

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL
31 MARZO 2009**

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO**

ATLANTIC 1

A T L A N T I C


FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. UNIPERSONALE
Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano
Telefono 02304122.1 - Fax 0230415076
www.firstatlanticresgr.it – 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

INDICE

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2009

PREMESSA.....	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI	3
GESTIONE IMMOBILIARE E FINANZIARIA NEL TRIMESTRE	5
ANDAMENTO DELLA QUOTA NEL TRIMESTRE.....	8
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI.....	9
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO	9
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO	10

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2009 DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO ATLANTIC 1 GESTITO DA FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A.

PREMESSA

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2009 è stato redatto secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del D.lgs. n. 58/98 (Testo Unico della Finanza), applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/99, modificato da ultimo con delibera n. 16850 del 1° aprile 2009.

DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI

Il Fondo “ATLANTIC 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, di seguito il “Fondo”, è un Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/99.

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.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di apporto	1° giugno 2006
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 260.760.000
Numero quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale delle quote	€ 500
Quotazione	MTA segmento MTF-classe 2 Fondi Chiusi dal 7 giugno 2006
Banca depositaria	Intesa Sanpaolo S.p.A.
Esperto indipendente	REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2008	€ 390.828.505
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2008	€ 749,403

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.

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.

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.

GESTIONE IMMOBILIARE E FINANZIARIA NEL TRIMESTRE

Il patrimonio del Fondo è, alla data di riferimento del presente Resoconto, costituito da n. 45 beni immobili per un valore certificato al 31 dicembre 2008 pari ad euro 758.700.000.

Nel primo trimestre 2009 non sono state effettuate cessioni/acquisizioni, pertanto il portafoglio immobiliare del Fondo rimane invariato rispetto all'ultimo Rendiconto pubblicato.

Sono proseguite, nel corso del trimestre, le attività pianificate di valorizzazione e ristrutturazione in corso su alcuni immobili del portafoglio, in particolare su "Palazzo dell'Informazione" in Milano - Piazza Cavour e sul "4° Palazzo Uffici" in San Donato Milanese.

Non si segnalano particolari variazioni rispetto allo stato locativo e/o criticità correlate al flusso dei canoni rivenienti dalle stesse, fatta eccezione per quanto di seguito riportato.

Immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2

E' stato formalizzato un nuovo contratto con il conduttore TELECOM S.p.A., con contestuale risoluzione del precedente, al fine di regolamentare il diritto di sublocazione parziale degli spazi già locati (locali tecnici al piano interrato e apparecchiature di telefonia mobile in copertura) dalla stessa TELECOM S.p.A. a VODAFONE S.p.A.. L'accordo ha validità dal 1° aprile 2009 e porterà un incremento del canone annuo dagli attuali circa 46.000 euro a circa 69.000 euro.

Nell'ambito del progetto di valorizzare tecnica ed estetica sull'immobile è stato sottoscritto con primario operatore del settore un contratto di concessione d'uso degli spazi per impianti pubblicitari posti in facciata e copertura.

Gli effetti del contratto sono subordinati all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni comunali per l'esposizione della pubblicità (classica e/o innovativa) sugli immobili nel centro di Milano. L'accordo prevede la sostituzione delle insegne esposte, attualmente in regime di indennità d'occupazione, con altre che produrranno un canone annuale pari a euro 120.000, incrementabile a partire dal terzo anno a condizione che l'Ufficio tecnico competente autorizzi esposizioni con tecniche pubblicitarie innovative.

Il conduttore ACCENTURE S.p.A. ha fatto pervenire alla SGR lettere di recesso ai sensi e nei termini del contratto base in vigore e successive integrazioni. Gli spazi occupati al terzo piano, al secondo piano e all'ammezzato, per un totale di mq. 4.411, pari al 23% dell'intera superficie locabile dell'immobile, verranno liberati entro il 28 febbraio 2010. Il contratto rappresenta in termini economici il 2,5% circa del monte canoni complessivo attualmente prodotto dal portafoglio immobiliare del Fondo e l'1,2 % in termini di superfici. L'eventualità di un rilascio da parte del medesimo conduttore era già stato preso in considerazione nel *business plan* approvato dalla società di gestione, nel quale è ipotizzato anche un ripristino dello spazio in oggetto, al fine di rilocalo a condizioni più favorevoli.

Il conduttore SELLA GESTIONI SGR S.p.A. (Gruppo Banca Sella) ha fatto pervenire alla SGR lettera di disdetta al contratto di locazione in essere (agenzia composta da mq. 198 al piano terra, mq. 168 all'ammezzato oltre a mq. 92 all'interrato), con efficacia dal termine del secondo sessennio (30 giugno 2010).

