

---

# Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2009

---

## FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

**Atlantic 1**

# ATLANTIC

— **1** —





## **INDICE**

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI .....	3
ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO .....	5
ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE.....	6
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE.....	8
GESTIONE IMMOBILIARE .....	10
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI .....	18
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1 .....	19
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI.....	22
SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	26
SEZIONE REDDITUALE.....	28
NOTA INTEGRATIVA .....	30
PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA.....	30
PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO .....	35
PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO .....	54
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI .....	61



## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **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, quindi il 31 dicembre 2013. Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

<b>Data di apporto</b>	1° giugno 2006
<b>Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo</b>	€ 260.760.000
<b>Numero quote emesse all'apporto</b>	521.520
<b>Valore nominale delle quote</b>	€ 500
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA segmento MTF-classe 2 Fondi Chiusi dal 7 giugno 2006 al 19 giugno 2009)
<b>Banca depositaria</b>	Intesa Sanpaolo S.p.A.
<b>Esperto indipendente</b>	REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2009</b>	€ 342.792.586
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2009</b>	€ 657,295
<b>Valore al 31 dicembre 2009 del portafoglio immobiliare</b>	€ 709.240.000

ATLANTIC 1 si configura come un Fondo Immobiliare il cui patrimonio è stato raccolto a fronte dell'apporto di n. 46 beni immobili aventi una destinazione prevalentemente direzionale e commerciale.

I Partecipanti beneficiano dei ritorni e rendimenti generati dal Fondo per il tramite dall'attività gestionale della SGR; tale attività consiste nella gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ivi compresi i diritti reali immobiliari ovvero nell'investimento in altri

strumenti finanziari, nei limiti previsti dal Regolamento e dalla normativa vigente, mediante l'utilizzo delle risorse derivanti dall'attività tipica del Fondo.

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.

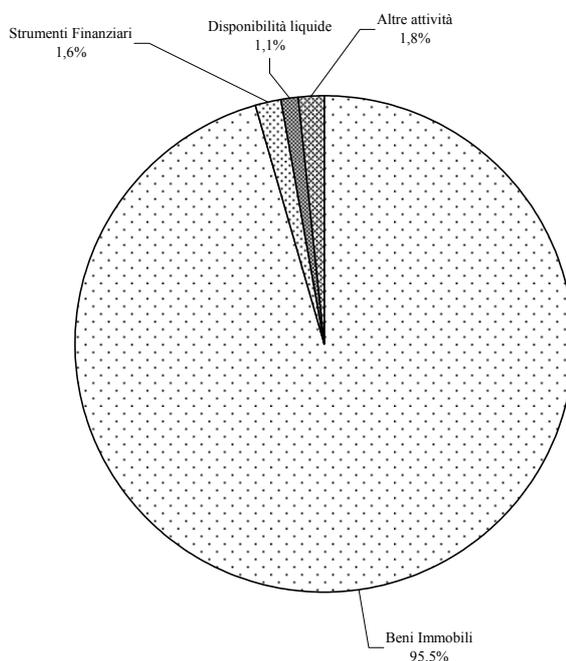
## **ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO**

Il valore della quota al 31 dicembre 2009 corrisponde a euro 657,295.

Come di seguito dettagliato nel paragrafo “ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA” contenuto nella successiva “NOTA INTEGRATIVA” l'ammontare distribuibile del corrente esercizio, costituito dall'utile maturato incrementato delle riserve distribuibili (pari a euro 380.181,50) e al netto degli acconti distribuiti nel corso del 2009 (pari a euro 7.301.280,00), risulta essere pari a euro 9.321.755,18.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera, nei limiti della liquidità disponibile, con l'approvazione del Rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 17,50 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 9.126.600 nonché al rimborso di euro 5,17 per ciascuna quota per un importo totale pari a euro 2.696.258,40, a fronte della vendita di due immobili di proprietà del Fondo e in particolare (i) dell'immobile sito in Cava dei Tirreni, ceduto nell'esercizio 2008 ma per il quale non si era proceduto al rimborso pro quota per l'esiguità dell'importo, e (ii) dell'immobile sito in Roma via Morelli per i cui particolari si rimanda al paragrafo “ACQUISIZIONI/DISMISSIONI”. Il provento e il rimborso saranno riconosciuti agli aventi diritto con decorrenza 18 marzo 2010, con data stacco fissata, secondo il calendario di Borsa Italiana, in data 15 marzo 2010.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2009.



## ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE

Di seguito sono riportate alcune considerazioni inerenti il mercato immobiliare con particolare riguardo ai settori ed alle aree geografiche nei quali è investito il Fondo ATLANTIC 1.

### Premessa

I principali osservatori istituzionali dei fenomeni macroeconomici sembrano indicare che l'economia mondiale si stia lentamente stabilizzando, con un'attenuazione della fase recessiva. Viene comunque sottolineato da più voci che la recessione non sia ancora alle spalle, ma che per poter parlare di vera e propria ripresa del sistema economico e finanziario si debbano attendere alcuni mesi.

Per quanto riguarda l'Italia, il 2009 si è chiuso con una riduzione del PIL di circa 5 punti percentuali con un tasso di inflazione inferiore all'1%.

## **Investimenti Immobiliari**

Il volume degli investimenti immobiliari negli ultimi trimestri del 2009 ha visto qualche timido segnale di ripresa, facendo registrare, rispetto agli stessi periodi del 2008 anche qualche piccolo incremento.

Purtroppo a rallentare la ripresa contribuisce la difficoltà di accesso al credito e la sempre limitata presenza di Investitori Istituzionali Stranieri che avevano negli anni scorsi movimentato positivamente i volumi degli investimenti. Questa lacuna di capitali stranieri è dovuta alla diminuita liquidità ma soprattutto alla scarsa disponibilità di prodotti di livello qualitativo elevato (classe A) sul nostro mercato, che rappresenta il loro target di investimento.

Nel secondo semestre del 2009 il mercato direzionale in Italia appare in sofferenza: a fronte di una offerta stabile, calano le domande e il numero di compravendite. Resta positiva la domanda di immobili di qualità ben localizzati e caratterizzati dalla solidità dei conduttori.

Per questo motivo le *location* più interessanti per gli Investitori sono rimaste quelle di Milano e Roma che hanno continuato ad attrarre la maggior parte delle transazioni e che hanno, rispetto alle piazze secondarie, tenuto maggiormente in termini di prezzi.

I settori di maggior interesse rimangono quello degli uffici e quello retail, ancora in grado di attrarre quasi il 90% degli investimenti totali.

In particolare nel settore uffici l'attenzione si è rivolta sempre di più a immobili di classe A posizionati in zone con ottime dotazioni infrastrutturali.

Questo ha prodotto un *range* piuttosto ampio di valori che vanno dal 6% per immobili "prime" a tassi vicino al 7,5% per immobili più periferici.

Il mercato immobiliare milanese evidenzia in tutti i comparti una certa debolezza. I tempi medi di vendita e locazione si allungano e cresce lo sconto applicato al prezzo richiesto soprattutto in corrispondenza delle localizzazioni decentrate del comparto terziario e commerciale.

Il mercato immobiliare romano ha visto proseguire la fase recessiva che lo aveva caratterizzato nel 2008: la domanda e le quantità scambiate si sono contratte comportando l'allungamento dei tempi di vendita. Le transazioni si sono ridotte in tutti i settori ma si mantengono comunque su buoni livelli.

Il mercato degli immobili per il commercio prosegue anche nel corso del 2009 il trend negativo, con un calo tendenziale delle transazioni nel corso del III trimestre 2009.

L'andamento del settore è evidentemente collegato alla congiuntura dei consumi che nel corso dell'anno è risultata essere altalenante, con una fase di ripresa della domanda che si è manifestata solo a partire dal terzo trimestre dell'anno.

La crisi economica ha avuto un impatto più marcato sulle piccole superfici di vendita, mentre il comparto della grande distribuzione organizzata ha manifestato una maggiore tenuta.

Grazie alla loro liquidità e all'utilizzo di leve contenute sono invece rimasti attivi i Fondi Immobiliari Italiani che sono cresciuti nel 2009 in termini sia di patrimonio che di volume delle attività.

### **Il mercato delle locazioni**

Nei principali mercati terziari, la domanda di uffici ha confermato negli ultimi mesi dell'anno ancora una situazione fortemente condizionata dalla crisi finanziaria.

Si è infatti assistito ad una tendenza alla razionalizzazione degli spazi con una crescente attenzione ai costi di occupazione e all'efficienza degli spazi.

Con un'offerta di spazi in crescita, la domanda rimane piuttosto debole e soffre maggiormente nelle localizzazioni meno appetibili dove aumenta il tasso di sfritto. Ancora una volta a risentire in maniera più contenuta di questa flessione, mantenendo il livello dei canoni sostanzialmente stabili, sono stati gli immobili di classe A, ben ubicati, con buona presenza di infrastrutture, in grado di rispondere alle esigenze dei principali utilizzatori in termini di tecnologia e di ottimizzazione degli spazi.

