

---

# Rendiconto di gestione al 30 giugno 2010

---

## FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

ATLANTIC  


**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

---

## INDICE

### RENDICONTO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2010

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI.....	3
ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO.....	7
ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE .....	13
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE.....	15
GESTIONE IMMOBILIARE .....	17
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI .....	29
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1	30
GESTIONE FINANZIARIA .....	31
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI .....	34
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	37
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO .....	37
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI .....	39
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2010.....	43
ALLEGATO 1: ESTRATTI ATTI DI COMPRAVENDITA EFFETTUATI IN DATA 7 APRILE 2010 .....	47
ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2010 REDATTA DALL'ESPERTO INDIPENDENTE .....	49

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

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Tabella 1

<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 iniziale delle quote</b>	€ 500
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
<b>Banca depositaria</b>	State Street Bank 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 30 giugno 2010</b>	€ 329.044.626
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2010</b>	€ 630,934
<b>Valore al 30 giugno 2010 del portafoglio immobiliare</b>	€ 696.270.000

ATLANTIC 1 è 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.

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2010.

Tabella 2

		Collocamento					
		01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	42
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	347.895
		62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6%	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6%	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6%
Distribuzione geografica prevalente <sup>(1)</sup>	%	Piemonte	Piemonte	Piemonte	Piemonte	Piemonte	Piemonte
		76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale
Destinazione d'uso prevalente <sup>(1)</sup>	%						
Valore di mercato degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	696,3
Costo storico e oneri capitalizzati <sup>(2)</sup>	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	635,6
Redditività lorda <sup>(3)</sup>	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	7,2
Finanziamento	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	377,8
Loan to value (LTV) <sup>(4)</sup>	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	54,3
Loan to cost (LTC) <sup>(5)</sup>	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	59,4
Net Asset Value totale (NAV) <sup>(6)</sup>	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	329,0
Net Asset Value pro quota	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	630,934
Distribuzione proventi totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	8,20
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	15,75
Rimborso capitale totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	-	-	-	2,70	1,75
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	3,36
Valore nominale della quota <sup>(8)</sup>	€	500,000	500,000	500,000	500,000	494,83	491,47
Dividend Yield (9)	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	6,39%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	427,53
N° quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520

(1) Calcolata sul costo storico

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili

(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(6) Valore contabile riportato in rendiconto alla data di riferimento

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento

(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota, determinati in dettaglio nella Tabella n. 4

## ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Il valore della quota al 30 giugno 2010 è pari a euro 630,934. Di seguito si riporta la tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo.

Tabella 3

Data di riferimento	Valore quota in euro
01.06.2006	500,000
30.06.2006	662,550
31.12.2006	687,353
30.06.2007	731,263
31.12.2007	785,814
30.06.2008	801,211
31.12.2008	749,403
30.06.2009	690,055
31.12.2009	657,295
30.06.2010	630,934

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 5,94% dalla data del collocamento al 30 giugno 2010. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Tabella 4

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15.03.2007	16,25	6,45%
<b>Totale 2006</b>	<b>500,00</b>		<b>16,25</b>	<b>6,45%</b>
1° semestre 2007	500,00	23.08.2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13.03.2008	14,25	5,65%
<b>Totale 2007</b>	<b>500,00</b>		<b>28,50</b>	<b>5,70%</b>
1° semestre 2008	500,00	21.08.2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12.03.2009	15,00	5,97%
<b>Totale 2008</b>	<b>500,00</b>		<b>29,25</b>	<b>5,85%</b>
1° semestre 2009	500,00	20.08.2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18.03.2010	17,50	6,94%
<b>Totale 2009</b>	<b>500,00</b>		<b>31,50</b>	<b>6,30%</b>
1° semestre 2010	497,03	19.08.2010	15,75	6,39%
<b>Totale 2010</b>			<b>15,75</b>	
<b>Totale dal collocamento</b>	<b>499,64</b>		<b>121,25</b>	<b>5,94%</b>

La seguente tabella illustra i rimborsi effettuati e le variazioni del valore nominale della quota dal collocamento alla data del presente rendiconto.

