

---

# Rendiconto di gestione al 31/12/2008

---

## 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 2008**

**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".

Nel secondo semestre la Società di gestione ha provveduto a effettuare la dismissione dell'immobile sito in Cava de' Tirreni (SA) così come meglio precisato alla successivo paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI" della presente Relazione.

Il valore della quota al 31 dicembre 2008 corrisponde a euro 749,403. Si precisa che la valutazione al 31 dicembre 2007 è stata pari ad euro 785,814 e che nell'esercizio corrente il Fondo ha distribuito in data 13 marzo 2008 un provento di euro 14,25 lordi (relativo al secondo semestre dell'esercizio 2007) e in data 21 agosto 2008 euro 14,25 lordi (relativo al primo semestre 2008).

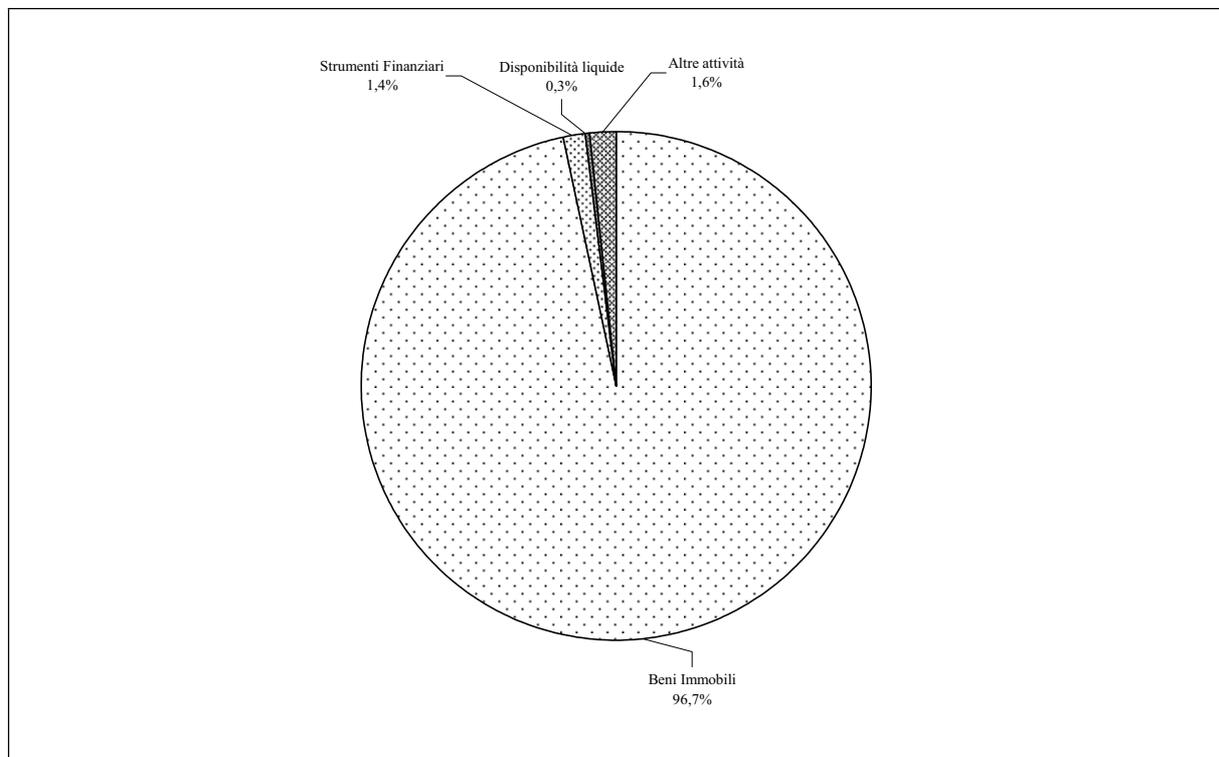
Il risultato economico maturato nel presente esercizio registra un saldo negativo pari a euro 4.125.834,87, di cui euro 14.937.698,23 si riferiscono alla gestione corrente del Fondo (in particolare canoni rivenienti dai rapporti locativi in essere); euro 190.000,00 all'utile di competenza maturato in sede di vendita degli immobili. A tali somme vanno detratti euro 19.253.533,10 relativi al saldo negativo delle minusvalenze registrate al netto delle plusvalenze, nel corso del presente esercizio, sugli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo così come risultanti dalla valutazione effettuata dagli Esperti Indipendenti.

L'utile distribuibile, per l'esercizio in esame, è pari a euro 15.324.581,23 comprensivo dell'utile della gestione corrente, dell'utile maturato in sede della dismissione degli immobili e di un importo pari ad euro 196.883,00 relativi alla realizzazione delle plusvalenze maturate negli esercizi precedenti sugli stessi immobili.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione semestrale, il Consiglio di Amministrazione delibera nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 15,00 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 7.822.800,00. Il provento verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 12 marzo 2009.

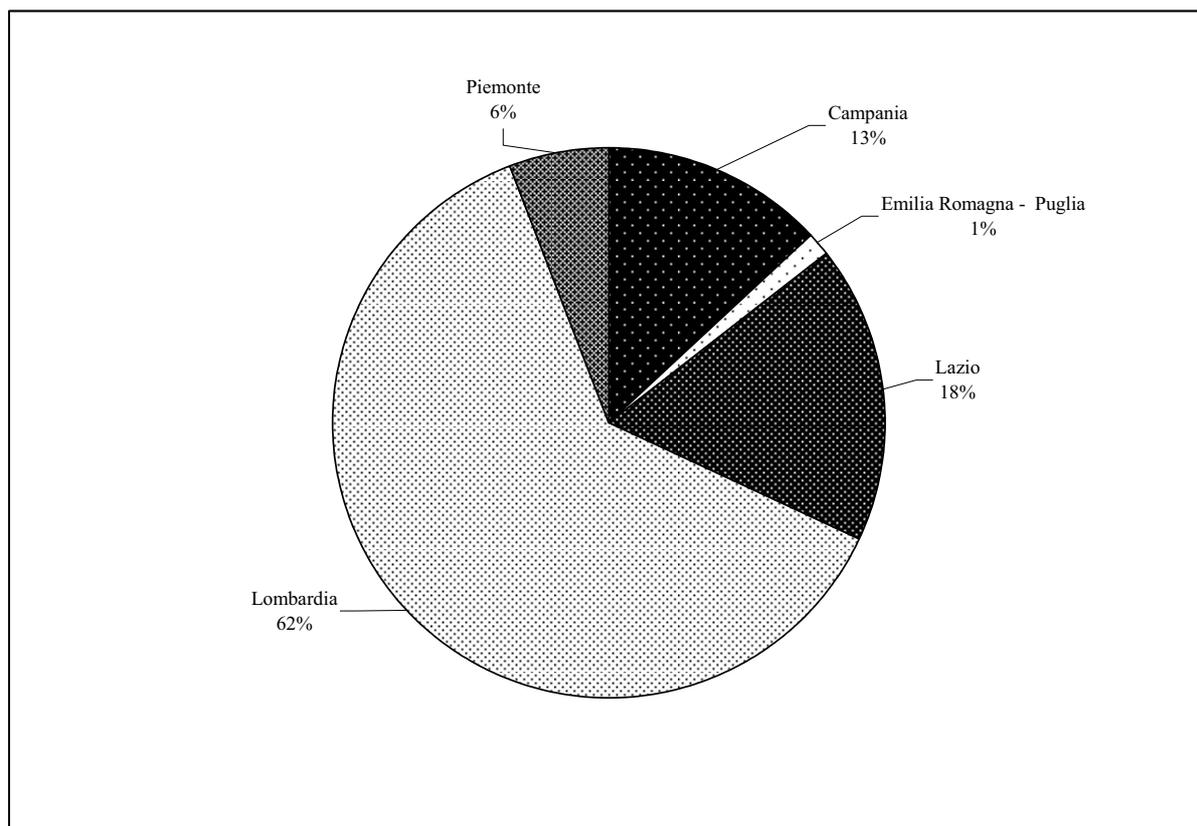
La liquidità del Fondo è investita in valori mobiliari le cui caratteristiche sono conformi a quanto previsto nelle disposizioni delle Autorità di Vigilanza e rispettano i contenuti regolamentari, secondo le indicazioni del Consiglio di Amministrazione.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2008.



## GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo, inizialmente costituito da 46 beni immobili (Valore di Apporto 636.000.000 di euro), a seguito della suddetta cessione, perfezionata nel mese di agosto 2008, risulta attualmente composto da 45 beni immobili (Valore di Apporto 634.586.883 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 (poco più dell'1%).



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

L’Esperto Indipendente, REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A., ha valutato gli immobili ed i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 1 per un controvalore totale pari ad euro 768.100.000.

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	107.760.000
2	I Denti	San Donato Milanese	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	43.674.161	50.630.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	79.629.168	92.650.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.506.617	81.620.000
5	Trasformatore	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2	18.661.982	21.190.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	109.481.273	132.020.000
7	MENSA 3° Palazzo	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	4.663.288	7.910.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67	68.854.147	96.570.000
<b>TOTALE UFFICI</b>				<b>488.488.203</b>	<b>590.350.000</b>
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.016.567	5.750.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.069.559	5.600.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.212.857	4.800.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	6.862.452	7.790.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000	4.960.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.670.134	6.380.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	2.720.251	3.130.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.025.399	5.740.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	9.838.830	11.360.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.409.146	3.900.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.472.956	2.850.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.631.931	3.490.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.585.786	4.170.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.227.646	1.440.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	998.014	1.120.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.232.506	3.710.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.559.290	4.110.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	9.865.326	11.220.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.470.970	3.970.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	3.435.642	3.960.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.605.435	3.190.000

30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	883.198	1.030.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.037.105	9.230.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692	2.400.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	3.753.593	4.280.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.161.850	3.630.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	6.341.365	7.060.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	2.561.275	2.970.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	5.237.367	5.950.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	2.905.723	3.450.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597	7.120.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.102.012	2.480.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.534.779	3.000.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.245.310	1.390.000
43	Napoli 2 - Via Morghen	Napoli	Via Morghen	4.230.520	4.890.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	2.711.419	3.110.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.197.178	3.720.000
<b>TOTALE RETAIL</b>				<b>146.098.680</b>	<b>168.350.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>634.586.883</b>	<b>758.700.000</b>

Alla data del 31 dicembre 2008 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato con un tasso di occupazione medio del 98% circa.