Nelle *location* secondarie i canoni di locazione sono leggermente calati e sono spesso associati a forti sconti e ad incentivi che sono oggi necessari per attrarre i conduttori.

Con riferimento ai due principali mercati di Milano e Roma, nella seconda metà del 2009 il tasso di assorbimento (*take-up*) di uffici ha mostrato qualche debole segnale di miglioramento. Le attese per il 2010 restano però ancora piuttosto prudenti.

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

La composizione del portafoglio immobiliare costituente il Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché immutata rispetto alla data di Apporto, sia nel numero di cespiti (44 beni immobili residui con Valore di Apporto pari a Euro 629.349.516, rispetto ai 46 iniziali), di cui per tre

(unità commerciali in Grugliasco, Moncalieri e Fossano) è stato conferito il solo diritto di superficie, 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 77,62% e uso commerciale (tipologia supermercato) per il restante 22,38%.

La Società di Gestione sta implementando 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, degli immobili in portafoglio, (iii) cedere alle migliori condizioni di mercato i beni inseriti nel piano di dismissione a breve termine. Queste ultime attività sono in fase di attuazione attraverso il conferimento di 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, (iii) la ricerca di potenziali acquirenti ai quali proporre l'acquisizione di singoli immobili e/o portafogli.

Per quanto concerne l'attività del secondo semestre 2009 si segnala la vendita di un supermercato locato a GS S.p.A. sito in Roma – Piazzale Morelli, 51, la sottoscrizione di un preliminare di compravendita per altri due punti vendita in Torino e la raccolta di alcune proposte non vincolanti e/o manifestazioni d'interesse sempre per l'acquisto di immobili commerciali. Per queste ultime sono attualmente in corso le *due diligence* richieste dai Proponenti, al termine delle quali potranno essere sciolte le riserve e, in caso di buon esito, formalizzate le proposte vincolanti.

È stato sottoscritto un contratto di locazione per una superficie ad uffici poco rilevante nell'immobile in Milano – Piazza Cavour 2 mentre non è ancora giunta a conclusione la trattativa di rinegoziazione per la locazione dell'immobile in San Donato – Via Fabiani 1 (“Denti”)

La società incaricata allo svolgimento dell'incarico di *Project Management*, in sinergia con la società incaricata per i servizi di *Agency*, sta realizzando opere di valorizzazione di carattere edilizio, impiantistico e di immagine sugli immobili di maggior rappresentatività del portafoglio (quali ad esempio l'asset di Milano, Piazza Cavour 2 “Palazzo dell'Informazione”, il “4° Palazzo Uffici” in San Donato Milanese e il cosiddetto “Dente B” all'interno del complesso in San Donato, Via Fabiani 1), con l'obbiettivo ultimo di migliorarne l'appetibilità di mercato e, di conseguenza, le *performance* reddituali in fase di

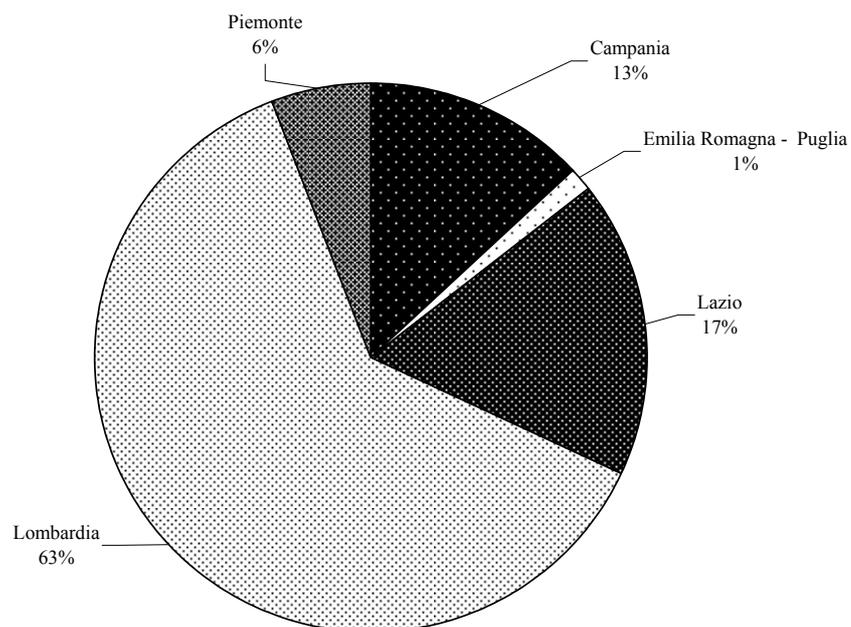
rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza o di stipula di nuovi contratti di locazione.

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 e Agency*) ma anche al mercato (generale italiano e di riferimento per singola "Piazza" e "tipologia di bene") e alle attese gestionali per il Partecipante sia in termini di rendimento corrente che di IRR (*Internal Rate of Return*) in fase di liquidazione del Fondo.

Ciò premesso, a livello generale, per l'anno 2010 si prevedono le già menzionate attività di valorizzazione impiantistico edilizie sugli immobili e sono state messe in atto idonee attività di promozione aventi quale obiettivo la cessione di una porzione, pari a circa metà del valore attuale, del portafoglio di immobili commerciali locato al gruppo GS CARREFOUR.

## **GESTIONE IMMOBILIARE**

Il patrimonio del Fondo è attualmente composto da 44 beni immobili, localizzati prevalentemente in Lombardia (circa il 63% 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 (17%), 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 709.240.000.

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	99.500.000
2	I Denti	San Donato Milanese	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	43.674.161	47.760.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	79.629.168	88.470.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.506.617	74.360.000
5	Trasformatore	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2	18.661.982	19.230.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	109.481.273	122.610.000
7	MENSA 3° Palazzo	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	4.663.288	7.240.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67	68.854.147	96.540.000
<b>TOTALE UFFICI</b>			<b>488.488.203</b>	<b>555.710.000</b>	
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.016.567	5.580.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.069.559	5.510.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.212.857	4.610.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	6.862.452	7.500.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000	4.770.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.670.134	5.700.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	2.720.251	3.020.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.025.399	5.460.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	9.838.830	10.290.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.409.146	3.730.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.472.956	2.660.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.631.931	3.140.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.585.786	3.870.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.227.646	1.290.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	998.014	1.010.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.232.506	3.550.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.559.290	3.950.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	9.865.326	10.650.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.470.970	3.790.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	3.435.642	3.790.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.605.435	2.900.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	883.198	990.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.037.105	8.770.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692	2.240.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	3.753.593	4.080.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.161.850	3.470.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	6.341.365	6.800.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	2.561.275	2.840.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	2.905.723	3.310.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597	6.810.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.102.012	2.370.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.534.779	2.750.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.245.310	1.330.000
43	Napoli 2 - Via Morghen	Napoli	Via Morghen	4.230.520	4.460.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	2.711.419	3.000.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.197.178	3.540.000
<b>TOTALE RETAIL</b>			<b>140.861.313</b>	<b>162.730.000</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>629.349.516</b>	<b>709.240.000</b>	

L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso grado di incertezza nel mercato immobiliare a livello globale. 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. Alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo.

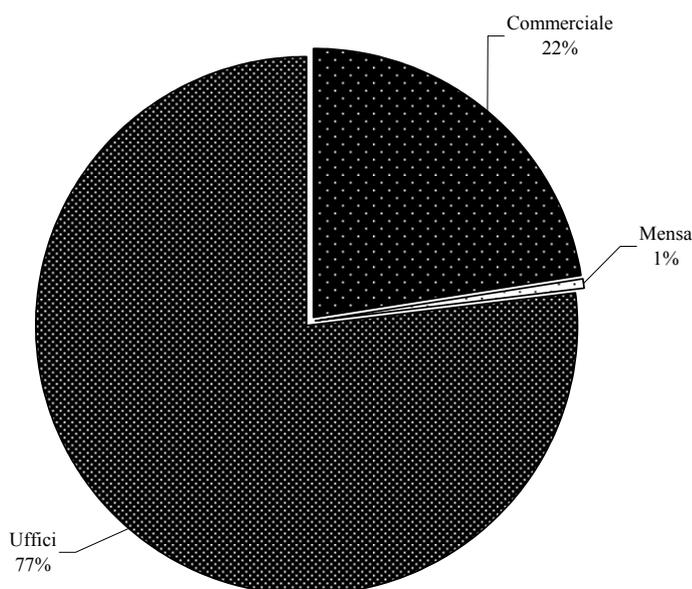
Alla data del 31 dicembre 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato con un tasso di occupazione medio di poco inferiore al 98%.

Le porzioni sfitte, che rappresentano pertanto al 31 dicembre 2009 poco più del 2% del totale della superficie locabile, si riferiscono:

- per il 35% circa della percentuale sfitta sopra menzionata all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione");
- per il 17% circa della percentuale sopra menzionata all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2;
- per il restante 48% all'immobile denominato "I Denti", sito in San Donato Milanese (MI), Via Fabiani 1.

