimborso Anticipato Obbligatorio	All'atto della vendita di ciascun Immobile e fatta salva l'ipotesi di reinvestimento dei ricavi dalla stessa derivanti ai sensi dell'articolo 10.2 del Regolamento (limitatamente alle ipotesi di riacquisto di altri beni immobili e, in ogni caso, secondo i termini e condizioni previsti nel Contratto di Finanziamento), il Fondo sarà tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice - a titolo di rimborso anticipato obbligatorio – un importo pari al 100% (oppure al 105%, all'occorrere di determinate circostanze) del debito allocato sull'Immobile in questione, comprensivo dell'eventuale quota di Capex Facility (c.d. Allocated Loan Amount).
Commissione di Strutturazione (arrangement fee)	0,35% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la Capex Facility) inizialmente erogato da corrispondersi in unica soluzione da parte del Fondo entro un mese dalla data di erogazione iniziale del finanziamento stesso.

Commitment Fee	0,15% annuo dell'importo della Capex Facility che sia ancora disponibile, e non ancora cancellato o utilizzato, da corrispondersi trimestralmente da parte del Fondo, successivamente alla Data di Efficacia dell'Apporto. La commitment fee è fissa per tutta la durata del Senior Term Facility.
Commissione di Dilazione	0,15% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la Capex Facility) erogato e non ancora rimborsato al primo giorno del periodo di dilazione di 3 anni, come sopra descritto.
Altre Commissioni	euro 25.000 annui da corrispondersi su base trimestrale da parte del Fondo ad IXIS Corporate & Investment Bank, in qualità di agente del finanziamento (c.d. Facility Agent) e per tutta la durata del finanziamento.
Tasso di Interesse	- Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per il Senior Term Facility; - Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per la Capex Facility
Garanzie	Ipotecche di primo grado (che saranno stipulate contestualmente al totale rimborso di alcuni precedenti finanziamenti relativi agli Immobili e dell'efficacia degli atti di rilascio da parte dei relativi finanziatori e che saranno perfezionate successivamente alla Data di Efficacia dell'Apporto); pegno sui conti correnti del Fondo; cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi agli Immobili; cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di assicurazioni relativi agli Immobili; cessione in garanzia di eventuali crediti derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di PROPERTY e Facility MANAGEMENT, PROJECT MANAGEMENT e di Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo; cessione in garanzia dei crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo; eventuale cessione in garanzia dei crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.
Copertura	Un ammontare almeno pari al 95% dell'ammontare complessivo dell'Indebitamento Finanziario sarà oggetto di contratti di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse.

La voce M “Altre passività” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	Debito per commissioni di gestione	497
M2. Debiti di imposta	Debiti per ritenute d’acconto	6
M3. Ratei e risconti passivi	Risconti passivi	10.070
	Ratei passivi	3.387
M4. Altre	Debiti v.so fornitori	180
	Note credito da emettere	269
	Fatture da ricevere	737
	Depositi cauzionali	19
	Interessi su depositi cauzionali	1
	Debito per commitment fee	11
	Debito v/membri Comit.Consult. e Pres.Ass.Partecip.	15
	Debito per AGENCY fee	4
Totale		15.196

La sottovoce risconti passivi si riferisce per Euro 10.070.346,54 a canoni di locazione e altri ricavi su beni immobili già fatturati ma di competenza del prossimo esercizio. La sottovoce ratei passivi riguarda invece per Euro 3.387.033,54 l’integrazione economica di interessi passivi non ancora liquidati a fronte del finanziamento ipotecario ricevuto.

Si precisa inoltre che la sottovoce “Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati” si riferisce a commissioni di gestione relative al mese di dicembre riconosciute alla Società di Gestione con valuta 2 gennaio 2008.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

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 31/12/07.

(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	432	0,17%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	201.886	77,41%
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	-26.479	-10,15%
I. Oneri di gestione complessivi	-10.060	-3,86%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-815	-0,31%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-	-
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	15.906	6,10%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DI IMPOSTE	164.964	63,26%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/07	409.818	157,16%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	36,95%	

SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati

In data 1 giugno 2006 il Fondo ha sottoscritto un contratto di “Interest Rate Swap” per coprire il rischio di oscillazione del tasso Euribor preso a base per il calcolo degli interessi su finanziamento trasferito al Fondo mediante accollo da parte degli enti apportanti.

Le caratteristiche dell’IRS sono quelle di seguito riportate:

data di negoziazione:	01/06/2006
data inizio operatività:	31/10/2006
data termine:	31/12/2013
nozionale di riferimento dal 31/10/2007 al 31/01/2008:	euro 376.701.693
importo del debito alla data del 31/12/2007:	euro 377.768.850
oggetto del contratto:	Swap al tasso concordato del 4,016% vs. EUR – Euribor Telerate
liquidazione dei differenziali:	trimestrale posticipata

Da un punto di vista economico, lo strumento di copertura comporterà lo scambio trimestrale del differenziale positivo o negativo, tra il tasso pagato e quello incassato.