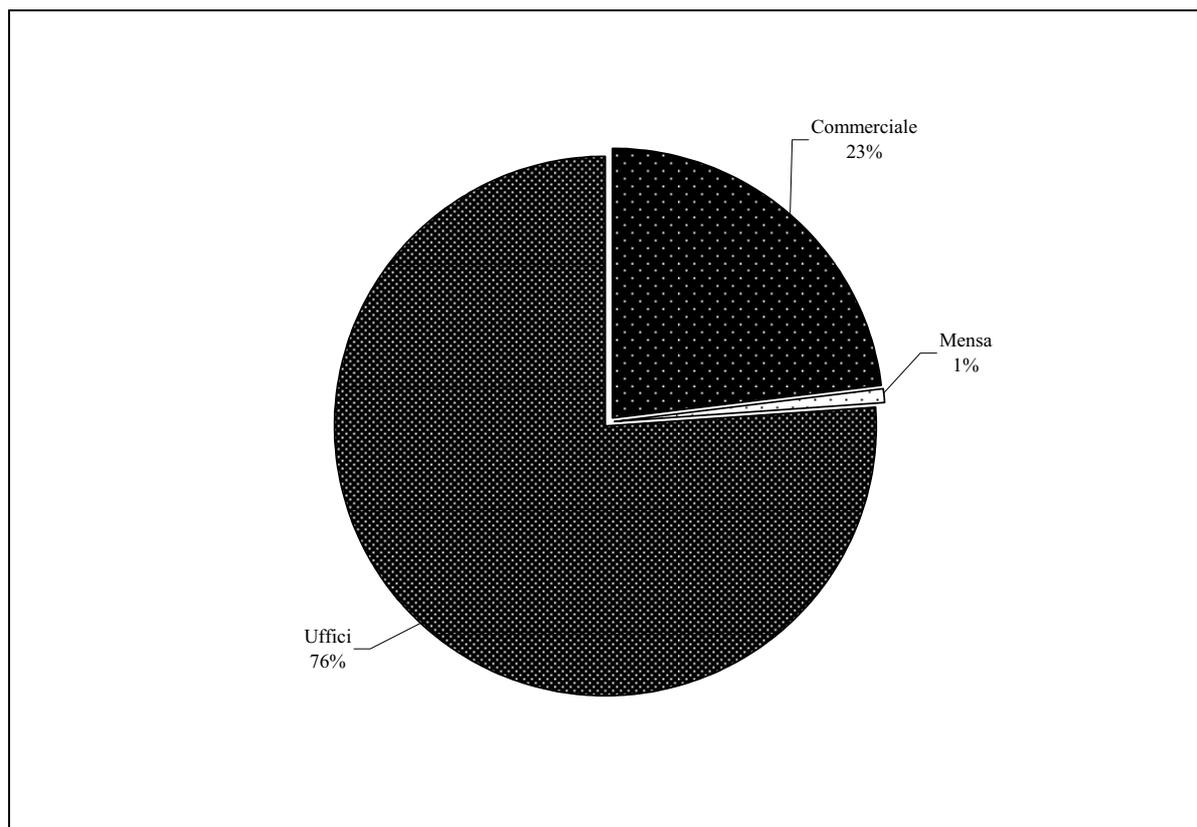
Le porzioni sfitte, che rappresentano, al 31 dicembre 2008, il 2% circa del totale della superficie locabile, si riferiscono:

- per il 26% circa della percentuale sfitta sopra menzionata all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione");
- per il 19% circa della percentuale sopra menzionata all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2;
- per il restante 55% all'immobile denominato "I Denti", sito in San Donato Milanese (MI), Via Fabiani 1, conseguentemente al rilascio della porzione occupata dalla società Accenture S.p.A.

Con la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con il principale conduttore Saipem S.p.A., per l'intero immobile denominato "4° Palazzo Uffici" sito in San Donato Milanese (MI), Via Martiri di Cefalonia 67, risulta annullato lo sfitto sul medesimo bene riportato nei precedenti rendiconti di gestione.

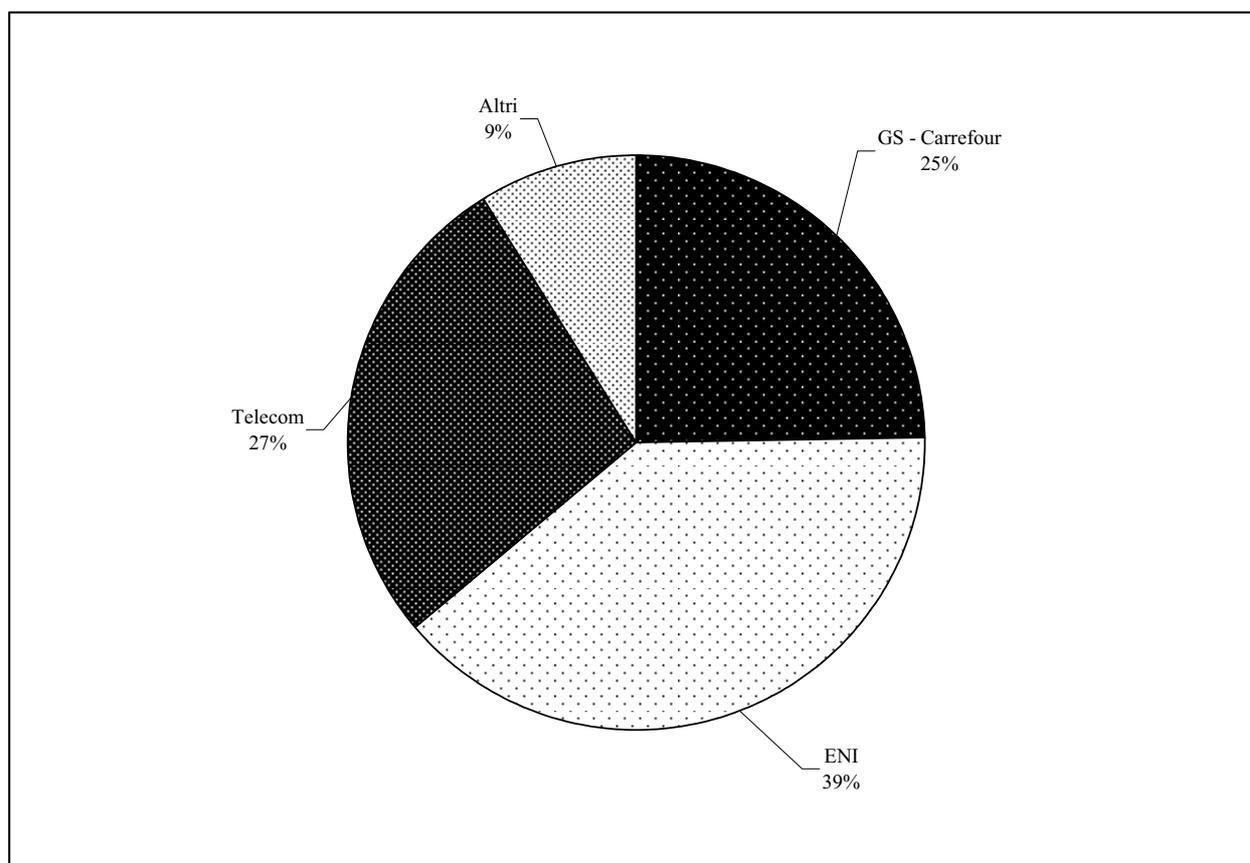
Al 31 dicembre 2008 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 76,98% 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");
- 23,02% ad uso commerciale.



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio (canone inclusivo dell'adeguamento ISTAT/costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto), calcolato sul valore storico dell'apporto, pari ad euro 634.586.883, corrisponde a circa il 7,11%.

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



Di seguito si dettagliano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i singoli *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 con riferimento preminente alla data del 31 dicembre 2008.

**MILANO, PALAZZO DELL'INFORMAZIONE - PIAZZA CAVOUR, 2**

**Aggiornamenti**

**sullo stato**

**locativo:**

- È stato perfezionato un nuovo contratto di locazione con THE CARLYLE GROUP – CEP ADVISORS per un'ampia superficie posta al 2° piano (oltre 1.000 mq.) con previsione di totale ristrutturazione edile e impiantistica a carico del nuovo conduttore a fronte di una decorrenza del canone dal settembre 2009; gli spazi locati risultano in parte liberi e in parte attualmente occupati dalla società ADNKRONOS COMUNICAZIONE; in attesa di ottenere la disponibilità di tutti gli uffici oggetto del contratto è stata predisposta sono stati consegnati in dicembre al gruppo CARLYLE alcuni spazi al medesimo piano dell'immobile in comodato transitorio.
- Con il gruppo ADNKRONOS è stato raggiunto un accordo che prevede la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione relativo a un'ampia porzione al piano 1° (mq. 520 circa), completamente ristrutturata, costi previsti a carico del Fondo, e contestuale rilascio delle superfici attualmente locate da diverse società del suddetto gruppo ai piani 1° e 2° dell'immobile. Il nuovo contratto decorrerà dal marzo 2009, al termine cioè dei lavori attualmente in corso e coordinati dalla società incaricata per i servizi di PROJECT MANAGEMENT. La porzione rilasciata da ADNKRONOS COMUNICAZIONE al 2° piano verrà consegnata libera e nello stato di fatto al gruppo CARLYLE, mentre gli spazi attualmente locati al piano 1° verranno ristrutturati e proposti in locazione a canone di mercato.
- Alla scadenza del contratto di locazione transitoria, ENI S.p.A. ha comunicato la decisione di voler soprassedere nell'operazione di distacco e trasferimento del cosiddetto "Mosaico Sironi" in altra sede, causa inattese problematiche tecniche emerse. Gli spazi situati al 5° e 6° piano (con superficie pari a mq. 700 circa) verranno ripristinati entro il 30 aprile 2009 e proposti in locazione dalla società incaricata per i servizi di AGENCY.