A parziale copertura degli interventi di valorizzazione e ristrutturazione eseguiti nel trimestre si è ricorso, in data 30 gennaio 2009, ad un ulteriore utilizzo della linea di finanziamento dedicata, definita "Linea Capex", per un importo pari a circa 680 mila euro.

Pertanto alla data del 31 marzo 2009 il debito finanziario lordo complessivo risulta pari a circa 378,4 milioni di euro rispetto al dato di 377,7 milioni di euro al 31 dicembre 2008.

Di seguito si riporta tabella contenente le principali caratteristiche dei finanziamenti ricevuti.

Banca Finanziatrice	IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK
Senior Term Facility	Finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 375.240 migliaia così come anche riportato nella ricostruzione pro – forma al 31 dicembre 2005, corrispondente al 59% del Valore di Apporto degli Immobili.
Capex Facility	Linea di credito a lungo termine finalizzata, tra l'altro, al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria degli Immobili, per un ammontare massimo complessivo pari a euro 46.235 migliaia.
Scadenza	L'importo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i>) erogato e ancora da rimborsare dovrà essere interamente rimborsato dal Fondo entro il settimo anniversario decorrente dalla data di erogazione iniziale del finanziamento medesimo (che coincide con la Data di Efficacia dell'Apporto), con facoltà per il Fondo di dilazionare il termine di scadenza del finanziamento per un periodo di ulteriori 3 anni. Tale facoltà è da esercitarsi subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni, ivi incluso il pagamento di una commissione di dilazione (vedi infra).
Piano di Rimborso	Salvo quanto di seguito specificato (rimborso anticipato obbligatorio), non è previsto alcun piano di ammortamento del finanziamento.
Rimborso Anticipato Obbligatorio	All'atto della vendita di ciascun Immobile e fatta salva l'ipotesi di reinvestimento dei ricavi dalla stessa derivanti ai sensi dell'articolo 10.2 del Regolamento (limitatamente alle ipotesi di riacquisto di altri beni immobili e, in ogni caso, secondo i termini e condizioni previsti nel Contratto di Finanziamento), il Fondo sarà tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice - a titolo di rimborso anticipato obbligatorio – un importo pari al 100% (oppure al 105%, all'occorrere di determinate circostanze) del debito allocato sull'Immobile in questione, comprensivo dell'eventuale quota di <i>Capex Facility</i> (c.d. <i>Allocated Loan Amount</i>).
Commissione di Strutturazione (arrangement fee)	0,35% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i>) inizialmente erogato da corrispondersi in unica soluzione da parte del Fondo entro un mese dalla data di erogazione iniziale del finanziamento stesso.
Commitment Fee	0,15% annuo dell'importo della <i>Capex Facility</i> 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 <i>Commitment fee</i> è fissa per tutta la durata del <i>Senior Term Facility</i> .
Commissione di Dilazione	0,15% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i>) erogato e non ancora rimborsato al primo giorno del periodo di dilazione di 3 anni, come sopra descritto.
Altre Commissioni	euro 25.000 annui da corrispondersi su base trimestrale da parte del Fondo ad IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK in qualità di agente del finanziamento (c.d. <i>FacilityAgent</i>) e per tutta la durata del finanziamento.
Tasso di Interesse	<ul style="list-style-type: none"> - Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per il <i>Senior Term Facility</i>; - Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per la <i>Capex Facility</i>.
Garanzie	<ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>Property e Facility Management, Project Management</i> e di Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo; - cessione in garanzia dei crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo; - eventuale cessione in garanzia dei crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.
Copertura	Un ammontare almeno pari al 95% dell'ammontare complessivo dell'Indebitamento Finanziario sarà oggetto di contratti di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse.