Attività e passività nei confronti di altre società del gruppo di appartenenza della SGR.

Si segnala che, alla data del presente Rendiconto, è stato registrato tra le passività un debito di Euro 94.459,90 nei confronti di FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. per servizi di property di competenza dell’esercizio 2007 ma di cui non è ancora pervenuta fattura.

Si precisa altresì che per gruppo si intende quello che fa capo a FARE HOLDING SPA e di cui fa parte la SGR.

Garanzie ricevute

Il totale delle garanzie ricevute dal Fondo alla data del 31/12/2007 è pari a euro 7.439.627,76 così suddivise:

- a) polizze fideiussorie pari a euro 7.420.395,81 rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
- b) depositi cauzionali in contanti per euro 19.231,95.

Si segnala inoltre che sono state rilasciate garanzie dagli Enti Apportanti relative a:

- a) conformità degli immobili in materia di normativa ambientale, fino ad un importo massimo di euro 10 milioni;
- b) conformità delle dichiarazioni in materia di titolarità dei diritti e assenza di gravami fino ad un importo massimo di euro 262 milioni;
- c) conformità di altre dichiarazioni rilasciate dagli Enti Apportanti in sede di apporto, fino ad un importo massimo di euro 44 milioni.

Ipotecche sugli immobili

A garanzia del rimborso del debito assunto dal Fondo, viene iscritta ipoteca volontaria sulle Proprietà ai sensi dell'art. 2808 del codice civile per l'importo complessivo di euro 842.950.000 pari a 2 volte l'importo massimo del debito.

PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL’ESERCIZIO

SEZIONE I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

Il risultato delle operazioni su strumenti finanziari quotati risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/Perdita su realizzi	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plusv/Minusv.	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. di controllo				
2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale				
2. Titoli di debito				
3. Parti di OICR				
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito	20		7	
2. Titoli di capitale				
3. Parti di O.I.C.R.				

In relazione a quanto indicato nella prima parte della presente Nota Integrativa sezione V – Altri dati patrimoniali, si è provveduto a registrare in Conto Economico lo scambio di differenziali, attivi per il Fondo, per un importo complessivo pari a euro 226.593,47.

(in migliaia di euro)

Risultato degli strumenti derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.1)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse: - futures su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - swap e altri contratti simili	227			
Operazioni su titoli di capitale: - futures su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - swap e altri contratti simili				
Altre operazioni: - future - opzioni - swap				

SEZIONE II - BENI IMMOBILI

La voce B “Immobili e diritti reali immobiliari” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
B1. Canoni di locazione ed altri proventi	Affitti	43.806
	Recupero spese ripetibili	1.108
	Indennità di occupazione	202
	Canone di concessione	35
	Recupero spese bolli	1
B2. Utili/perdite da realizzi		
B3. Plus/minusvalenze	Plusvalenze beni immobili	52.406
	Plusvalenze diritti reali immobiliari	400
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	Spese generali ripetibili	-663
	Utenze	-460
	Spese generali non ripetibili	-229
	Spese legali	-168
	Manutenzioni straordinarie non incrementative	-394
	Servizi di PROPERTY e facility MANAGEMENT	-1.291
	Servizi di AGENCY	-2
	Consulenze tecniche	-9
	Spese postali e bolli	-1
	Imposta di registro	-120
	Indennizzo oneri manutenzione	-475
	Polizza fabbricati	-330
B5. Ammortamenti		
B6. Imposta comunale sugli immobili		-2.529
Totale		91.287

Si evidenzia che la descrizione delle attività di “manutenzioni straordinarie non incrementative”, che ammontano a euro 393.962,84 è specificata per ogni singolo immobile nella Relazione del Consiglio di Amministrazione alla voce “Gestione Immobiliare”.

Il risultato economico sui beni immobili in funzione della tipologia dei beni stessi è indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		43.806			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.346			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSV./MINUSV.					
3.1 beni immobili		52.406			
3.2 diritti reali immobiliari		400			
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI					
		-4.142			
5. AMMORTAMENTI					
6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI					
		-2.529			
TOTALE		91.287			

SEZIONE III – CREDITI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE V – ALTRI BENI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE ED ONERI FINANZIARI

La voce H “Oneri finanziari” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	Interessi passivi su mutui ipotecari	17.905
H2. Altri oneri finanziari		0
Totale		17.905

La sottovoce H1. “Interessi passivi su finanziamenti ricevuti” ricomprende gli oneri finanziari inerenti il contratto di mutuo ipotecario e quelli maturati sui depositi cauzionali.