- La società ANSA ha comunicato la volontà di non dare seguito alla proposta di rinegoziazione del contratto formalizzata a suo tempo dalla SGR e, in attesa di definire i dettagli del trasferimento in altra sede, ha richiesto di poter riconsegnare i locali entro e non oltre il 30 aprile 2009 a fronte della corresponsione di un indennizzo parametrato ai canoni di mercato.
- Le società N.E.S. e POLIGRAFICI EDITORIALI hanno provveduto a rimuovere le insegne posizionate in facciata, in adempimento alla disdetta inoltrata dalla SGR con l'intento di rinnovare l'estetica della pubblicità esposta e valorizzare il prospetto principale dell'immobile.
- Nell'ambito delle attività di PROJECT MANAGEMENT pianificate in business plan, che prevedono opere di manutenzione straordinaria e valorizzazione generale dell'immobile, delle parti comuni e degli uffici, si segnala che nel secondo semestre 2008 sono proseguite le attività di ristrutturazione edile e impiantistica sulle parti comuni e sugli uffici attualmente liberi, in adempimento al progetto di adeguamento alla normativa vigente e al miglioramento generale della qualità degli spazi da locare.

**Attività  
manutentive  
generali:**

- È attualmente in corso una trattativa con TELECOM SPA con l'obiettivo di favorire l'accordo quadro di reciproca ospitalità in essere fra la stessa società di telefonia e Vodafone, accordo mirato a minimizzare il numero di impianti di telefonia mobile presenti sul territorio. La trattativa ha per oggetto la concessione del diritto di parziale sublocazione, senza potenziamento degli impianti già collocati in copertura, a fronte di un sostanziale incremento del canone annuo di locazione corrisposto da Telecom al Fondo.

**Altre  
informazioni:**

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

**Attività  
manutentive  
generali**

- Sono stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione sugli elementi di finitura delle parti comuni dell'edificio.

**SAN DONATO MILANESE (MI) - “DENTI” - VIA FABIANI, 1**

**Aggiornamenti**

**sullo stato**

**locativo:**

- La società ACCENTURE ha dato esecuzione alla disdetta al contratto al termine del primo sessennio rilasciando gli spazi locati (mq. 3.000 circa) nel mese di novembre.
- La società di gestione ha incaricato l'AGENCY per la ricerca di nuovo conduttore interessato alla locazione degli spazi resi liberi e, parallelamente, ha intrapreso una trattativa con il principale conduttore dell'immobile ENI S.p.A per verificarne l'interesse al subentro; la rinegoziare del contratto in essere con ENI S.p.A. dovrebbe inoltre consentire alla società di gestione la possibilità di attuare un piano di ristrutturazione e valorizzazione per poter garantire all'immobile uno standing adeguato.

**ROMA - VIALE CRISTOFORO COLOMBO, 142**

**Attività**

**manutentive**

**generali**

- Sono in fase di esecuzione alcuni interventi di manutenzione straordinaria in alcune zone dei locali servizi in copertura e su alcune porzioni delle facciate dell'edificio.

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

**Altre**

**informazioni:**

- La società SNAMPROGETTI S.p.A., locatrice dell'immobile, è stata incorporata nello scorso mese di ottobre in SAIPEM S.p.A.  
Gli impegni previsti contrattualmente e, in particolare, l'esecuzione del programma di manutenzioni straordinarie, è stata ripianificata dalla Società subentrante nel biennio 2009/2010, con affidamento dell'incarico di gestione delle manutenzioni a ENISERVIZI S.p.A.  
Rimane fermo l'impegno da parte del Fondo a corrispondere, sulla base degli stati di avanzamento lavori approvati, un importo complessivo massimo di spesa pari a euro 2.750.000,00.

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

**Attività**

**manutentive**

**generali:**

- Gli interventi di valorizzazione tecnico-impiantistica previsti a contratto verranno pianificati ed eseguiti in accordo con il Conduttore. La scelta delle modalità e dei tempi d'esecuzione dovranno garantire il regolare svolgimento dell'attività di ristorazione e arrecare il minor disagio possibile all'utenza.

**Aggiornamenti**

**sullo stato**

**locativo:**

- Sono stati sottoscritti con il conduttore SAIPEM S.p.A. (Gruppo ENI) un nuovo contratto di locazione sull'intero immobile, con decorrenza 1 gennaio 2009, e una scrittura integrativa necessaria a regolamentare l'attività di riqualificazione prevista per fasi al fine di conferire nuovamente all'intero immobile lo standing richiesto. Il canone d'ingresso pattuito per il primo anno, sostanzialmente in linea con il monte canoni riveniente dal bene negli ultimi esercizi, tiene conto della circostanza che la riqualificazione generale del bene richiederà circa un triennio; dal mese di gennaio 2010 verrà invece corrisposto dal Conduttore un canone a regime pari a circa 7,2 mln di euro (oltre incremento Istat), superiore del 30% rispetto al contratto scaduto a fine anno e a quanto attualmente percepito. Si precisa infine che il canone non verrà corrisposto sulle superfici oggetto di ristrutturazione durante il periodo di esecuzione lavori. Oltre a SAIPEM S.p.A. è ancora presente nell'immobile un'agenzia del CREDITO BERGAMASCO: l'Istituto di Credito potrà decidere di permanere alle condizioni del contratto in essere sino alla scadenza, oppure definire sin d'ora un rapporto di sublocazione con SAIPEM S.p.A.

**Attività**

**manutentive**

**generali**

- Nel mese di ottobre sono state prese in consegna dalla società di PROJECT MANAGEMENT incaricata le superfici relative al primo modulo in lavorazione (mq. 4.000 circa, equivalenti a un semipiano, comprensivo dell'area da adibire a Uffici di Direzione).

## **NAPOLI – CENTRO DIREZIONALE, VIALE CALAMANDREI**

- Attività** • Risultano in fase di ultimazione gli interventi di adeguamento  
**manutentive** dell'impianto di collegamento ai piani, ascensori e relative centrali.  
**generali**

## **SPINACETO – VIA EROI DI RODI 16**

- Aggiornamenti** • È stata perfezionata la stipula di una Scrittura Integrativa al Contratto di  
**sullo stato** Locazione, con incremento del canone di locazione a favore del Fondo,  
**locativo:** a fronte dell'autorizzazione rilasciata al conduttore GS-CARREFOUR  
per la trasformazione in uffici delle superfici poste al piano primo  
dell'immobile con conseguente modifica di destinazione d'uso, aree non  
utilizzate prima dell'accordo citato in quanto sprovviste di licenza  
commerciale.

## **SALUZZO - VIA VITTIME DI BOLOGNA 1**

- Altre** • Sono stati eseguiti alcuni interventi di manutenzione straordinaria sugli  
**informazioni:** elementi di copertura dell'edificio.

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo né da un punto di vista locativo né manutentivo per tutti gli altri immobili riportati nella successiva tabella "Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo". Si precisa che la SGR, tramite la società incaricata per lo svolgimento dell'attività di PROPERTY MANAGEMENT, effettua un costante monitoraggio su tutte le posizioni immobiliari costituenti il portafoglio di ATLANTIC 1.

Si precisa che gli assets a destinazione commerciale sono locati al Gruppo GS CARREFOUR che, contrattualmente, è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario (queste ultime limitatamente a manutenzioni che non interessino componenti strutturali dell'edificio).

## **ACQUISIZIONI / DISMISSIONI**

Alla data del presente Rendiconto la Società di Gestione non ha effettuato per conto del Fondo ATLANTIC 1 nuove acquisizioni di beni immobili, diritti reali o partecipazioni in società immobiliari.

In data 6 agosto 2008 è stato sottoscritto fra la Società di Gestione e la società FALCO IMMOBILIARE S.r.l. l'atto di compravendita per la cessione dell'immobile sito in Cava de' Tirreni – Via XXV Luglio, 146.

L'immobile è stato ceduto al prezzo di euro 1.800.000,00, superiore all'ultima valutazione di mercato espressa dall'Esperto Indipendente e pari a euro 1.610.000,00.

Sulla base degli accordi contrattuali, Parte Acquirente è inoltre subentrata al cedente in tutti i diritti e obblighi nei confronti del Consorzio Centro Commerciale Cavese dei quali è stata data ampia informativa nei precedenti Rendiconti di Gestione.

Le Parti hanno sottoscritto accordo di rinuncia all'impugnativa a suo tempo presentata dalla Società di Gestione presso il Tribunale di Salerno e per la quale si procederà con l'estinzione in udienza fissata per il 3 aprile 2009.

## **ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1**

Si segnala che nell'ultimo semestre sono state aperte alcune pratiche assicurative per riconoscimento dei danni causati dalle avverse condizioni climatiche; le spese sono risultate per ogni singola pratica inferiori o di poco superiori alla franchigia, fissata contrattualmente in euro 5.000,00 e sono state liquidate direttamente dalla Compagnia Assicuratrice e ripetute al Fondo sino all'importo massimo sopra indicato.

In adempimento a quanto previsto e regolamentato nel Contratto di finanziamento e negli atti ad esso collegati, relativamente ai seguenti immobili: (i) 4° Palazzo Uffici, (ii) Palazzo dell'Informazione, è stato stipulato un atto di cessione dei crediti derivanti dai nuovi contratti di locazione, successivamente notificato ai debitori ceduti.

In riferimento ai Fattori di Rischio riportati nel 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 inerente l’istanza per l’acquisizione di un alveo demaniale afferente all’immobile in Castelletto Ticino, a favore del Fondo ed a cura e spese dell’Apportante, sono emerse alcune difficoltà tecniche e burocratiche che ritarderanno la chiusura di detta pratica. È stata all’uopo nuovamente inoltrata all’Agenzia del Demanio la richiesta di invito all’acquisto nei termini previsti dalla Legge 212/03;
- (ii) è stato nuovamente sollecitato un riscontro sulle pratiche presentate per l’acquisizione dell’area demaniale in Roma, Via Ojetti;
- (iii) è stato recentemente stipulato fra la Società di Gestione e GS S.p.A. un Addendum al contratto di locazione che garantirà 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.  
Per detta porzione GS S.p.A. aveva precedentemente stipulato un idoneo contratto di locazione con Soggetti Terzi;
- (iv) si stanno perfezionando gli accordi fra l’Apportante e un Soggetto Terzo per l’acquisizione, con contestuale cessione al Fondo, della comproprietà di porzione del sedime dell’immobile sito in Milano - Via Farini.
- (v) sulla base dei dati rilevati sui siti e dell’analisi a campione già eseguita, è in fase di esecuzione l’incarico, affidato a società specializzata nel settore, per l’elaborazione di una relazione finale riepilogativa delle condizioni ambientali con valutazione delle potenziali passività ambientali residue; l’elaborato servirà a certificare l’assenza di fattori di rischio o, in alternativa, ad elencare eventuali opere marginali di bonifica necessarie per il risanamento ambientale.