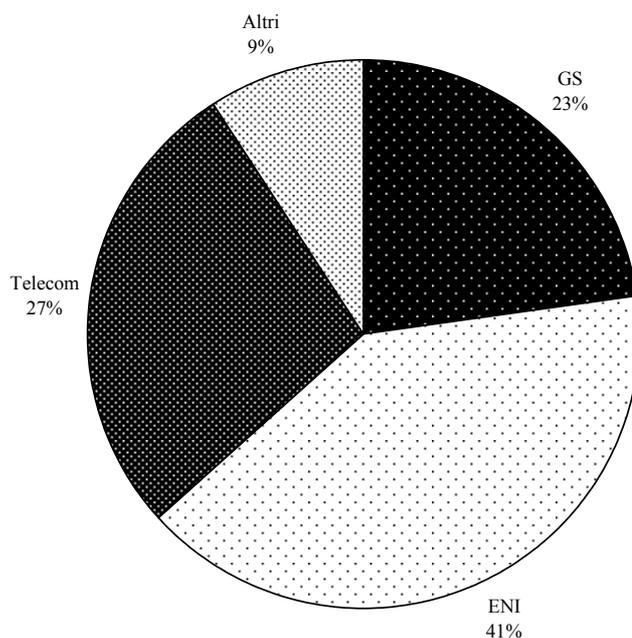
Al 31 dicembre 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 77,62% 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");
- 22,38% a 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 a euro 629.349.516, corrisponde a circa il 7,04%, mentre risulta del 6,25% se calcolato sul valore di mercato esposto nel presente Rendiconto.

Gli immobili apportati al Fondo risultano locati in misura prevalente con contratti a media/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 2009.

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

#### **Aggiornamenti**

#### **sullo stato**

#### **locativo:**

- È stato sottoscritto un nuovo contratto con il conduttore CELTIC ITALY S.r.l., con decorrenza 16 novembre 2009 e durata 6+6 anni, per mq. 180 ca. di uffici, ad un canone in linea con le previsioni contenute nello strumento finanziario del Fondo. La porzione immobiliare è stata ristrutturata dalla proprietà e personalizzata dal Conduttore. Le migliorie risulteranno acquisite dalla proprietà al momento del rilascio, in cambio di alcune agevolazioni contrattuali.
- Viene confermato imminente il rilascio da parte del conduttore ACCENTURE S.p.A., già anticipato nei dettagli nel precedente rendiconto semestrale: entro il 28 febbraio 2010 risulteranno presumibilmente liberi gli spazi al terzo piano, al secondo piano e all'amezzato, per un totale di mq. 4.411, pari al 23% dell'intera superficie locabile dell'immobile. 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 rilocarlo a condizioni più favorevoli.
- Si rammenta inoltre che 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'amezzato oltre a mq. 92 all'interrato), con efficacia dal termine del secondo sessennio (30 giugno 2010).

**Attività  
manutentive  
generali:**

- Nell'ambito delle attività di PROJECT MANAGEMENT pianificate in *business plan*, che prevedono opere di manutenzione straordinaria e valorizzazione generale dell'immobile, si segnala che anche nel secondo semestre 2009 sono proseguite le attività di ristrutturazione edile e impiantistica sulle parti comuni e su alcuni uffici attualmente liberi, escluse opere di personalizzazione da concordare con eventuali nuovi conduttori, in adempimento al progetto di adeguamento alla normativa vigente e di miglioramento generale della qualità degli spazi da locare.

**Altre  
informazioni:**

- La richiesta per l'esposizione di pubblicità (classica e/o innovativa) sulla facciata e in copertura dell'immobile, inoltrata agli uffici tecnici preposti da società specializzata nel settore, incaricata dalla SGR, non ha al momento avuto riscontro positivo.

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

**Aggiornamenti  
sullo stato  
locativo:**

- È stato sottoscritto con ENI S.p.A. un contratto di locazione temporaneo sull'area destinata a parcheggio pertinenziale della porzione uffici attualmente libera (Dente "B"). La SGR ha concesso gli spazi nelle more della più complessa trattativa di rinegoziare del contratto avente oggetto ampia parte del complesso (già in essere con ENI S.p.A.). Trattativa che comprende modalità e tempi di attuazione di un piano di ristrutturazione e valorizzazione, tale da garantire all'immobile uno *standing* adeguato.

**Attività  
manutentive  
generali:**

- Sono attualmente in esecuzione importanti manutenzioni straordinarie, opere civili e impiantistiche, sulla porzione libera (Dente "B"), interventi indispensabili sia alla rilocalazione che al riallineamento dello standard qualitativo ai livelli richiesti dal mercato.

**ROMA - VIALE CRISTOFORO COLOMBO, 142**

- Attività**  
**manutentive**  
**generali:**
- Sono stati completati gli interventi di manutenzione straordinaria resisi necessari ai locali servizi posti in copertura e su alcune porzioni delle facciate.

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

- Attività**  
**manutentive**  
**generali:**
- L'esecuzione del programma di manutenzioni straordinarie previste contrattualmente e gestite da ENISERVIZI S.p.A. (importo complessivo massimo di spesa a carico del Fondo pari a euro 2.750.000, sulla base di stati di avanzamento approvati) è iniziata nell'esercizio 2009 con l'esecuzione di opere su macchinari e sbarchi ascensori del complesso, per una spesa complessiva di 410.000 euro ca. Il completamento del programma generale è previsto durante il biennio 2010-2011.

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

- Aggiornamenti**  
**sullo stato**  
**locativo:**
- Il contratto in essere prevede la corresponsione del canone a regime sull'intero immobile (escluse porzioni in fase di ristrutturazione) a decorrere dall'1 gennaio 2010. In virtù della suddetta previsione, il canone annuale per l'esercizio 2010 subirà un incremento pari a euro 1,7 mln. circa rispetto al dato riportato nel presente rendiconto.

- Attività**  
**manutentive**  
**generali**
- Le opere di ristrutturazione e valorizzazione complessiva procedono con una tempistica sostanzialmente in linea con le previsioni. Sono state completati gli interventi su una superficie equivalente al 25% circa del complesso, comprese finiture settore Presidenza, e sotto la supervisione della società di PROJECT MANAGEMENT incaricata, sono attualmente in corso ristrutturazioni su un ulteriore modulo posto al 3° piano (mq. 4.000 circa, equivalenti a un semipiano).

**BIELLA – CORSO EUROPA, 14**

**Altre**  
**informazioni:**

- Il conduttore GS S.p.A. ha cessato l'attività nel punto vendita durante l'esercizio 2009. Gli effetti economici del contratto di locazione rimarranno validi sino alla scadenza salvo diverso accordo fra le Parti. La Società di gestione, in accordo con l'Agency incaricato, sta sviluppando un'attività di commercializzazione diversificata e rivolta sia ai potenziali utilizzatori che agli operatori immobiliari, con l'intento di raccogliere e valutare proposte di locazione e successiva messa a reddito o cessione dell'immobile nello stato di fatto.

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". 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**

In base al Regolamento vigente, essendo trascorsi i primi tre anni di vita del Fondo, non è più possibile reinvestire a fronte dei potenziali disinvestimenti descritti e/o di eventuali operazioni straordinarie di cessione di altri beni.

In data 17 dicembre 2009 è stato stipulato atto notarile di compravendita per l'immobile in Roma, Piazzale Morelli 51.

Il bene è stato ceduto al prezzo di euro 7.400.000, realizzando un'interessante plusvalenza sia rispetto al valore attribuito nell'ultimo rendiconto semestrale dall'Esperto Indipendente, pari a euro 5.920.000, che al valore di Apporto pari a euro 5.237.367.

Al termine dell'esercizio è stato inoltre sottoscritto un preliminare di compravendita per gli immobili in Torino, Via Monginevro 61 e Torino, Via Stradella 192/194, notificato al Conduttore per l'eventuale esercizio della prelazione spettante per legge.

Il programma di disinvestimenti pianificato per l'esercizio 2009, che prevedeva la cessione di circa un terzo del valore dei supermercati locati a GS S.p.A., ha subito un rallentamento dovuto in particolare alla fase di "riflessione" degli Investitori Istituzionali e alla difficoltà di finalizzare trattative con i pochi Investitori privati che, pur disponendo di liquidità e/o disponibili a richiedere un finanziamento, valutano con diffidenza l'ampia offerta disponibile sul mercato, imponendo condizioni e/o richiedendo garanzie non sempre di gradimento del Fondo.

Confermando nel complesso la strategia di vendita e potenziando le attività di commercializzazione in ambito locale, l'obiettivo per il prossimo esercizio prevede anzitutto la cessione di punti vendita locati a GS S.p.A. (attualmente in corso la trasformazione dell'insegna commerciale in "*Carrefour Market*") per un valore stimato intorno ai 90 mln. di euro.

Ritenendo inoltre indispensabile diversificare le strategie di mercato e cogliere eventuali interessanti opportunità di disinvestimento su beni a destinazione diversa dal commerciale, la SGR non esclude la possibilità di raccogliere e sottoporre all'Organo deliberante del Fondo anche eventuali offerte di acquisto per immobili ad uffici, la cui cessione risulterebbe attualmente pianificata negli esercizi futuri.