SEZIONE VII - ONERI DI GESTIONE

Costi sostenuti nel periodo

I costi sostenuti nel periodo sono indicati nella seguente tabella:

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	5.969	1,55	0,74					
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	88	0,02	0,01					
4) Spese di revisione del fondo	36	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	109	0,03	0,01					
7) Oneri di gestione degli immobili	5.382	1,40	0,67		1.294	0,34	0,16	
8) Spese legali e giudiziarie	168	0,04						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	20	0,01						
10) Altri oneri gravanti sul fondo: -spese quotazione Borsa Italiana -commissioni e spese banca -comp.Comitato Consultivo -comp.pres.assemblea partecipanti -commissioni e spese su finanziamento -commissioni Montetitoli -imposta sostitutiva su finanziamenti - Consul.fisc.e trib. -altre spese amministrative Totale	13 3 43 5 286 16 139 6 1 512							
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	12.284	3,20			1.294	0,34		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: - su titoli azionari - su titoli di debito - su derivati - altri (da specificare)	46							
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo - interessi pass.su finanziamento - risultato negativo su strumento derivato di copertura	17.905			4,74				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	30.235	7,87			1.294	0,34		

(*) 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

Provvigione di incentivo

Il Regolamento del Fondo prevede l'applicazione di una commissione variabile annuale e finale da riconoscere alla società di gestione. Essendo i parametri di riferimento fissi per tutta la durata di vita del Fondo (5,5% per la variabile annuale e 8,5% per quella finale) non si rende necessario fornire la variazione del periodo.

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI ED ONERI

La voce L “Altri ricavi ed oneri” è composta come indicato dalla seguente tabella:

Sottovoci	Composizione	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	Interessi attivi su c/c	145
L2. Altri ricavi	Altri	29
L3. altri oneri	Imposta sostitutiva su finanziamenti	-139
	Arrangement fee	-195
	Commitment fee	-66
	AGENCY fee	-25
	Altri	-174
Totale		-425

SEZIONE IX – IMPOSTE

Tale voce non risulta movimentata.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Come già anticipato nella parte B sezione V “ Altri dati patrimoniali” al punto “Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati”, il Fondo ha sottoscritto un contratto di “Interest Rate Swap”. Attraverso tale contratto la SGR intende coprire il Fondo da rischi di oscillazione dei tassi di interesse, garantendo la certezza del costo di finanziamento, pari al 4,016% più 0,60% di spread.

Si precisa che i servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di PROPERTY, PROJECT e AGENCY sono attualmente svolte in outsourcing da società appartenenti allo stesso Gruppo della SGR. In particolare si evidenzia che al momento della selezione è stata seguita la procedura prevista per il caso di conferimento di incarichi in outsourcing esercitati in conflitto di interessi.

In allegato al presente Rendiconto sono forniti i seguenti documenti:

Allegato 1: estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2007 redatta dall’Esperto Indipendente REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A..

Allegato 2: certificazione del presente Rendiconto redatta da PRICEWATERHOUSECOOPERS S.p.A..

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 € 1.000.000,00 i.v.
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



Agrate, 21 gennaio 2008
Pos. n° 4321,03

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 di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 1" al 31 dicembre 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 31 dicembre 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.



Crteri 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 Reddittuale:** 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 2007 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 31 dicembre 2007 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	107.930.000
2	I Denti	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	55.400.000
3	Via Cristoforo Colombo	Rome	Via C.Colombo, 142	98.710.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	87.980.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	22.530.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	137.080.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	7.930.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Martiri di Cefalonia, 67	85.610.000
Totale uffici				603.170.000
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.900.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.760.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.940.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini - Via SanGimignano	8.010.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	5.100.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	6.530.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.200.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.900.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	11.660.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	4.000.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.920.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	3.510.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	4.330.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.460.000



N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	1.160.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.790.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	4.200.000
26	Castelleto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	11.540.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	4.080.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	4.070.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	3.250.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	1.060.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	9.490.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.470.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzuri d'Italia, 10/12	4.400.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.740.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	7.280.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	3.050.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	6.120.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	3.530.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	7.250.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.550.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	3.070.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.420.000
43	Napoli 2	Napoli	Via Morghen	5.040.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	3.190.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.830.000
46	Cava dei Tirreni	Salerno	Via XXV Luglio, 146	1.610.000
Totale Retail				174.410.000
TOTALE GENERALE				777.580.000



Agrate, 21 gennaio 2008

Pos. n° 4321,03

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

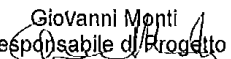
Oswaldo Rigamonti – Direttore Generale,

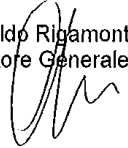
hanno partecipato:

- 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*
- *Rapporti Descrittivi;*
- *Assunzioni e limiti della valutazione;*
- *Condizioni generali di servizio.*



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 156 E DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24
FEBBRAIO 1998, N° 58**

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO
CHIUSO "ATLANTIC 1"**

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR SPA

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2007



PricewaterhouseCoopers SpA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 E DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Ai Partecipanti al
Fondo "Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo "Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori di First Atlantic RE SGR SpA. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 7 marzo 2007.

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo "Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato di periodo del Fondo.

Milano, 7 marzo 2008

PricewaterhouseCoopers SpA

Giovanni Ferraioli
(Revisore contabile)

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: Bari 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 - Bologna 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wuhner 23 Tel. 0303697501 - Firenze 50129 Viale Milton 65 Tel. 0554627100 - Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 08136181 - Padova 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498762677 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 - Trento 38100 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Verona 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002581



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