## GESTIONE FINANZIARIA

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

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

Inoltre, è stata concessa al Fondo una linea di credito specificatamente dedicata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare equivalente ad euro 46.235.000,00 (cosiddetta linea "capex"). Di tale linea, in deroga agli utilizzi specifici, il Fondo ha utilizzato, nella fase iniziale del fondo, un importo pari ad euro 2.528.850,00 per pagamento dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti ricevuti e di altre spese di pertinenza del portafoglio immobiliare necessarie per l'avvio dell'operatività. Alla data del presente rendiconto l'importo utilizzato è pari a euro 3.329.350,38.

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.

Si ricorda che, nel precedente rendiconto di gestione, il Fondo ATLANTIC 1 si trovava in uno stato di *over-hedging* e, pertanto di superamento dei limiti di investimento stabiliti nel Regolamento di Gestione e che, in tale occasione, il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, motivando la decisione, aveva ritenuto di non procedere alla cessione dello strumento derivato in eccesso. Tuttavia a fronte della riduzione del finanziamento a seguito della cessione dell'immobile sito in Cava de' Tirreni ed alla luce della situazione dei tassi si è delineata una situazione favorevole per procedere alla riduzione del nozionale nei limiti di copertura. Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto deliberato in tal senso e alla fine del mese di ottobre si è proceduto alla riduzione del nozionale, riportandolo nei limiti del finanziamento.

Alla data del 31 dicembre 2008, il debito residuo effettivo pari a euro 377.735.611,38 risulta superiore al nozionale corrispondente a euro 377.692,538,00, trovandosi, quindi, lo strumento finanziario derivato in condizione di *under-hedging* non si rende necessaria per lo stesso una valutazione.

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

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

La composizione del portafoglio immobiliare costituente il Fondo ATLANTIC 1 risulta pressochè immutata rispetto alla data di Apporto, sia nel numero di cespiti (45 beni immobili residui) che nella composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso: uffici (oltre a superfici funzionali alla categoria – ad esempio il cosiddetto edificio “Mensa” sito in San Donato Milanese) per il 76,98% e uso commerciale (tipologia supermercato) per il restante 23,02%.

La Società di Gestione sta sviluppando in maniera approfondita alcune attività, con l'obiettivo di: (i) migliorare costantemente la gestione tecnico – amministrativa del portafoglio immobiliare (ii) incrementare progressivamente la performance reddituale, e conseguentemente il valore patrimoniale, di alcuni immobili. Quest'ultima attività è in fase di attuazione attraverso il conferimento di specifici mandati alla Società di Agency, incaricata dal Fondo per (i) la ricerca di nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte (ii) la rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza.

Come già riportato in maniera estesa per i singoli asset nella sezione “Gestione Immobiliare”, si segnalano in particolare: (i) la stipula di nuovo contratto di locazione con la società THE CARLYLE GROUP – CEP ADVISORS S.r.l. e con la società ADNKONOS S.p.A, per spazi riqualificati a livello edile ed impiantistico, nell'asset centrale di Milano, Piazza Cavour 2 “Palazzo dell'Informazione”, (ii) la sottoscrizione di nuovo contratto con SAIPEM S.p.A. per la totalità delle superfici del “4° Palazzo Uffici” in San Donato Milanese, che prevede in accordo i lavori di ristrutturazione sull'intero immobile, nonché (iii) la trattativa di rinegoziazione con ENI S.p.A. sull'immobile “I Denti” in San Donato Milanese, impostata con l'obiettivo di valorizzare il bene a livello edilizio e locarlo nella sua totalità durante il periodo residuo di vita del Fondo.

Parallelamente, in sinergia con la Società incaricata per i servizi di Agency, la società incaricata allo svolgimento dell'incarico di Project Management, sta realizzando opere di valorizzazione di carattere edilizio, impiantistico e di immagine sugli immobili di maggior rappresentatività del portafoglio (quale ad esempio il già più volte citato asset di Milano, Piazza Cavour 2 "Palazzo dell'Informazione", il "4° Palazzo Uffici" in San Donato Milanese e l'immobile in Napoli "Centro Direzionale", Viale Calamandrei), con l'obiettivo ultimo di migliorarne l'appetibilità di mercato e, di conseguenza le performance reddituali in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza o di stipula di nuovi contratti di locazione.

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

L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nel mercato immobiliare di tutto il mondo. In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità.

Ciò premesso, a livello generale, per l'anno 2009 si prevedono le già menzionate attività di valorizzazione impiantistico edilizie sugli immobili e alcune attività di promozione aventi quale obiettivo la cessione di una porzione, pari a circa un terzo del valore, del portafoglio di immobili commerciali locato al gruppo GS CARREFOUR.

Al termine dell'esercizio 2008 la società di gestione ha affidato a una società specializzata nel settore un incarico di analisi, avente quale oggetto l'approfondimento sulla localizzazione delle posizioni commerciali detenute, del loro bacino d'utenza, della redditività attuale e delle prospettive future confrontate con i progetti di sviluppo dei *competitors* nelle zone limitrofe ai supermercati presenti nel portafoglio del Fondo.

I risultati del servizio richiesto potranno essere utilizzati a supporto delle strategie di vendita pianificate, nella selezione del *target* di investitori e potenziali acquirenti e quale parametro di confronto nella fase di raccolta di eventuali proposte d'acquisto.

A fronte dei potenziali disinvestimenti descritti e/o di eventuali operazioni straordinarie di cessione di altri beni, la Società di Gestione si riserva la possibilità di re-investire nei limiti previsti dalle disposizioni regolamentari.

## **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**

Fino a settembre 2008 tutti i principali indicatori relativi al mercato immobiliare italiano hanno confermato la tendenza alla stabilità emersa già nel 2007; da ottobre 2008 il mercato è stato invece caratterizzato da un sostanziale blocco delle operazioni. Prezzi e canoni hanno registrato lievi decrementi, in termini reali, dei prezzi medi.

Il settore terziario conferma la tendenza generale del mercato immobiliare.

Il mercato immobiliare terziario milanese appare in calo per quanto riguarda la domanda ed il numero di compravendite. I tempi medi di vendita e locazione si sono dilatati e si attestano intorno ai 7 mesi per la vendita e ai 5 mesi per la locazione. I canoni di locazione sono rimasti stabili od hanno mostrato un leggero decremento nelle zone di pregio, centrali e periferiche, mentre sono cresciuti del 1,8% nel semicentro.

Il mercato immobiliare terziario romano mostra le stesse tendenze di quello milanese. I tempi medi di vendita e di locazione risultano rispettivamente di 7 e 5 mesi. I canoni di locazione appaiono stabili o in leggero decremento in centro e nelle zone di pregio, mentre hanno subito un leggero incremento pari a circa lo 0,9% nelle zone periferiche.

Il mercato immobiliare della grande distribuzione organizzata ha mostrato negli ultimi 6 mesi del 2008 una brusca flessione degli investimenti, dovuta in particolare al calo dei consumi, al leggero decremento del fatturato dei principali *retailer* e al rallentamento nell'esecuzione dei progetti di sviluppo programmati. Nelle aree dove l'offerta è maggiore, causa i lunghi tempi di apertura e consolidamento delle nuove strutture, difficilmente si avrà un eccesso di offerta nel breve periodo: tutto ciò dovrebbe mantenere stabili i canoni di locazione ed elevato l'interesse degli investitori per le migliori localizzazioni e per gli immobili di alta qualità. Dal lato della domanda sono gradualmente mutati i comportamenti dei consumatori, alla ricerca sia di novità che di convenienza, data la diminuzione del potere di acquisto; tale situazione ha penalizzato i beni alimentari, rincarati mediamente del 25%, spingendo le famiglie verso categorie merceologiche di primo prezzo o a marchio del distributore.

La ricerca dei prodotti più convenienti ha di nuovo spinto le famiglie verso gli esercizi della grande distribuzione, in particolare i medio – piccoli, che associano prezzi convenienti a servizi di prossimità. Di contro gli elevati costi degli spostamenti non hanno frenato la tendenza a fare acquisti occasionali nei *factory outlet* fuori città, che offrono merce di qualità a forte sconto.

L'offerta di strutture commerciali continua a crescere sia per quanto riguarda la GDO che per i negozi di tipo tradizionale.

L'attenzione ai prezzi da parte dei consumatori ha favorito l'espansione dei discount, ha contribuito a consolidare la presenza sul mercato di alcuni format di successo e ha portato alcuni operatori a chiudere o a ricollocare alcune unità di vendita.

Nel corso del 2008 è proseguita la fase di crescita dei fondi immobiliari. Nell'anno sono stati acquistati e conferiti immobili per oltre 5,6 miliardi di euro mentre le vendite hanno superato i 2.700 milioni. La destinazione d'uso di maggior interesse è costituita dagli uffici (53,4%) seguita dalla destinazione commerciale (16,3%). Nel corso dell'ultimo anno si sono gradualmente ridotte le quote destinate al settore degli uffici e alla componente "altro" a favore delle restanti destinazioni d'uso (logistica, residenziale, RSA, industriale, turistico/ricreativo) che rappresentano il 20,4% dell'investimento complessivo in immobili. A giugno 2008 i fondi immobiliari italiani avevano investito 4.821,9 milioni di euro del loro

patrimonio in immobili commerciali, con un incremento del 3,1% rispetto al semestre precedente.