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

In riferimento ai Fattori di Rischio riportati nel Prospetto Informativo, la SGR ha richiesto un confronto puntuale con gli Enti Apportanti sulle singole problematiche che ancora non hanno trovato soluzione soddisfacente per il Fondo e per le quali esistono obblighi di rimedio, a carico dei medesimi Apportanti, inseriti nell'accordo di indennizzo siglato fra le Parti.

Con l'obiettivo di portare a compimento le procedure tecnico-amministrative intraprese e garantire idonea soluzione alle singole problematiche, la durata del sopracitato accordo è stata prorogata al 30 giugno 2010.

Facendo riferimento in particolare alla Tabella n. 30 del Prospetto Informativo: “*Interventi stimati a fronte di alcuni fattori di rischio*”, si precisa che:

- (i) in merito all’istanza per l’acquisizione dell’alveo demaniale afferente l’immobile in Roma – Via Talenti/Ojetti, a favore del Fondo ed a cura e spese dell’Apportante, il funzionario responsabile del procedimento ha completato l’analisi della pratica e procederà a breve confermando costi e modalità per l’esecuzione dell’atto di compravendita.

Per quanto concerne la porzione demaniale in Castelletto Ticino, per la regolarizzazione definitiva della pratica, necessaria e preventiva alla cessione dell’alveo a favore del Fondo, la Regione Piemonte ha richiesto di aprire istruttoria indirizzata al Settore Difesa Assetto Idrogeologico con presentazione di una nuova domanda di concessione per il mantenimento dell’area e tombinatura del corso d’acqua.

I tempi di approvazione ed esecuzione della pratica rimangono tuttora incerti.

- (ii) per quanto concerne la porzione del sedime dell’immobile sito in Milano - Via Farini, completato l’iter per la chiusura della pratica edilizia con richiesta di agibilità, si prevede di poter perfezionare l’acquisizione della quota di proprietà della porzione da Soggetto Terzo, con oneri a carico dell’Apportante, entro i termini della proroga concordata;
- (iii) per quanto riguarda l’immobile in San Donato – Via Bonarelli, denominato il “Trasformatore”, per il quale l’Apportante si è impegnato a garantire al Fondo il cambio di destinazione ad uso uffici a propria cura e spese, la SGR ha richiesto aggiornamenti in merito agli impegni assunti dall’Apportante in relazione al reperimento degli standard a parcheggio, previsti nella Convenzione del Programma Integrato di Intervento per la zona denominata “De Gasperi Ovest-Centro Città-Sottostazione Elettrica” del Comune di San Donato Milanese.

## GESTIONE FINANZIARIA

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A., per conto del Fondo ATLANTIC 1, ha sottoscritto con IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK (ora NATIXIS) 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 7.969.266,97.

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 (ora NATIXIS), 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, quindi la SGR ha provveduto, in conformità con quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia entrato in vigore in data 14 aprile 2005 (Titolo V, cap. IV, sez. II, par. 2.2.1. “strumenti finanziari derivati OTC”), a valutare lo stesso coerentemente con la passività coperta.

Alla data del 31 dicembre 2009, il debito residuo effettivo pari a euro 382.375.527,97 risulta marginalmente superiore al nozionale corrispondente a euro 382.064.915. Trovandosi, quindi, lo strumento finanziario derivato in condizione di *under-hedging*, non si rende necessaria la valutazione al *fair value* dell'eventuale porzione eccedente la passività coperta.

Si rammenta infine che con comunicazioni ufficiali del 20 ottobre 2006 e 7 novembre 2006, IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK (ora NATIXIS) 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.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e dei costi di copertura, per l'esercizio in esame è stato pari a euro 17.794.528 (euro 17.808.530 al 31 dicembre 2008).

## **ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI**

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto non sono in corso procedimenti giudiziari o arbitrari.

A far data dal 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.

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono così composti:

**Consiglio di Amministrazione:**

Lino Benassi	Presidente
Daniel Buaron	Amministratore Delegato
Tommaso Micaglio	Consigliere
Rodolfo Petrosino	Consigliere con deleghe
Felice Capello	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente

**Collegio Sindacale**

Angelo Gaviani	Presidente
Dario Carlo Maria Colombo	Sindaco Effettivo
Ivano Gasco	Sindaco Effettivo
Giulio Gasloli	Sindaco Supplente
Fabio Resnati	Sindaco Supplente

**CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO**

Si rammenta che con l'approvazione del Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2008 è scaduto il periodo di carica del Comitato Consultivo del Fondo, nominato a far data dal 14 luglio 2006.

In data 26 febbraio 2009 è stata pertanto convocata 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, sono risultati nominati membri del

Comitato Consultivo i primi cinque candidati indicati in ordine progressivo nella lista indicata dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed in particolare: (i) Viganò Edoardo, (ii) Gardi Fabrizio, (iii) Cacciamani Claudio, (iv) Ardizzone Vittorio e (v) Cerati Giuseppe.

Il Comitato Consultivo così nominato resterà in carica per un triennio.

## **RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO**

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

<b>Data riunione</b>	<b>Ordine del giorno</b>	<b>Delibere</b>
22 gennaio 2009	1) redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione	1) redazione e approvazione della relazione semestrale al 31.12.2008.
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 Business Plan del fondo, approvato in data 29 gennaio 2009.	1) nomina dell'ing. Edoardo Viganò quale Presidente del Comitato Consultivo. 2) parere consultivo favorevole in merito al Business Plan del fondo aggiornato.
22 luglio 2009	1) redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione	1) redazione e approvazione della relazione semestrale al 30.6.2009..
22 dicembre 2009	1) immobile sito in san Donato Milanese, via Fabiani 1 denominato "I Denti": richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito ad una proposta di investimento di disponibilità del Fondo in interventi di manutenzione che comportino un costo complessivo superiore ad Euro 5 milioni, ai sensi dell'art. 15.4.1 (e) del regolamento di gestione del Fondo.	1) parere consultivo favorevole in merito agli interventi di manutenzione sull'immobile.

Il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito, infine, il 28 gennaio 2010 per redigere ed approvare formalmente la relazione semestrale al 31 dicembre 2009, ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione. Nella relazione il Comitato Consultivo ha descritto le attività svolte nel secondo semestre del 2009 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 2010

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

### RENDICONTO AL 31/12/09

(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR SpA)

#### SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 31/12/09		Situazione al 31/12/08	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>11.996.356</b>	<b>2%</b>	<b>10.981.200</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	11.996.356		10.981.200	
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>709.240.000</b>	<b>96%</b>	<b>758.700.000</b>	<b>97%</b>
B1. Immobili dati in locazione	695.670.000		744.380.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari	13.570.000		14.320.000	
<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>8.217.893</b>	<b>1%</b>	<b>2.278.978</b>	<b>0%</b>
F1. Liquidità disponibile	8.217.893		2.278.978	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>13.041.100</b>	<b>1%</b>	<b>12.635.146</b>	<b>2%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	2.642.764		3.990.098	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	10.398.336		8.645.049	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>742.495.349</b>	<b>100%</b>	<b>784.595.325</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>				
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-382.375.528</b>		<b>-377.735.611</b>	
H1. Finanziamenti ipotecari	-382.375.528		-377.735.611	
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>-17.327.235</b>		<b>-16.031.208</b>	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-500.177		-498.055	
M2. Debiti di imposta	-358.053		-290.474	
M3. Ratei e risconti passivi	-13.150.679		-12.466.498	
M4. Altre				
- debiti per cauzioni ricevute	-128.282		-14.777	
- altre	-3.190.044		-2.761.404	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-399.702.763</b>		<b>-393.766.820</b>	
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>342.792.586</b>		<b>390.828.505</b>	
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>657,295</b>		<b>749,403</b>	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	<b>29,00</b>		<b>28,50</b>	