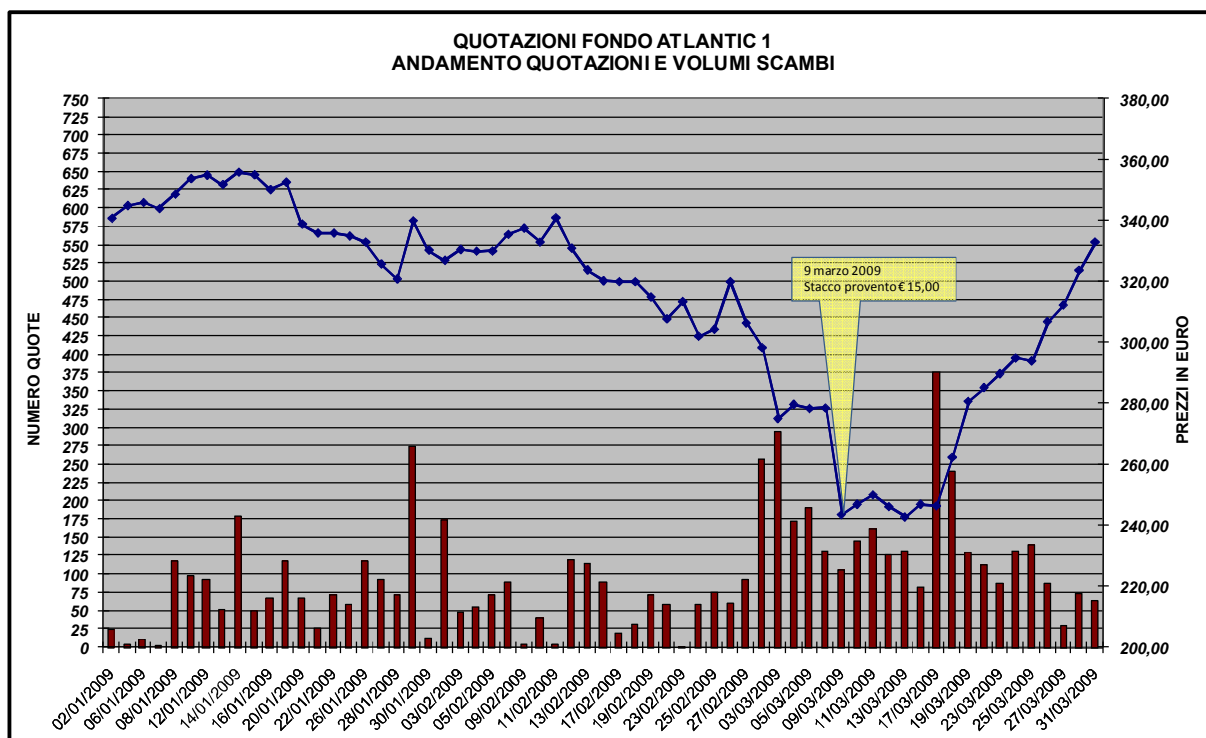
Come deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2009, si è provveduto al pagamento di un provento pari a euro 15,00 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 7.822.800,00. Il provento è stato riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 12 marzo 2009, con data stacco fissata, secondo il calendario di Borsa Italiana, in data 9 marzo 2009.

* * *

Nel complesso, nel corso del primo trimestre 2009, non risultano intervenute modificazioni della composizione degli investimenti o fatti di particolare rilievo tali da incidere in modo sostanziale sul risultato economico del periodo.

ANDAMENTO DELLA QUOTA NEL TRIMESTRE

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato nell'arco del trimestre. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo ad euro 240,01 in data 13 marzo 2009 in concomitanza con lo stacco del provento e ha raggiunto quello massimo pari ad euro 355,11 in data 15 gennaio 2009. Il volume medio giornaliero del trimestre degli scambi effettuati sul titolo è stato pari a n. 98,10 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (31 marzo 2009) è stato di euro 333,04.



ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

In data 16 aprile 2009 il numero di membri del Consiglio di Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. è stato innalzato da cinque a sette.

Pertanto, alla data di pubblicazione del presente Resoconto, il Consiglio di Amministrazione è così composto:

Lino Benassi	Presidente
Daniel Buaron	Amministratore Delegato
Antonio Mustacchi	Consigliere con deleghe
Roberto Bonacina	Consigliere
Felice Capello	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Si ricorda che, in coincidenza con l'approvazione del Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2008, è scaduto il periodo di carica del Comitato Consultivo, nominato in data 14 luglio 2006. Nel rispetto del Regolamento di Gestione del Fondo, è stata pertanto convocata, in data 26 febbraio 2009, l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo ai sensi dell'articolo 16.1 del Regolamento di Gestione, per nominare il Presidente dell'Assemblea e i membri del Comitato Consultivo.

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

Il Comitato Consultivo resterà in carica per il prossimo triennio.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del primo trimestre del 2009, il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
22 gennaio 2009	1) redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione.	1) approvazione della relazione semestrale.
13 marzo 2009	1) nomina del Presidente del Comitato Consultivo, ai sensi dell'art. 15.3 del Regolamento di Gestione; 2) parere consultivo ai sensi dell'art. 15.4 del Regolamento di Gestione in merito al <i>Business Plan</i> del fondo, approvato in data 29 gennaio 2009.	1) nomina dell'ing. Edoardo Viganò quale Presidente del Comitato Consultivo; 2) parere favorevole, ai sensi dell'art. dell'art. 15.4 del Regolamento di Gestione, in merito al <i>Business Plan</i> del fondo.

Milano, 15 maggio 2009

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Lino Benassi