## **ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI**

Si segnala che in data 25 giugno 2008 è stato emanato, con efficacia immediata, il Decreto Legge 112/2008 recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”, il quale ha, tra gli altri provvedimenti, apportato cambiamenti con riferimento alla fiscalità dei Fondi Immobiliari. In particolare le disposizioni sono contenute nell’art. 82, commi 17-22 e riguardano: (i) un innalzamento della ritenuta al 20% sui proventi distribuiti dai fondi immobiliari (in luogo della precedente ritenuta del 12,5%); (ii) un’imposta patrimoniale annuale dell’1% sui fondi definiti “familiari”, quindi, in prima approssimazione, fondi ad apporto, identificati in base al numero e alle caratteristiche dei quotisti; (iii) presunzione di residenza nel territorio dello Stato Italiano per società ed enti non residenti, che detengono più del 50% di quote dei fondi, controllate direttamente da soggetti residenti in Italia.

Per quanto attiene il fondo in parola, non rientrando evidentemente nella categoria dei fondi “familiari”, le nuove disposizioni impattano esclusivamente per l’innalzamento della ritenuta al 20%.

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto non sono in corso procedimenti giudiziari od arbitrali, fatta eccezione per l’impugnativa a delibera assembleare riportata nella sezione “Gestione Immobiliare”, e per la quale è peraltro prevista l’estinzione a breve termine.

Si segnala che in data 12 dicembre 2008 si è perfezionata l’operazione di cessione, da parte del Dott. Daniel Buaron, del 70% delle partecipazioni detenute nella controllante First Atlantic Real Estate Holding S.p.A., a DEA Capital S.p.A., società quotata appartenente al Gruppo De Agostini.

A seguito del mutamento della compagine azionaria della Capogruppo, sono stati nominati i nuovi organi sociali di First Atlantic RE SGR S.p.A., che risultano, alla data di pubblicazione del presente Rendiconto, così composti:

**Consiglio di Amministrazione:**

Lino Benassi	Presidente
Daniel Buaron	Amministratore Delegato
Roberto Bonacina	Consigliere
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente

**Collegio Sindacale:**

Angelo Gaviali	Presidente
Dario Colombo	Sindaco Effettivo
Ivano Gasco	Sindaco Effettivo
Fabio Resnati	Sindaco Supplente
Giulio Gasloli	Sindaco Supplente

I servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di Property e Project Management e Agency sono attualmente svolte in *outsourcing* da società appartenenti allo stesso Gruppo della SGR. A tale proposito si fa presente che il processo di conferimento di incarichi in *outsourcing* in conflitto di interesse è stato compiuto nel rispetto delle procedure interne in merito.

**CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO**

Nel corso del semestre, non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

In coincidenza con l'approvazione del presente Rendiconto di gestione scade il periodo di carica dell'attuale Comitato Consultivo nominato a far data dal 14 luglio 2006.

Nel rispetto del Regolamento di Gestione del Fondo, è stato attivato il processo di selezione delle candidature ed è stata pubblicata sui quotidiani a tiratura nazionale la convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti, prevista in data 26 febbraio 2009 durante la quale si procederà all'elezione del Comitato Consultivo che resterà in carica per il prossimo triennio.

## RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del primo semestre dell'anno 2008 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
31 gennaio 2008	1) redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione 2) informativa in merito al contratto di finanziamento del Fondo.	1) approvazione della relazione semestrale; 2) presa d'atto dell'informativa fornita in merito al superamento dei limiti regolamentari di cui all'art. 10.4.3 del Regolamento di Gestione del Fondo, in particolare con riferimento all'investimento in strumenti derivati.
20 maggio 2008	1) richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al conferimento degli incarichi di property management, project management ed agency, anche eventualmente in conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 15.4.1 (h) del Regolamento di Gestione del Fondo.	1) espressione di parere favorevole all'assegnazione degli incarichi di Property e Project Management a First Atlantic Real Estate S.p.A. e dell'incarico di Agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l., a condizione che, prima della formale attribuzione, venga richiesto e ottenuto da un esperto indipendente un documento comprovante la congruità del prezzo richiesto con le tipologie di attività previste nelle proposte contrattuali a favore del fondo Atlantic 1.
2 luglio 2008	1) redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione.	1) approvazione della relazione semestrale.

Il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito, infine, il 22 gennaio 2009 per redigere ed approvare formalmente il Rendiconto al 31 dicembre 2008. Nella relazione il Comitato Consultivo ha descritto le attività svolte nell'esercizio 2008 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, 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

(Lino Benassi)

Milano, 25 Febbraio 2009

**RENDICONTO AL 31/12/08**  
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR SpA)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 31/12/08		Situazione al 31/12/07	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>10.981.200</b>	<b>1%</b>	<b>10.959.600</b>	<b>1%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	10.981.200		10.959.600	
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>758.700.000</b>	<b>97%</b>	<b>777.580.000</b>	<b>97%</b>
B1. Immobili dati in locazione	744.380.000		762.850.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari	14.320.000		14.730.000	
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	-	-	-
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>2.278.978</b>	<b>0%</b>	<b>2.036.626</b>	<b>0%</b>
F1. Liquidità disponibile	2.278.978		2.036.626	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>12.635.146</b>	<b>2%</b>	<b>12.206.202</b>	<b>2%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	3.990.098		4.524.930	
G3. Risparmio di imposta			307.184	
G4. Altre	8.645.049		7.374.088	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>784.595.325</b>	<b>100%</b>	<b>802.782.428</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>				
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-377.735.611</b>		<b>-377.768.850</b>	
H1. Finanziamenti ipotecari	-377.735.611		-377.768.850	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-16.031.208</b>		<b>-15.195.918</b>	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-498.055		-497.336	
M2. Debiti di imposta	-290.474		-6.242	
M3. Ratei e risconti passivi	-12.466.498		-13.457.380	
M4. Altre				
- debiti per cauzioni ricevute	-14.777		-19.232	
- altre	-2.761.404		-1.215.728	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-393.766.820</b>		<b>-392.964.768</b>	
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>390.828.505</b>		<b>409.817.660</b>	
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>749,403</b>		<b>785,814</b>	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	<b>28,50</b>		<b>30,50</b>	

**RENDICONTO AL 31/12/08**  
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

**SEZIONE REDDITUALE IN EURO**

	Rendiconto al 31/12/08		Rendiconto al 31/12/07	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>3.002.278</b>		<b>654.466</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		300.810		427.873
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	295.203,70		401.202,06	
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo	-14.994,00		-241,85	
- utili da realizzo			20.005,19	
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze	-117,20			
- plusvalenze	20.717,50		6.908,00	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		2.701.468		226.593
A4.1 di copertura	2.796.467,78		226.593,47	
A4.2 non di copertura	-95.000,00			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>3.002.278</b>		<b>654.466</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		<b>19.826.912</b>		<b>91.286.640</b>
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		46.032.918		45.152.496
- affitti	44.509.563,15		43.806.708,48	
- recupero spese ripetibili	1.217.479,78		1.108.899,77	
- altri proventi	305.874,95		236.888,05	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		190.000		
- utili da realizzi	190.000,00			
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-19.253.533		52.805.940
- plusvalenze beni immobili	10.854.911,42		52.405.939,71	
- plusvalenze diritti reali immobiliari			400.000,00	
- minusvalenze beni immobili	-29.698.444,52			
- minusvalenze diritti reali immobiliari	-410.000,00			
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-4.610.897		-4.143.125
- spese ripetibili	-1.217.479,78		-1.121.932,62	
- spese non ripetibili	-3.393.417,11		-3.021.192,63	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-2.531.576,47	-2.531.576	-2.528.671,34	-2.528.671
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>19.826.912</b>		<b>91.286.640</b>
<b>C. CREDITI</b>		-		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>		-		-

<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			-	-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI</b>			-	-
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>22.829.190</b>		<b>91.941.106</b>
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			-	-
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				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			-	-
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>22.829.190</b>		<b>91.941.106</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			<b>-20.510.442</b>	<b>-17.905.245</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-20.510.442	-17.905.245
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-20.509.997,92		-17.904.763,91	
H1.2 su altri finanziamenti	-444,53		-480,80	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>2.318.748</b>		<b>74.035.861</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			<b>-6.374.979</b>	<b>-6.355.373</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	-6.032.052,06	-6.032.052	-5.968.943,58	-5.968.944
I2. Commissioni banca depositaria	-88.689,31	-88.689	-87.568,54	-87.569
I3. Oneri per esperti indipendenti	-109.728,21	-109.728	-108.696,81	-108.697
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-33.708,00	-33.708	-18.203,00	-18.203
I5. Altri oneri di gestione	-110.802,23	-110.802	-171.960,44	-171.960
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			<b>-69.604</b>	<b>-424.896</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	230.084,78	230.085	144.859,58	144.860
L2. Altri ricavi	193.050,76	193.049	28.955,89	28.956
L3. Altri oneri	-492.737,35	-492.738	-598.712,55	-598.712
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-4.125.835</b>		<b>67.255.592</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>-4.125.835</b>		<b>67.255.592</b>

**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 2008 corrisponde ad euro 749,403, 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):

<b>01/06/2006</b>	<b>500,000</b>
<b>30/06/2006</b>	<b>662,550</b>
<b>31/12/2006</b>	<b>687,353</b>
<b>15/03/2007</b>	<b>Distribuzione provento lordo 16,250</b>
<b>30/06/2007</b>	<b>731,263</b>
<b>23/08/2007</b>	<b>Distribuzione provento lordo 14,250</b>
<b>31/12/2007</b>	<b>785,814</b>
<b>13/03/2008</b>	<b>Distribuzione provento lordo 14,250</b>
<b>30/06/2008</b>	<b>801,211</b>
<b>21/08/2008</b>	<b>Distribuzione provento lordo 14,250</b>
<b>31/12/2008</b>	<b>749,403</b>

Alla data della presente situazione contabile la quota risulta essere pari a euro 749,403, registrando un incremento di euro 249,403 pari al 49,88% rispetto al valore nominale iniziale del Fondo.

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 20,61% circa.