**SEZIONE REDDITUALE**

**RENDICONTO AL 31/12/09**  
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

**SEZIONE REDDITUALE IN EURO**

	Situazione dall'01/01/09 al 31/12/09		Situazione dall'01/01/08 al 31/12/08	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>-9.264.289</b>		<b>3.002.278</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizz				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizz				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		45.876		300.810
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	182.347,80		295.203,70	
A3.2 utili/perdite da realizz				
- perdite da realizzo	-117.709,80		-14.994,00	
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze	-19.628,00		-117,20	
- plusvalenze	866,00		20.717,50	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-9.310.165		2.701.468
A4.1 di copertura	-9.310.165,26		2.796.467,78	
A4.2 non di copertura			-95.000,00	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>-9.264.289</b>		<b>3.002.278</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		<b>-8.169.902</b>		<b>19.826.912</b>
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		46.032.858		46.032.918
- affitti	44.964.030,43		44.509.563,15	
- recupero spese ripetibili	922.347,79		1.217.479,78	
- altri proventi	146.480,23		305.874,95	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		1.450.000		190.000
- utili da realizz	1.450.000,00		190.000,00	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-49.073.427		-19.253.533
- plusvalenze beni immobili			10.854.911,42	
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	-48.323.426,87		-29.698.444,52	
- minusvalenze diritti reali immobiliari	-750.000,00		-410.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-4.030.866		-4.610.897
- spese ripetibili	-922.347,79		-1.217.479,78	
- spese non ripetibili	-3.108.517,93		-3.393.417,11	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-2.548.467,35	-2.548.467	-2.531.576,47	-2.531.576
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>-8.169.902</b>		<b>19.826.912</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>-17.434.191</b>	<b>22.829.190</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>-17.434.191</b>	<b>22.829.190</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			<b>-8.485.281</b>	<b>-20.510.442</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-8.485.281	-20.510.442
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-8.484.362,45		-20.509.997,92	
H1.2 su altri finanziamenti	-918,61		-444,53	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>-25.919.472</b>	<b>2.318.748</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			<b>-6.607.951</b>	<b>-6.374.979</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	-6.222.698,76	-6.222.699	-6.032.052,06	-6.032.052
I2. Commissioni banca depositaria	-88.678,26	-88.678	-88.689,31	-88.689
I3. Oneri per esperti indipendenti	-110.807,73	-110.808	-109.728,21	-109.728
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-55.710,00	-55.710	-33.708,00	-33.708
I5. Altri oneri di gestione	-130.055,80	-130.056	-110.802,23	-110.802
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			<b>-384.416</b>	<b>-69.604</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	6.993,85	6.994	230.084,78	230.085
L2. Altri ricavi	118.885,47	118.885	193.050,76	193.049
L3. Altri oneri	-510.295,97	-510.295	-492.737,35	-492.738
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>-32.911.839</b>	<b>-4.125.835</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita del periodo</b>			<b>-32.911.839</b>	<b>-4.125.835</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 2009 corrisponde a euro 657,295. 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>
<b>12/03/2009</b>	<b>Distribuzione provento lordo 15,00</b>
<b>30/06/2009</b>	<b>690,055</b>
<b>20/08/2009</b>	<b>Distribuzione provento lordo 14,00</b>
<b>31/12/2009</b>	<b>657,295</b>

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, dell'11,31%.

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 2009 relativamente alle distribuzione deliberata dal Consiglio di Amministrazione per il secondo semestre 2008;
- distribuzione dei proventi avvenuta nel mese di agosto 2009 relativamente alle distribuzione deliberata dal Consiglio di Amministrazione per il primo semestre 2009.

Per il commento dei principali eventi che hanno caratterizzato la gestione del Fondo nel corso del secondo semestre 2009, si rimanda a quanto precedentemente descritto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione.

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato negativo pari a euro 32.911.839 che è dato dall'utile della gestione corrente per euro 16.161.588 (di cui euro 1.450.000 imputabili al risultato positivo di vendita, rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2008, dell'immobile di Roma via Morelli ceduto nell'esercizio), al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso dell'esercizio, sugli immobili facenti parte del portafoglio del fondo, pari a euro 49.073.427.

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si segnala che per un solo immobile, in conseguenza delle minusvalenza da valutazione registrata, rileva un valore esposto nel Rendiconto inferiore, per euro 631.367, al valore di apporto (per tale intendendosi, il costo storico dei singoli cespiti, comprensivo del costo di apporto originario, dei relativi costi accessori sostenuti al momento del trasferimento dei singoli beni al Fondo e delle spese incrementative capitalizzate sostenute successivamente all'apporto). Tale minusvalenza non è stata ripresa in aumento ai fini del calcolo dei proventi distribuibili.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa del calcolo della distribuzione dei proventi inerenti l'esercizio 2009 (importi in euro).

Riserve distrib. esercizi precedenti	380.181,50
Plusval.anni preced.realizzate	712.633,00
Riserva per valorizz.inferiore a costo storico	(631.367,18)
Utile da gestione corrente dell'esercizio	16.161.587,86
<b>Totale Utile distribuibile</b>	<b>16.623.035,18</b>
Utile anticipato I semestre 2009	(7.301.280,00)
<b>Utile distribuibile a conguaglio</b>	<b>9.321.755,18</b>

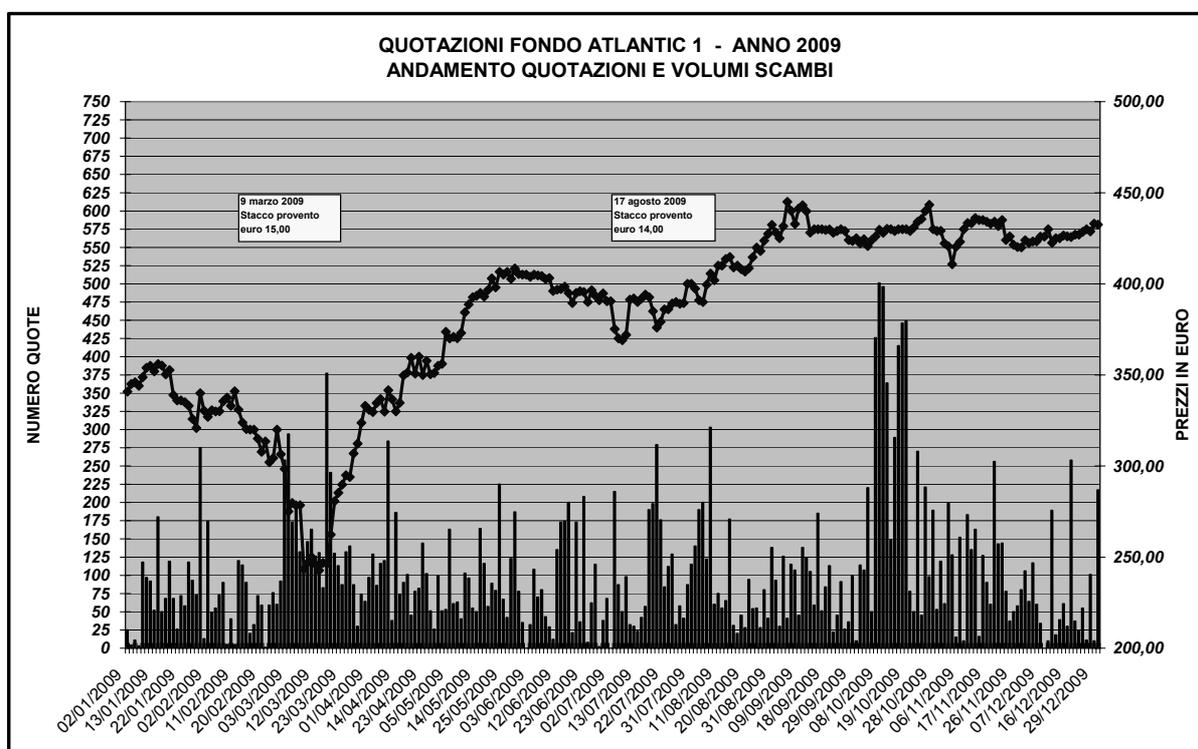
Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 17,50 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 9.126.600.

Nel corso del secondo semestre 2009 è stata effettuata la vendita dell'immobile sito in Roma, Piazzale Morelli 51, così come meglio descritto nel paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI" della Relazione del Consiglio di Amministrazione.

Il prezzo di vendita è stato pari a euro 7.400.000; il ricavato della vendite è stato utilizzato per euro 3.110.871 per il rimborso del finanziamento gravante sull'immobile, mentre la differenza tra il costo storico e il debito allocato pari a euro 2.126.496,29 sarà restituito a titolo di rimborso ai Partecipanti. Si precisa inoltre che nel corso dell'esercizio 2008 era stato ceduto l'immobile sito in Cava de' Tirreni, via XXV Luglio, 146 a un prezzo pari a euro 1.800.000. Il ricavato della vendita era stato utilizzato per il rimborso del debito allocato per euro 839.357,81. La differenza, pari a euro 573.759, tra il costo dell'immobile e il debito allocato non era stata all'epoca rimborsata per l'esiguità dell'importo pro quota. Pertanto il Consiglio di Amministrazione della SGR delibera la distribuzione di complessivi euro 2.696.528,40, a titolo di rimborso anticipato pro-quota, per un importo per ciascuna delle numero 521.520 quote emesse, pari a euro 5,17.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 18 marzo 2010 e data stacco 15 marzo 2010, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Le quote del fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli Investment Vehicles (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi (fino al 19 giugno 2009 il Fondo era quotato presso il Mercato telematico azionario, segmento Mercato telematico dei Fondi). Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato nell'esercizio in esame. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo pari a euro 240,01 in data 13 marzo e ha raggiunto quello massimo pari a euro 449,40 in data 27 ottobre. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 104,60 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 dicembre) è stato di euro 432,57.