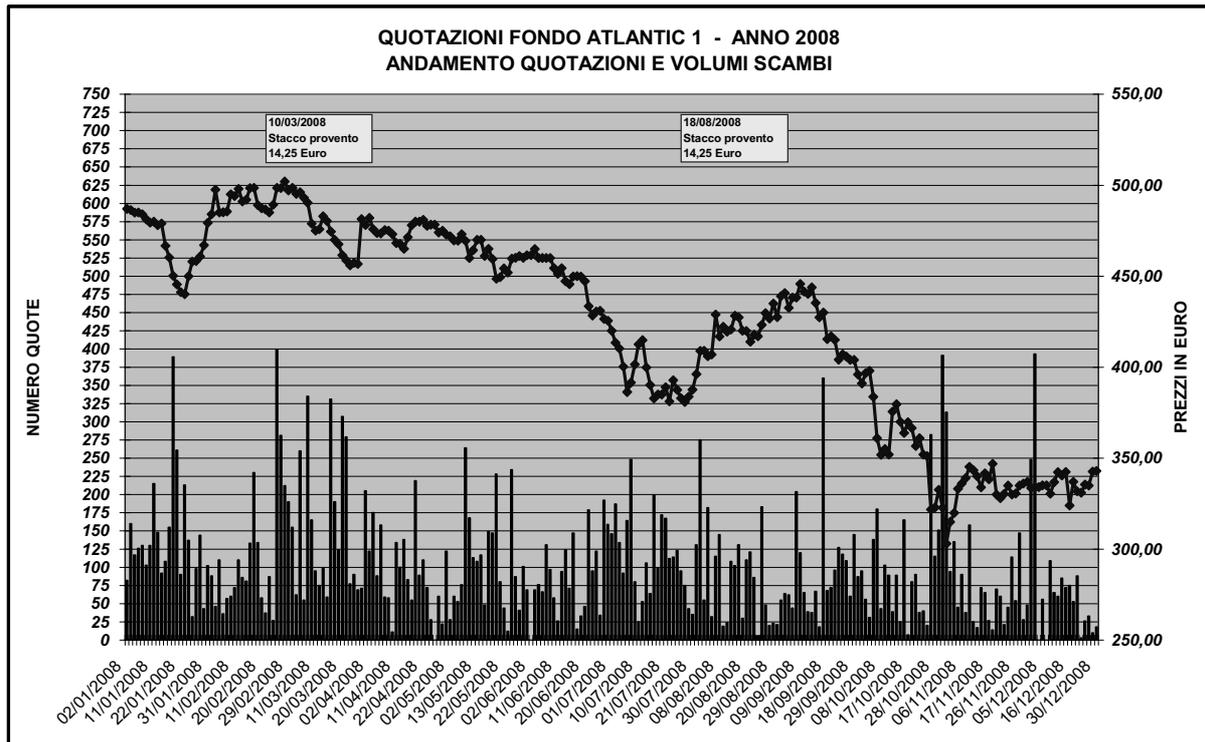
I principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio in esame, sono:

- gestione ordinaria del Fondo;
- minusvalenze/plusvalenze da rivalutazione immobili secondo quanto indicato dalla valutazione degli Esperti Indipendenti;
- distribuzione dei proventi avvenuta nel mese di marzo 2008 relativamente alle distribuzione deliberata dal Consiglio di Amministrazione per il secondo semestre 2007;
- distribuzione dei proventi avvenuta nel mese di agosto 2008 relativamente alle distribuzione deliberata dal Consiglio di Amministrazione per il primo semestre 2008.

Per il commento dei principali eventi che hanno caratterizzato la gestione del Fondo nel corso del secondo semestre 2008, si rimanda a quanto precedentemente descritto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione.

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 300,05 in data 31 ottobre 2008 ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 502,00 in data 22 febbraio 2008. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 104,88 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 dicembre 2008) è stato di euro 342,96.



Come specificato nel paragrafo “ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO” della relazione del Consiglio di Amministrazione l’utile distribuibile, per l’esercizio in esame è pari a euro 15.324.581,23.

Considerando che in data 21 agosto 2008 è stato distribuito un provento pro quota pari a 14,25 relativo al primo semestre dell’esercizio in esame, nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione semestrale, il Consiglio di Amministrazione delibera, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 15,00 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 7.822.800,00. Il provento verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 12 marzo 2009, con data stacco fissata, secondo il calendario di Borsa Italiana, in data 9 marzo 2009.

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 e l'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 insolvibilità dei conducenti, per tutti i rapporti locativi si è provveduto, come già precisato nei precedenti rendiconti, a verificare l'esistenza di depositi cauzionali ovvero e se del caso, provvedere a richiederli, anche significativamente più elevati rispetto alla prassi di mercato, tramite forma di fideiussione bancaria o assicurativa. Particolare attenzione è stata posta anche nella gestione dei conducenti con riferimento all'insorgere di possibili sfitanze 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.

Inoltre 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 Compagnie di rating molto elevato (ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH S.A.), definita all-risk che, oltre a contemplare le coperture ordinarie (esempio Responsabilità

Civile, Incendio, distruzione da eventi sismici), garantisce da situazioni nelle quali si verifichino “perdite di pigioni” ed eventi di natura terroristica.

Infine, 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 IRS 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) Ratei e Risconti**

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

**d) 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.

**e) 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 simili 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 e dal D. L. 112/2008, introduce una ritenuta del 20% 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 20% 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 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 non quotati

Tale voce non risulta movimentata.

### 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	10.981			
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	10.981			
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	10.981			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: in valore assoluto	10.981			
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	26.341	26.275
Parti di O.I.C.R.		
Totale	26.341	26.275

### Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta movimentata.

### 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		Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI		Costo Storico	CANONI al 31/12/2008	Ipotecche	Stato giuridico e Stato Urbanistico	
							Lorda Locabile Mq (2)	Lorda Locata Mq			Canone annuo per Mq	Tipologia Contratto					Scadenza Contratti (4)
<b>LOMBARDIA</b>																	
1	Milano Piazza Cavour, 2 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1939	Uffici	19.092	17.360	91%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2014 al 31/12/2015	Imprese Private	89.017.567	3.957.420	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale
2	Milano Via Vincenzo Monti, 55 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1963	Commerciale	1.831	1.831	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	5.016.567	303.291	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
3	Milano Via Farini, 7981 angolo Viale Stelvio Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	5.710	5.710	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	5.069.559	343.162	1° Grado	Proprietà
4	Milano Piazzale Siena, 5/Via G.B. Moroni, 3 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	1.788	1.788	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	4.212.857	320.481	1° Grado	Proprietà
5	Milano Via Soderini, 48 angolo Via San Gimignano, 9B Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1968	Commerciale	3.749	3.749	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	6.862.452	476.387	1° Grado	Proprietà
6	San Donato Milanese I Dentri, Via Fabiani, 1 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1957	Uffici	32.998	29.223	89%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2014 al 31/12/2015	Gruppo ENI*	43.674.161	2.938.510	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.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2012 al 31/12/2013	Gruppo ENI *	18.661.982	1.481.019	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.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	Gruppo ENI	109.481.273	8.210.532	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.	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza fino al 31/12/2008	Gruppo ENI	4.663.288	551.050	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	38.254	100%	Asio S.r.l.	Non Abitativo 9 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	Gruppo ENI*	68.854.147	4.749.578	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Vincolo Gimenteriale
11	Legnano Via Fronieri dell'Arca s.c. Cielo Terra	Legnano	Lombardia	Cielo Terra	1975	Commerciale	2.393	2.393	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	4.363.000	336.655	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroporuale Vincolo Cimiteriale
12	Cinisello Balsamo Viale F. Testi ang Sirtori Cielo Terra	Cinisello Balsamo	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	3.511	3.511	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	5.670.134	310.613	1° Grado	Proprietà
13	Busto Arsizio Via Duca D'Aosta, 19 Cielo Terra	Busto Arsizio	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.803	1.803	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	2.720.251	188.691	1° Grado	Proprietà
14	Busto Arsizio Via delle Alledole angolo Via per Lonate Porzione Immobile	Busto Arsizio	Lombardia	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.786	5.786	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	9.838.830	634.791	1° Grado	Proprietà
15	Gallarate Via Varese, 22 Porzione Immobile	Gallarate	Lombardia	Porzione di Immobile	1985	Commerciale	2.492	2.492	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	5.025.399	378.780	1° Grado	Proprietà

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile (2)	Superficie Lorda Locata (3)	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI			Ipotecche	Stato giuridico Stato Urbanistico		
											Canone annuo per Mq	Tipologia Contratto	Scadenza Contratti (4)			Costo Storico	CANONI al 31/12/2008
16	Saronno Via 1° Maggio, 5 Cielo Terra	Saronno	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.659	1.659	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	2.472.956	152.471	1° Grado	Proprietà
17	Castellanza Via del/Buon Gesi, 10 Cielo Terra	Castellanza	Lombardia	Cielo Terra	1988	Commerciale	2.720	2.720	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	3.409.146	229.092	1° Grado	Proprietà
18	Como Via Papa Innocenzo XI, 70 Porzione Immobiliare	Como	Lombardia	Porzione di Immobiliare	1997	Commerciale	7.651	7.651	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	2.631.931	151.557	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
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 01/01/2018	GS	3.585.786	253.980	1° Grado	Proprietà
<b>PIEMONTE</b>																	
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 01/01/2018	GS	1.227.646	98.701	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 01/01/2018	GS	998.014	47.114	1° Grado	Diritto di Superficie Vincolo Paesaggistico
22	Saluzzo Via Vittime di Bologna, 1 Cielo Terra	Saluzzo	Piemonte	Cielo Terra	1987	Commerciale	2.577	2.577	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	3.232.506	272.004	1° Grado	Proprietà
23	Novara Via Gruffetti, 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 01/01/2018	GS	3.559.290	260.421	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 01/01/2018	GS	9.865.326	755.197	1° Grado	Proprietà Vincolo Aceroportuale 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 01/01/2018	GS	3.470.970	248.452	1° Grado	Diritto di Superficie
26	Torino Via Stradella 192/94 angolo Via Madonna di Campagna Cielo Terra	Torino	Piemonte	Cielo Terra	1988	Commerciale	4.469	4.469	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	3.435.642	282.147	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 01/01/2018	GS	883.198	65.625	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 01/01/2018	GS	2.605.435	198.669	1° Grado	Proprietà
29	Moncalieri Via Vitrime 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 01/01/2018	GS	8.037.105	676.886	1° Grado	Diritto di Superficie Vincolo Idrogeologico
<b>EMILIA ROMAGNA</b>																	
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 01/01/2018	GS	2.013.692	135.240	1° Grado	Proprietà
31	Piacenza Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12 Porzione Immobiliare	Piacenza	Emilia Romagna	Porzione di Immobiliare	1988	Commerciale	2.280	2.280	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	GS	3.753.593	336.541	1° Grado	Proprietà

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile (Mq (2))	Superficie Lorda Locata (Mq)	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI		Costo Storico	CANONI al 31/12/2008	Ipotecche	Stato giuridico Stato Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Scadenza Contratti (4)				
<b>LAZIO</b>																
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 01/01/2012 al 31/12/2013	79.629.168	5.857.835	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 01/01/2018	3.161.850	245.153	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 01/01/2018	6.341.365	550.754	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 01/01/2018	2.561.275	208.468	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 01/01/2018	5.237.367	443.756	1° Grado	Proprietà
37	Tivoli Via Tiburtina Valeria, 261 Porzione Immobiliare	Tivoli	Lazio	Porzione di Immobiliare	1986	Commerciale	6.647	6.647	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	2.905.723	222.507	1° Grado	Proprietà Vincolo Sismico
38	Roma (loc. Spinauceto) Viale degli Eroi di Rodi, 8/16 Porzione Immobiliare	Roma (loc. Spinauceto)	Lazio	Porzione di Immobiliare	1989	Commerciale	7.523	7.523	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	5.908.597	545.105	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 01/01/2018	2.102.012	181.869	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 01/01/2018	2.534.779	186.407	1° Grado	Proprietà
41	Castelnuovo di Porto Via Fiberna, km 14,5 / Via Mozart di Porto Porzione Immobiliare	Castelnuovo di Porto	Lazio	Porzione di Immobiliare	1989	Commerciale	2.136	2.136	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	1.245.310	109.389	1° Grado	Proprietà
<b>CAMPANIA</b>																
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 01/01/2012 al 31/12/2013	74.506.617	6.310.974	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 01/01/2018	4.230.520	369.700	1° Grado	Proprietà
44	Benevento (loc. Creta Rossa) Via P. Nenni, 38/40 Cielo Terra	Benevento (loc. Creta Rossa)	Campania	Cielo Terra	1980	Commerciale	2.378	2.378	100%	Alicentro S.r.l.	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2018	3.197.178	300.448	1° Grado	Proprietà
<b>PUGLIA</b>																
45	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 01/01/2018	2.711.419	210.832	1° Grado	Proprietà
<b>Totale</b>							<b>357.292</b>	<b>350.455</b>					<b>634.586.883</b>	<b>45.088.254</b>		

**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 dei Beni Immobili	Importo Canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=a+b	% (1)
<b>Fino ad 1 anno (*)</b>	0	0	0	0	0%
<b>Da 1 a 3 anni</b>	0	0	0	0	0%
<b>Da 3 a 5 anni</b>	195.460.000	13.649.828	0	13.649.828	31%
<b>Da 5 a 7 anni</b>	158.390.000	6.895.930	0	6.895.930	16%
<b>Da 7 a 9 anni</b>	0	0	0	0	0%
<b>Oltre 9 anni</b>	404.850.000	24.542.496	0	23.907.705	54%
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>758.700.000</b>	<b>45.088.254</b>	<b>0</b>	<b>45.088.254</b>	<b>100%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>					

(1) Percentuale sull'importo totale dei canoni

Di seguito sono fornite le informazioni inerenti i disinvestimenti effettuati dal Fondo dall'inizio dell'attività ad oggi:

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
<b>Anno 2008</b>									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/01/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	153.038	100.412	439.509
			<b>1.413.117</b>	<b>1.610.000</b>		<b>1.800.000</b>	<b>153.038</b>	<b>100.412</b>	<b>439.509</b>

(1) valore desunto dalla stima degli Esperti indipendenti fornita in sede del Rendiconto semestrale precedente alla vendita

Il risultato dei cespiti disinvestiti è pari ad Euro 439.509 ed è così composto:

- Euro 386.883 derivanti dalla plusvalenza lorda di vendita;
- Euro 153.038 derivanti dagli affitti e dagli altri proventi del periodo;
- Euro 100.412 derivanti principalmente dagli oneri di intermediazioni, assistenza legale alle vendite, ICI, costi di property management, (manutenzione e assicurazione ove previsto), oneri finanziari ed altri oneri di gestione degli immobili e del Fondo.

### Crediti

Tale voce non risulta movimentata.

### Depositi bancari

Tale voce non risulta movimentata.

### Altri beni

Tale voce non risulta movimentata.

### 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	2.258
	Cash Management Account	21
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0
Totale		2.279

### 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	3,463
	Ratei attivi	527
G3. Risparmio di imposta		
G4. Altre	Crediti v/clienti	8.449
	Depositi cauzionali	20
	Fatture da emettere	168
	Crediti diversi	8
Totale		12.635

La voce G2. “Risconti attivi” ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale sull’arrangement fee e sull’imposta sostitutiva, rispettivamente per euro 972.084,71 e per euro 694.346,22, 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 1.518.079,80 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	377.736
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		0
H3. Altri		0
Totale		377.736

La sottovoce H1. "Finanziamenti ipotecari" ricomprende sia un finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 374.406.261,00 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 46.235.000,00, il Fondo sta utilizzando un importo pari a euro 3.329.350,38.

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	374.406	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
Capex Facility				46.235	3.329		Linea di Credito a lungo termine	derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di PROPERTY e facility 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.

<b>Banca Finanziatrice</b>	IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK
<b>Senior Term Facility</b>	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.
<b>Capex Facility</b>	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.
<b>Scadenza</b>	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).
<b>Piano di Rimborso</b>	Salvo quanto di seguito specificato (rimborso anticipato obbligatorio), non è previsto alcun piano di ammortamento del finanziamento.
<b>Rimborso Anticipato Obbligatorio</b>	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).
<b>Commissione di Strutturazione (arrangement fee)</b>	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.
<b>Commitment Fee</b>	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.
<b>Commissione di Dilazione</b>	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.
<b>Altre Commissioni</b>	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.
<b>Tasso di Interesse</b>	- 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.
<b>Garanzie</b>	- 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.
<b>Copertura</b>	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	498
M2. Debiti di imposta	Debiti per ritenute d’acconto	3
	Debito IVA	287
M3. Ratei e risconti passivi	Risconti passivi	8.936
	Ratei passivi	3.531
M4. Altre	Debiti v.so fornitori	1.164
	Note credito da emettere	514
	Fatture da ricevere	977
	Depositi cauzionali	15
	Interessi su depositi cauzionali	1
	Debito per commitment fee	11
	Debito v/membri Comitato.Consult. e Pres.Ass.Partecip.	14
	Debito per AGENCY fee	4
	F.do accant. comm. variabile	67
Debiti diversi	9	
Totale		16.031

La sottovoce risconti passivi si riferisce per Euro 8.935.992,52 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 3.530.505,89 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 2009.

## 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 31/12/08.

(in migliaia di euro)

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 1 DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 01/06/2006 FINO AL 31/12/2008</b>		
	<b>Importo</b>	<b>In percentuale Importo richiamato</b>
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€ 260.760	100,00%
Totale versamenti effettuati	€ 260.760	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	€ -	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€ 3.435	1,32%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 221.713	85,02%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	€ -	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	€ -	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	€ -	
F. Risultato complessivo della gestione cambi	€ -	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	€ -	
H. Oneri finanziari complessivi	-€ 46.989	-18,02%
I. Oneri di gestione complessivi	-€ 16.436	-6,30%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-€ 884	-0,34%
M. Imposte complessive	€ -	
<b>Rimborsi di quote effettuati</b>	€ -	
<b>Proventi complessivi distribuiti</b>	-€ 30.770	-11,80%
<b>Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte</b>	€ 160.838	<b>61,68%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2008</b>	€ 390.829	<b>149,88%</b>
<b>Totale importi da richiamare</b>		
<b>Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto</b>		<b>21,24%</b>

## 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 31/10/2008 al 30/01/2009:	euro 377.692.538
importo del debito alla data del 31/12/2008:	euro 377.735.611
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, non vi sono somme a titolo di attività e passività di altre società del gruppo di appartenenza della SGR.

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 31/12/2008 è pari a euro 7.645.523,99 così suddivise:

- a) polizze fideiussorie pari a euro 7.630.746,87 rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
- b) depositi cauzionali in contanti per euro 14.777,12.

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)

<b>Risultato complessivo delle operazioni su:</b>	<b>Utile/Perdita su realizzi</b>	<b>Di cui: per variazioni dei tassi di cambio</b>	<b>Plusv/Minusv.</b>	<b>Di cui: per variazioni dei tassi di cambio</b>
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	-15		21	
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 2.796.467,78.