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 Conduttori degli stabili, si è ritenuto necessario pianificare alcune attività a 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 GDP AM SIM S.p.A.) 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 insolubilità dei conduttori, 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 conduttori con riferimento all'insorgere di possibili sfrattanze 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 verificano "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**

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” fino alla data di regolamento in cui vengono allocati a voce propria; 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, al loro valore nominale. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

#### **c) 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.

**d) Ratei e Risconti**

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

**e) Beni immobili**

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

Gli Esperti indipendenti hanno proceduto alla determinazione del valore degli immobili attraverso l'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (Discounted cash flow). La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazioni contrattuali, si è previsto di intervenire con opere di ristrutturazione per riconvertire l'immobile o rinnovarlo, al fine di poterlo ottimizzare e locare, successivamente, a valori di mercato congrui; il reddito così ottimizzato e normalizzato è stato capitalizzato.

Sia i costi di riconversione che il valore capitalizzato sono stati attualizzati a tassi (diversi per ogni singolo asset) che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

**f) Diritti reali di godimento su beni immobili**

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

**g) 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).

**h) Crediti**

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

**i) Finanziamenti**

I finanziamenti sono esposti al valore nominale.

\* \* \* \* \*

**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 a 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	11.996			
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	11.996			
in percentuale del totale delle attività	1,6%			

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	11.996			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: in valore assoluto	11.996			
in percentuale del totale delle attività	1,6%			

Movimenti dell'esercizio:

(in migliaia di euro)

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	18.638	17.407
Parti di O.I.C.R.		
Totale	18.638	17.407

### 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 Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI			Costo Storico	CANONI al 31/12/2009	Ipotecche	Stato giuridico Stato Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Scadenza Contratti (4)	Locatario				
1	Milano Piazza Cavour, 2 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1939	Uffici	19.092	16.294	85%	Asio S.r.l.	251	Non Abitativo 6 anni + 6	Imprese Private	89.017.567	4.086.270	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
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.	166	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	5.016.657	304.504	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
3	Milano Via Farini, 79/81 angolo Viale Stelvio Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	5.710	5.710	100%	Alicentro S.r.l.	60	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	5.069.559	344.534	1° Grado	Proprietà
4	Milano Piazzale Stena, 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.	180	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	4.212.857	321.763	1° Grado	Proprietà
5	Milano Via Soerini, 48 angolo Via San Gimignano, 96 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1968	Commerciale	3.749	3.749	100%	Alicentro S.r.l.	128	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	6.862.452	478.292	1° Grado	Proprietà
6	San Donato Milanese I Dent, Via Fabiani, 1 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1957	Uffici	32.998	32.998	100%	Asio S.r.l.	90	Non Abitativo 6 anni + 6	Gruppo ENI*	43.874.161	2.957.096	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Paesaggistico
7	San Donato Milanese Via Tronatore, Via Bonarelli, 2 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1975	Uffici	8.673	7.343	85%	Asio S.r.l.	201	Non Abitativo 6 anni + 6	Gruppo ENI*	18.061.962	1.477.377	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale 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.	150	Non Abitativo 12 anni + 6	Gruppo ENI	109.481.273	8.174.252	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale 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.	134	Non Abitativo 6 anni + 6	Gruppo ENI	4.863.288	551.050	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
10	San Donato Milanese 4° Palazzo Uffici, Via Martiri di Cefalonia, 67*, Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1981	Uffici	38.254	34.066	89%	Asio S.r.l.	139	Non Abitativo 6 anni + 6	Gruppo ENI*	68.854.147	4.749.698	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Cimiteriale
11	Legnano Via Pionieri dell'Aria s.c. Cielo Terra	Legnano	Lombardia	Cielo Terra	1975	Commerciale	2.393	2.393	100%	Alicentro S.r.l.	141	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	4.363.000	336.998	1° Grado	Proprietà Vincolo Cimiteriale
12	Cinisello Balsamo Viale F. Testi ang. Sitori Cielo Terra	Cinisello Balsamo	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	3.511	3.511	100%	Alicentro S.r.l.	89	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	5.670.134	311.855	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.	105	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	2.720.251	189.446	1° Grado	Proprietà
14	Busto Arsizio Via delle Alcolcole angolo Via per Lonate Porzione Immobile	Busto Arsizio	Lombardia	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.786	5.786	100%	Alicentro S.r.l.	110	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	9.838.830	637.330	1° Grado	Proprietà
15	Gallarate Via Varese, 22 Porzione Immobile	Gallarate	Lombardia	Porzione di Immobile	1965	Commerciale	2.492	2.492	100%	Alicentro S.r.l.	153	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	5.025.399	380.295	1° Grado	Proprietà
16	Saronno Via T. Maggiò, 5 Cielo Terra	Saronno	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.659	1.659	100%	Alicentro S.r.l.	92	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	2.472.956	153.080	1° Grado	Proprietà
17	Castellanza Via del Buon Gesù, 10 Cielo Terra	Castellanza	Lombardia	Cielo Terra	1988	Commerciale	2.720	2.720	100%	Alicentro S.r.l.	85	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	3.409.146	230.009	1° Grado	Proprietà
18	Corno Via Papa Innocenzo XI, 70 Porzione Immobile	Corno	Lombardia	Porzione di Immobile	1997	Commerciale	7.651	7.651	100%	Alicentro S.r.l.	20	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	2.631.931	152.163	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.	72	Non Abitativo 12 anni + 6	GS	3.585.786	254.995	1° Grado	Proprietà

Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali Detenuti dal Fondo

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile (Mq (2))	Superficie Lorda Locata (Mq)	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	Canone annuo per Mq	Tipo di Contratto	Scadenza Contratti (4)	Locatario	Costo Storico	CANONI al 31/12/2009	Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico
<b>PIEMONTE</b>																		
20	Biella Corso Europa, 14 Cielo Terra	Biella	Piemonte	Cielo Terra	1983	Commerciale	2.138	2.138	100%	Allienato S.r.l.	46	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	1.227.646	99.096	1° Grado	Proprietà
21	Fossano P.zza Vittorio Veneto angolo Via Mellano Porzione Immobiliare	Fossano	Piemonte	Porzione di Immobile	2000	Commerciale	1.880	1.880	100%	Allienato S.r.l.	25	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	998.014	47.302	1° Grado	Dritto di Superficie Vincolo Paesaggistico
22	Saluzzo Via Vittime di Bologna, 1 Cielo Terra	Saluzzo	Piemonte	Cielo Terra	1987	Commerciale	2.577	2.577	100%	Allienato S.r.l.	106	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	3.232.506	273.092	1° Grado	Proprietà
23	Novara Via Grinfetti, 74/76/80 Porzione Immobiliare	Novara	Piemonte	Porzione di Immobile	1990	Commerciale	2.201	2.201	100%	Allienato S.r.l.	119	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	3.559.230	261.463	1° Grado	Proprietà Vincolo Rispetto Linea Ferroviaria
24	Castellino Ticino Strada Statale n. 33 del Sempione, Km 8,6 Cielo Terra	Castellino Ticino	Piemonte	Cielo Terra	1984	Commerciale	17.480	17.480	100%	Allienato S.r.l.	43	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	9.885.326	758.218	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Idrogeologico
25	Grugliasco Centro Commerciale "Le Serre" Via Spanna, 3/16 Porzione immobiliare	Grugliasco	Piemonte	Porzione di Immobile	1991	Commerciale	1.760	1.760	100%	Allienato S.r.l.	142	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	3.470.970	249.446	1° Grado	Dritto di Superficie
26	Torino Via Stracella 192/94 angolo Via Miatoma di Campagna Cielo Terra	Torino	Piemonte	Cielo Terra	1988	Commerciale	4.469	4.469	100%	Allienato S.r.l.	63	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	3.435.642	283.275	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico Vincolo Archeologico
27	Torino Via Monginevro, 61 Porzione Immobiliare	Torino	Piemonte	Porzione di Immobile	1980	Commerciale	1.538	1.538	100%	Allienato S.r.l.	43	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	883.198	65.888	1° Grado	Proprietà
28	Ivrea Via Ciconvallazione, 54 Cielo Terra	Ivrea	Piemonte	Cielo Terra	1959	Commerciale	4.397	4.397	100%	Allienato S.r.l.	45	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	2.605.435	199.463	1° Grado	Proprietà
29	Moncalieri Via Vittime di Bologna 20 Porzione immobiliare	Moncalieri	Piemonte	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.543	5.543	100%	Allienato S.r.l.	36	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	6.037.105	199.463	1° Grado	Dritto di Superficie/Vincolo Idrogeologico
<b>EMILIA ROMAGNA</b>																		
30	Bologna Via Don Sturzo, 37/39 Porzione Immobiliare	Bologna	Emilia Romagna	Porzione di Immobile	1964	Commerciale	2.244	2.244	100%	Allienato S.r.l.	61	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	2.013.692	135.781	1° Grado	Proprietà
31	Piacenza Via Altieri Pazzini d'Aliaia, 10/12 Porzione immobiliare	Piacenza	Emilia Romagna	Porzione di Immobile	1988	Commerciale	2.280	2.280	100%	Allienato S.r.l.	148	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	3.753.593	337.887	1° Grado	Proprietà

Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali Detenuti dal Fondo

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locata Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico	CANONI al 31/12/2009	Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Tipologia Contratto	Scadenza Contratti (4)	Locatario				
<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.	187	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2011 al 31/12/2012	Gruppo Telecom Italia	79.629.168	5.657.835	1° Grado	Proprietà Vincolo Archeologico
33	Roma Piazzale della Stazione di Ostia Lido, 19 Porzione Immobiliare	Roma	Lazio	Porzione di Immobile	1964	Commerciale	1.585	1.585	100%	Alicentro S.r.l.	157	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	3.161.850	246.133	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
34	Roma Via Talenti/Via Ojetivi/Via Fiumicino Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1967	Commerciale	2.934	2.934	100%	Alicentro S.r.l.	188	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	6.341.365	552.957	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.	129	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	2.561.275	209.301	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
36	Tivoli Via Tiburina Valeria, 261 Porzione Immobiliare	Tivoli	Lazio	Porzione di Immobile	1966	Commerciale	6.647	6.647	100%	Alicentro S.r.l.	34	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	2.905.723	223.397	1° Grado	Proprietà Vincolo Sismico
37	Roma (loc. Spinaceto) Viale degli Eroi di Rodi, 8/16 Porzione Immobiliare	Roma (loc. Spinaceto)	Lazio	Porzione di Immobile	1989	Commerciale	7.523	7.523	100%	Alicentro S.r.l.	73	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	5.908.597	547.285	1° Grado	Proprietà
38	Nettuno Via Armando Diaz s.c. Porzione Immobiliare	Nettuno	Lazio	Porzione di Immobile	1994	Commerciale	1.976	1.976	100%	Alicentro S.r.l.	92	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	2.102.012	182.596	1° Grado	Proprietà
39	Palestrina Via Pretestina Antica, km 66,2 Porzione Immobiliare	Palestrina	Lazio	Porzione di Immobile	1995	Commerciale	2.345	2.345	100%	Alicentro S.r.l.	80	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	2.554.779	187.153	1° Grado	Proprietà
40	Castelluccio di Porto Via Tiberina, km 14,5 / Via Mozart Porzione Immobiliare	Castelluccio di Porto	Lazio	Porzione di Immobile	1989	Commerciale	2.136	2.136	100%	Alicentro S.r.l.	51	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	1.245.310	109.827	1° Grado	Proprietà
<b>CAMPANIA</b>																		
42	Napoli Centro direzionale di Napoli, Viale Calabrandrei Edificio "B1" e "A4" Cielo Terra	Napoli	Campania	Cielo Terra	1988	Uffici	36.271	36.271	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	174	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza dal 01/01/2011 al 31/12/2012	Gruppo Telecom Italia	74.506.617	6.310.974	1° Grado	Proprietà
43	Napoli Via Morghen, 28/30 Porzione Immobiliare	Napoli	Campania	Porzione di Immobile	1966	Commerciale	3.267	3.267	100%	Alicentro S.r.l.	114	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	4.230.520	371.178	1° Grado	Proprietà
44	Benevento (loc. Creta Rossa) Via P. Nenni, 38/40 Cielo Terra	Benevento (loc. Creta Rossa)	Campania	Cielo Terra	1960	Commerciale	2.378	2.378	100%	Alicentro S.r.l.	127	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	3.197.178	301.650	1° Grado	Proprietà
<b>PUGLIA</b>																		
46	Bari (loc. Cavour) Viale della Resistenza, 46 Cielo Terra	Bari (loc. Cavour)	Puglia	Cielo Terra	1978	Commerciale	3.278	3.278	100%	Alicentro S.r.l.	65	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/01/2019	GS	2.711.419	211.675	1° Grado	Proprietà
<b>Totale</b>							<b>353.902</b>	<b>346.576</b>						<b>629.349.516</b>	<b>44.315.385</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, carichi, 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 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)
Fino ad 1 anno ( * )	0	0	0	0	0%
Da 1 a 3 anni	154.135.785	12.168.809	0	12.168.809	27%
Da 3 a 5 anni	62.336.143	4.434.473	0	4.434.473	10%
Da 5 a 7 anni	89.017.567	4.088.270	0	4.088.270	9%
Da 7 a 9 anni	0	0	0	0	0%
Oltre 9 anni	323.860.021	23.623.833	0	23.623.833	53%
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>629.349.516</b>	<b>44.315.385</b>	<b>0</b>	<b>44.315.385</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			
<u>Anno 2008</u> 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	359.112	206.014	539.981
<u>Anno 2009</u> Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/01/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
			<b>6.650.484</b>	<b>7.530.000</b>		<b>9.200.000</b>	<b>1.940.700</b>	<b>1.071.610</b>	<b>3.418.606</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 3.418.606 ed è così composto:

- Euro 2.549.516 derivanti dalla plusvalenza lorda di vendita;
- Euro 1.940.700 derivanti dagli affitti e dagli altri proventi del periodo;
- Euro 1.071.610 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	3.039
	Cash Management Account	2.068
	Prepayment blocked account	3.111
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0
Totale		8.218

## 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	2.643
G3. Risparmio di imposta		
G4. Altre	Crediti v/clienti	10.074
	Depositi cauzionali utenze	24
	Fatture da emettere	123
	Crediti diversi	177
Totale		13.041

La voce G2. “Risconti attivi” ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale sull’*arrangement fee* e sull’imposta sostitutiva, rispettivamente per euro 769.641,24 e per euro 549.743,75, 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 1.138.819,62 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)

<b>Sottovoci</b>	<b>Composizione</b>	<b>Importo</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	Finanziamenti ipotecari	382.376
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		0
H3. Altri		0
<b>Totale</b>		<b>382.376</b>

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 7.969.266,97.

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 derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di PROPERTY e facility
Capex Facility				46.235	7.969		Linea di Credito a lungo termine	MANAGEMENT, PROJECT MANAGEMENT e di Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo; -crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo; -crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.

<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	500
M2. Debiti di imposta	Debiti per ritenute d’acconto	6
	Debito IVA	352
M3. Ratei e risconti passivi	Risconti passivi	10.064
	Ratei passivi	3.087
M4. Altre	Debiti v.so fornitori	512
	Note credito da emettere	533
	Fatture da ricevere	1.783
	Depositi cauzionali	128
	Interessi su depositi cauzionali	2
	Debito per commitment fee	10
	Debito v/membri Comitato.Consult. e Pres.Ass.Partecip.	16
	Debito per agency fee	4
	F.do accant. comm. variabile	307
	Debiti verso SGR	23
Totale		17.327

La sottovoce risconti passivi si riferisce per euro 10.063.639,35 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 3.087.040,08 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 nel mese di gennaio 2010.

## 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 dal 1 giugno 2006 al 31 dicembre 2009.

(in migliaia di euro)

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 1 DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 01/06/2006 FINO AL 31/12/09</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	-€ 5.829	-2,24%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 213.543	81,88%
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	-€ 55.474	-21,27%
I. Oneri di gestione complessivi	-€ 23.044	-8,84%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-€ 1.269	-0,49%
M. Imposte complessive	€ -	
<b>Rimborsi di quote effettuati</b>	€ -	
<b>Proventi complessivi distribuiti</b>	-€ 45.894	-17,60%
<b>Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte</b>	€ 127.926	<b>49,06%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2009</b>	€ 342.793	<b>131,46%</b>
<b>Totale importi da richiamare</b>		
<b>Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto</b>		<b>12,56%</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 30/10/2009 al 29/01/2010:	euro 382.064.915
importo del debito alla data del 31/12/2009:	euro 382.375.528
oggetto del contratto:	Swap al tasso concordato del 4,016% vs. EUR – Euribor Telerate
liquidazione dei differenziali:	trimestrale posticipata

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

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

Si segnala che, alla data del presente rendiconto, è stato registrato tra le passività un debito di euro 110.626,36 nei confronti di FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.P.A. per servizi di *property e project* di competenza dell'esercizio 2009 ma di cui non è ancora pervenuta fattura. Si precisa altresì che per gruppo si intende quello che fa capo a DE AGOSTINI e di cui fa parte la SGR.

#### **Garanzie ricevute**

Il totale delle garanzie ricevute dal Fondo alla data del 31/12/2009 è pari a euro 8.282.222,86 così suddivise:

- a) polizze fideiussorie pari a euro 8.153.940,74 rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
- b) depositi cauzionali in contanti per euro 128.282,12.

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 realizzati</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	-118		-19	
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, negativi per il Fondo, per un importo complessivo pari a euro 9.310.165,26.