(in migliaia di euro)

<b>Risultato degli strumenti derivati</b>				
	<b>Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)</b>		<b>Senza finalità di copertura (sottovoce A4.1)</b>	
	<b>Risultati realizzati</b>	<b>Risultati non realizzati</b>	<b>Risultati realizzati</b>	<b>Risultati non realizzati</b>
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	2.796		-95	
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)

<b>Sottovoci</b>	<b>Composizione</b>	<b>Importo</b>
B1. Canoni di locazione ed altri proventi	Affitti	44.510
	Recupero spese ripetibili	1.217
	Indennità di occupazione	130
	Canone di concessione	36
	Recupero spese varie	70
	Indennità per risoluzione anticipata	70
B2. Utili/perdite da realizzi	Utili da realizzi	190
B3. Plus/minusvalenze	Plusvalenze beni immobili	10.855
	Minusvalenze diritti reali immobiliari	-410
	Minusvalenze beni immobili	-29.699
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	Spese generali ripetibili	- 679
	Utenze	-538
	Spese generali non ripetibili	-207
	Spese legali	-235
	Manutenzioni straord. non incrementative	-173
	Servizi di property e facility management	-1.363
	Servizi di AGENCY	-471
	Consulenze tecniche	-67
	Spese postali e bolli	-4
	Imposta di registro	-229
	Indennizzo oneri manutenzione	-380
	Polizza fabbricati	-237
	Spese di intermediazione	-27
B5. Ammortamenti		
B6. Imposta comunale sugli immobili		-2.532
<b>Totale</b>		<b>19.827</b>

Si evidenzia che la descrizione delle attività di “manutenzioni straordinarie non incrementative”, che ammontano a euro 172.788,11 di cui gli interventi più significativi sono descritte 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)

<b>Risultato economico dell'esercizio su beni immobili</b>					
	<b>Immobili residenziali</b>	<b>Immobili commerciali</b>	<b>Immobili industriali</b>	<b>Terreni</b>	<b>Altri</b>
<b>1. PROVENTI</b>					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		44.510			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.523			
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>					
2.1 beni immobili		190			
2.2 diritti reali immobiliari					
<b>3. PLUSV./MINUSV.</b>					
3.1 beni immobili		-18.844			
3.2 diritti reali immobiliari		-410			
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI</b>		-4.610			
<b>5. AMMORTAMENTI</b>					
<b>6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI</b>		-2.532			
<b>TOTALE</b>		19.827			

### **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)

<b>Sottovoci</b>	<b>Composizione</b>	<b>Importo</b>
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	Interessi passivi su mutui ipotecari	20.510
H2. Altri oneri finanziari		0
<b>Totale</b>		<b>20.510</b>

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 totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (**)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione : - Provvigione di base - Provvigioni incentivo	5.965 67	1,49% 0,02%	0,76% 0,01%					
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria : - di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	89 -	0,02%	0,01%					
4 Spese di revisione fondo	35	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	110	0,03%	0,01%					
7 Oneri di gestione immobile	3.829	0,96%	0,49%		1.861	0,46%	0,24%	
8 Spese legali e giudiziarie	235	0,06%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	34	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo : - Spese quotazione Borsa Italiana - Contributo CONSOB - Commissione Monte Titoli - Compenso Comitato Consultivo - Compenso Pres. Ass. dei Part. - Consulenze Fiscali e Tributarie - Imposta sost. Su finanz. - Comm. E spese finanziamento - Spese notarili - Sopravvenienze passive - Altre commissioni e spese Banca	13 2 4 43 4 4 139 286 2 68 3	0,00% 0,00% 0,00% 0,01% 0,00% 0,00% 0,03% 0,07% 0,00% 0,02% 0,00%						
<b>Totale voce</b>	<b>568</b>	<b>0,14%</b>						
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b>	<b>10.932</b>	<b>2,73%</b>			<b>1.861</b>	<b>0,46%</b>		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari : su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	- - - - -							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	20.510			5,43				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>31.442</b>	<b>7,85%</b>			<b>1.861</b>	<b>0,46%</b>		

(\*) 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.

Si rileva che ai sensi dell'art. 13.1.1.2.1 "Commissione Variabile Annuale" per l'esercizio in esame è stato effettuato un accantonamento pari a euro 67.123,08.

## 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	230
L2. Altri ricavi	Altri	193
L3. altri oneri	Imposta sostitutiva su finanziamenti	-139
	Arrangement fee	-195
	Commitment fee	-66
	AGENCY fee	-25
	Altri	-68
<b>Totale</b>		<b>-70</b>

## 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.

La Società di Gestione, relativamente all'attività svolta, non percepisce proventi diversi dalle commissioni di gestione riconosciute dagli OICR gestiti.

Ulteriori dettagli di natura contabile potranno essere messi a disposizione dei partecipanti che ne faranno esplicita richiesta scritta.

**In allegato al presente Rendiconto sono forniti i seguenti documenti:**

**Allegato 1:** estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile di Cava de' Tirreni, via XXV luglio, 146;

**Allegato 2:** estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2008 redatta dall'Esperto Indipendente REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A..



Gianmario Angelino  
Notaio

NOTAIO GIANMARIO ANGELINO  
VIA GIAN LORENZO BERNINI N.RO 25  
80129 NAPOLI

**CERTIFICATO**

Io sottoscritto Dottor Gianmario Angelino, Notaio in Napoli, con studio ivi alla via Gian Lorenzo BERNINI n.25, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

certifico

che con atto a mio rogito in data 6 agosto 2008, Repertorio nro 8.917, registrato a Napoli in data 8 agosto 2008 al nro 7734-1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio di Salerno in data 8 agosto 2008 ai nri 33512/23698, la società **"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI"**, od, in breve, **"FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A."**, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi nro 2, capitale sociale euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 04807030962, R.E.A. di Milano nro MI-1773935,

ha venduto

alla società **"Falco Immobiliare S.r.l."**, con sede in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla Piazza Garibaldi nro 40, capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), interamente versati, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli, Partita IVA e codice fiscale 05824561210 R.E.A. di Napoli nro NA-778336,

la seguente porzione immobiliare:

**in CAVA DE' TIRRENI**

alla via XXV Luglio nro 146 e precisamente:--la porzione immobiliare ad uso supermercato al piano terreno, con sovrastanti lastrici solari ed annessa area pertinenziale a parcheggio;--confinante in senso orario a partire da nord: con la via XXV luglio; il mappale n. 55; i mappali nn. 199 e 395; l'Autostrada Napoli - Salerno , salvo altri;--riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni, al **foglio 11, particella 55, sub 1**, strada S.S. 18 Tirrenia Inferiore, piano T, categoria D/8, R.C. euro 23.704,86 (supermercato);- **foglio 11, particella 55, sub 75**, via S.S. 18, Tirrenia Inferiore SNC, piano 1, superficie catastale mq 418, in ditta aggiornata(lastrico solare);- **foglio 11, particella 55, sub 76**, via S.S. 18 Tirrenia Inferiore SNC, piano 1, superficie catastale mq 1000, in ditta aggiornata(lastrico solare);- **foglio 11, particella 55, sub 77**, via S.S. 18 Tirrenia Inferiore SNC, piano 1, superficie catastale mq 1000, in ditta aggiornata (lastrico solare),



--per il prezzo complessivo di euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero).

Napoli, 3 febbraio 2009


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, 24 febbraio 2009  
Pos. n° 4321,05

*Spettabile*  
**FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.**  
Galleria Sala dei Longobardi, 2  
20121 Milano

**Alla cortese attenzione del Dott. Federico Musso**

**Oggetto: Integrazione alla relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 1" al 31 dicembre 2008.**

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 2008.

A seguito di un maggior approfondimento delle informazioni riguardanti la stima dei costi delle opere di ristrutturazione previste sull'immobile ubicato in San Donato Milanese (MI) – Via Martiri di Cefalonia, 67 denominato "IV° Palazzo Uffici", si è provveduto ad aggiornare il Valore di Mercato dell'immobile stesso.

Tali costi eccedono quelli normalmente previsti negli interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, questi ultimi già considerati nelle assunzioni generali di valutazione dell'immobile.

Il suddetti costi sono stati quantificati da First Atlantic RE SGR S.p.A. approssimativamente in Euro 11.340.000,00 (Undicimilionitrecentoquarantamila) circa e saranno sostenuti dalla medesima Società in un periodo di tre anni, a partire dal 2009.

Nello stesso periodo di tre anni in cui verranno eseguiti i lavori non saranno applicati, nella determinazione del Valore di Mercato, gli accantonamenti relativi alla manutenzione straordinaria dell'immobile.

**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



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

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 31 dicembre 2008 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	107.760.000
2	I Denti	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	50.630.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via C.Colombo, 142	92.650.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	81.620.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	21.190.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	132.020.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	7.910.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Martiri di Cefalonia, 67	96.570.000
<b>Totale Uffici</b>				<b>590.350.000</b>
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.750.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.600.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.800.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini – Via SanGimignano	7.790.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.960.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	6.380.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.130.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.740.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	11.360.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.900.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.850.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	3.490.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	4.170.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.440.000

**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



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

23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	1.120.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.710.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	4.110.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	11.220.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.970.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	3.960.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	3.190.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	1.030.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	9.230.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.400.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	4.280.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.630.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	7.060.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina , 995	2.970.000
37	Piazzale Morelli	Roma	Piazzale Morelli, 52	5.950.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 261	3.450.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	7.120.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.480.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	3.000.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.390.000
43	Napoli 2	Napoli	Via Morghen	4.890.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	3.110.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.720.000
<b>Totale Retail</b>				<b>168.350.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>758.700.000</b>

**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, 24 febbraio 2009

Pos. n° 4321,05

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

*Oswaldo Rigamonti – Direttore Generale,*

hanno partecipato:

- *Giovanni Monti – Engagement Manager e Responsabile di Progetto,*
- *Valeria Cacopardo – Editing.*

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

Giovanni Monti  
Engagement Manager

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Monti".

Leo Civelli  
Amministratore Delegato

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Civelli".

Oswaldo Rigamonti  
Direttore Generale

A handwritten signature in black ink, appearing to read "O. Rigamonti".

**Allegati:**

- *Prospetto valutazione.*



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 di 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 2008. La responsabilità della redazione del rendiconto di gestione in conformità con il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005 compete agli amministratori di First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto di 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 di 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 di 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 di gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 7 marzo 2008.
- 3 A nostro giudizio, il rendiconto di gestione del Fondo "Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 è conforme al Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005, che ne disciplina i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del Fondo per l'esercizio chiuso a tale data.

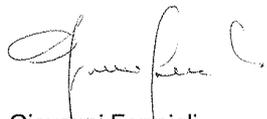
Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P. IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 iscritta al n. 43 dell'Albo Consob – Altri Uffici: **Bari** 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 – **Bologna** 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 – **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhner 23 Tel. 0303697501 – **Firenze** 50129 Viale Milton 65 Tel. 055471747 – **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 – **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 08136181 – **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 – **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 133 Tel. 0458002561

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

- 4 La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori della First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto di gestione, come richiesto dall'art. 156, comma 4-bis, lettera d), del DLgs n° 58/98. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto di gestione del fondo al 31 dicembre 2008.

Milano, 12 marzo 2009

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Ferraioli  
(Revisore contabile)





**FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. UNIPERSONALE**

Galleria Sala dei Longobardi, 2 – 20121 Milano

Telefono 02304122.1 – Fax 0230415076

[www.firstatlanticresgr.it](http://www.firstatlanticresgr.it) – [infosgr@firstatlantic.it](mailto:infosgr@firstatlantic.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 Milano – Galleria Sala dei Longobardi, 2