(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	-9.310			
Operazioni su titoli di capitale: - futures su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - swap e altri contratti simili				
Altre operazioni: - future - opzioni - swap				

## SEZIONE II - BENI IMMOBILI

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
B1. Canoni di locazione ed altri proventi	Affitti	44.964
	Recupero spese ripetibili	922
	Indennità di occupazione	128
	Canone di concessione	18
	Altri proventi	1
B2. Utili/perdite da realizzi	Utili da realizzi	1.450
B3. Plus/Minusvalenze	Minusvalenze diritti reali immobiliari	-750
	Minusvalenze beni immobili	-48.323
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	Spese generali ripetibili	- 637
	Utenze	-286
	Spese generali non ripetibili	-391
	Spese legali	-173
	Spese notarili	-3
	Manutenzioni straord. non incrementative	-221
	Servizi di <i>property e facility management</i>	-1.327
	Servizi di <i>agency</i>	-10
	Consulenze tecniche	-70
	Spese postali e bolli	-5
	Imposta di registro	-249
	Contributo oneri manutenzione	-379
	Polizza fabbricati	-170
Spese di intermediazione	-111	
B5. Ammortamenti		-
B6. Imposta comunale sugli immobili		-2.548
<b>Totale</b>		<b>-8.170</b>

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		44.964			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.069			
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>					
2.1 beni immobili		1.450			
2.2 diritti reali immobiliari					
<b>3. PLUSV./MINUSV.</b>					
3.1 beni immobili		-48.323			
3.2 diritti reali immobiliari		-750			
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI</b>		-4.032			
<b>5. AMMORTAMENTI</b>					
<b>6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI</b>		-2.548			
<b>TOTALE</b>		-8.170			

### 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	8.484
	Interessi passivi su depositi cauzionali	1
H2. Altri oneri finanziari		0
<b>Totale</b>		<b>8.485</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 d 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
1 Provvigioni di gestione : - Provvigione di base - Provvigioni incentivo	5.983 239	1,63% 0,07%	0,81% 0,03%				
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-	0,000%					
3 Compenso della banca depositaria : - di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	89 -	0,02% 0,000%	0,01%				
4 Spese di revisione fondo	34	0,01%					
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	0,0000%					
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	111	0,03%	0,01%				
7 Oneri di gestione immobile	5.484	1,50%	0,74%		1.448	0,39%	0,20%
8 Spese legali e giudiziarie	173	0,05%					
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	15	0,00%					
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 - Comm. e spese finanziamento - Spese notarili - altri oneri finanziari - altre spese amministrative - Comunicati obbligatori - Altre commissioni e spese Banca	 13 2 23 45 4 3 288 1 1 1 42 3	 0,00% 0,00% 0,01% 0,01% 0,00% 0,00% 0,08% 0,00% 0,00% 0,00% 0,01% 0,00%					
<b>Totale voce</b>	<b>426</b>	<b>0,12%</b>					
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b>	<b>12.554</b>	<b>3,42%</b>			<b>1.448</b>	<b>0,39%</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	17.939			- 4,69			
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-						
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>30.493</b>	<b>8,31%</b>			<b>1.448</b>	<b>0,39%</b>	

(\*) per gruppo si intende quello che fa capo a DE AGOSTINI e di cui fa parte la SGR.

(\*\*) 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 239.443,98.

## SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI ED ONERI

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

<b>Sottovoci</b>	<b>Composizione</b>	<b>Importo</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	Interessi attivi su c/c	7
L2. Altri ricavi	Altri	119
L3. altri oneri	Imposta sostitutiva su finanziamenti	-145
	<i>Arrangement fee</i>	-202
	<i>Commitment fee</i>	-61
	<i>Agency fee</i>	-25
	Altri	-77
<b>Totale</b>		<b>-384</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 riconosciutegli 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 Roma, Piazzale Morelli, 51;

**Allegato 2:** estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2009 redatta dall’Esperto Indipendente REAG – REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.P.A..

**Allegato 1:** estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile di Roma, Piazzale Morelli, 51.

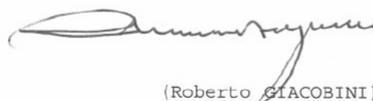
ROBERTO GIACOBINI  
NOTAIO

00196 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 6 - TEL. 06.32652985 - FAX 06.32655593  
Cod. Fisc. GCB RRT 48E25 H501S - P. I.V.A. 10788490588

Certifico

io sottoscritto Roberto GIACOBINI, Notaio in Roma, con studio in Via Emanuele Gianturco n. 6, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che, con atto di compravendita a mio rogito in data 17 dicembre 2009 Rep. N. 45505/15443, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma 3 il 29 dicembre 2009 al N. 47409 S. 1T e trascritto alla Circostrizione di Roma 1 dell'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 dicembre 2009 al N. 95078 del Registro Particolare, la Società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI", od in breve, "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.p.A.", Società con Unico Socio con Sede in Milano (MI), Galleria Sala dei Longobardi n. 2, Capitale Sociale Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni e zero centesimi) interamente versato, Numero di Iscrizione del Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale 04807030962, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Milano al n. 1773935, per conto e nell'interesse del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", ha venduto alla Società "EZEL - Società a responsabilità limitata" od, in breve, "EZEL S.r.l.", con Sede in Roma (RM), Via Lazio n. 6, Capitale Sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) interamente versato, Numero di Iscrizione del Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale 10578951005, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al N. 1241951, per il prezzo di Euro 7.400.000,00 (settemilioni quattrocentomila e zero centesimi), interamente pagato e debitamente quietanzato, la porzione immobiliare ad uso supermercato e deposito merci al piano terreno, con sottostanti locali interrati destinati a centrale termica, locale compressori e cabina ENEL, con annessa area scoperta di pertinenza destinata a parcheggio, facente parte di fabbricato in Condominio e sita in Roma (RM), ai nn. 51 e 52 di Piazzale Eugenio Morelli ed al n. 13 di Via Aurelio Giuseppe Amatucci, ed identificata catastalmente al Foglio 466, Particella 104, Sub. 501, e Particella 2021, Sub. 501, graffate tra loro.

Si rilascia a richiesta della Società "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.p.A." per usi consentiti dalla legge.  
Roma, lì 11 febbraio 2010.

  
(Roberto GIACOBINI)



**Allegato 2:** estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2009 redatta dall'Esperto Indipendente REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A..

**REAG Real Estate Advisory Group SpA**

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

Sede Legale  
Viale Vittorio Veneto, 4  
20124 Milano - Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.  
R.E.A. Milano 1047058  
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



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

Agrate, 25 gennaio 2010

Pos. n° 4321,07

*Spettabile*

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

Galleria Sala dei Longobardi, 2

20121 Milano

**Alla cortese attenzione del Dott. Daniel Buaron**

**Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 1" al 31 dicembre 2009.**

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 2009.

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



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

### **Definizioni**

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

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

“**Valutazione**” indica l’opinione in forma scritta di un membro RICS, circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

“**Valore di Mercato**” indica l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.



### **Criteri valutativi**

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

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



REAG, inoltre:

- in occasione della valutazione al 31/12/2009, ha effettuato sopralluoghi esterni ed interni di n. 1 immobile, verificandone le caratteristiche tipologico-architettoniche e lo stato manutentivo, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione. I sopralluoghi relativi agli altri immobili sono stati effettuati in occasione della valutazione del 30/06/2009 e 31/12/2008;
- ha verificato la situazione urbanistica direttamente presso gli Uffici comunali competenti, relativamente agli immobili oggetto di sopralluoghi;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima, desunti dalla documentazione (rent roll) fornita dal Cliente in data 18 dicembre 2009;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente con e-mail ricevuta in data 18 dicembre 2009, senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione semestrale:

Nel semestre tra il 30 giugno 2009 ed il 31 dicembre 2009 è stato ceduto l'immobile ubicato in Roma, Piazzale Morelli 51.



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

### **Contenuto del Rapporto**

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

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

### **Conclusioni**

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

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

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



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 31 dicembre 2009 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	99.500.000
2	I Denti	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	47.760.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via C.Colombo, 142	88.470.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.360.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	19.230.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	122.610.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	7.240.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Martiri di Cefalonia, 67	96.540.000
<b>Totale Uffici</b>				<b>555.710.000</b>
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.580.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.510.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.610.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini – Via SanGimignano	7.500.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.770.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.700.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.020.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.460.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	10.290.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.730.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.660.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	3.140.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.870.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.290.000



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

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	1.010.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.550.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.950.000
26	Castelleto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	10.650.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.790.000
28	Stradella	Torino	Via Stradella 192 194	3.790.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.900.000
30	Monginevro	Torino	Via Monginevro 61/F	990.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.770.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.240.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	4.080.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.470.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	6.800.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina, 995	2.840.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 261	3.310.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	6.810.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.370.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.750.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.330.000
43	Napoli 2	Napoli	Via Morghen	4.460.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	3.000.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.540.000
<b>Totale Retail</b>				<b>153.530.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>709.240.000</b>

*Per una corretta interpretazione si rimanda alla lettura integrale dell'intera relazione di stima.*



Agrate, 25 gennaio 2010

Pos. n° 4321,07

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

*Oswaldo Rigamonti – Consigliere di Amministrazione,*

hanno partecipato:

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

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

Giovanni Monti  
Engagement Manager

Oswaldo Rigamonti  
Consigliere di Amministrazione

Leo Civelli  
Amministratore Delegato

**Allegati:**

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



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 2009. 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 12 marzo 2009.
- 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 2009 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 129799880155 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 Wührer 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 Montevecchio 37 Tel. 011556771 – **Trento** 38100 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 – **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 – **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 – **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 – **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561



- 4 La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori di 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'articolo 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 "Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" al 31 dicembre 2009.

Milano, 12 marzo 2010

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni Ferraioli'.

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