Tabella 5

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2006</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2007</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2008</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2009</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2010	500,00	5,17	1,03%	494,83
<b>Totale al 30 giugno 2010</b>		<b>5,17</b>		
<b>Totale dal collocamento</b>		<b>5,17</b>	<b>1,03%</b>	

Si riporta infine il riepilogo dei flussi di cassa complessivi per l'investitore dal collocamento alla data del presente Rendiconto.

Tabella 6

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01.06.2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15.03.2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23.08.2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13.03.2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21.08.2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12.03.2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18.03.2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18.03.2010	5,17	Rimborso anticipato quote
<b>Totale flussi netti</b>	<b>(389,33)</b>	

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato negativo pari a euro 1.925.101,24 che è dato dall'utile della gestione corrente per euro 9.042.527,82 (di cui euro 520.000,00 imputabili al risultato positivo di vendita, rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2009, degli immobili siti in Torino in Via Stradella, 192/194 e Via Monginevro, 61 ceduti nel corso del semestre), al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del semestre, sugli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo, pari a euro 10.967.629,06.



Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si segnala che tre immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore esposto nel Rendiconto inferiore, per euro 2.049.515,18, al costo storico. La quota di tale minusvalenza riferibile al primo semestre, pari a euro 1.418.148,00, 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 il primo semestre 2010 (importi in euro).

Tabella 7

	<b>30/06/2010</b>
Risultato economico al 30/06/2010	(1.925.101,24)
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo	461.160,00
Plusvalenze non realizzate del periodo	(932.920,53)
Minusvalenze non realizzate del periodo di cui non ripristinabili	11.900.549,59 (1.418.148,00)
Riserve distribuibile esercizi precedenti	195.155,18
<b>Totale Utile distribuibile</b>	<b>8.280.695,00</b>
<b>Distribuzione pro-quota arrotondata</b>	<b>15,75</b>
<b>Valore complessivo distribuzione I semestre 2010</b>	<b>8.213.940,00</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 15,75 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 8.213.940,00.

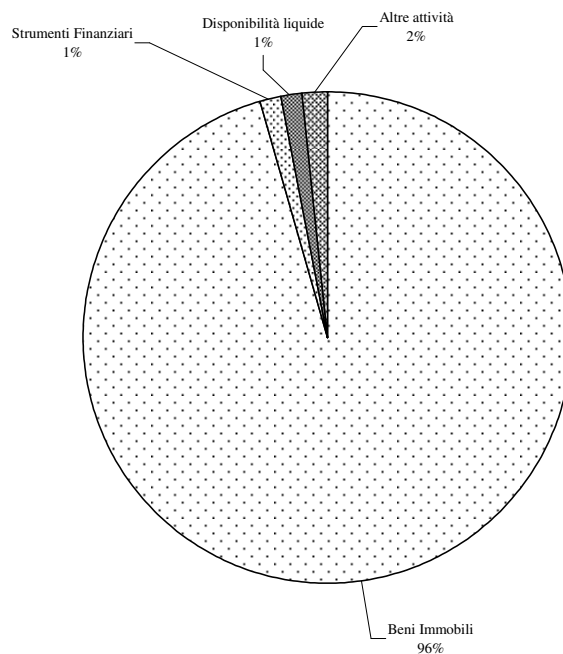
Nel corso del primo semestre 2010 è stata effettuata la vendita di n. 2 immobili siti in Torino, via Stradella 192/194 e via Monginevro 61 come meglio descritto nel paragrafo “ACQUISIZIONI/DISMISSIONI” della presente Relazione.

Il prezzo di vendita complessivo dei n. 2 immobili è stato pari a euro 5.300.000,00; il ricavato della vendite è stato destinato per euro 2.565.288,48 per il rimborso del finanziamento, mentre la differenza tra il costo storico e il debito allocato, pari a euro 1.753.551,52, sarà restituita a titolo di rimborso ai Partecipanti. Pertanto il Consiglio di Amministrazione della SGR delibera la distribuzione di complessivi euro 1.752.307,20, a titolo di rimborso anticipato pro-quota, per un importo arrotondato per ciascuna delle numero 521.520 quote emesse, pari a euro 3,36.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 19 agosto 2010 e data stacco 16 agosto 2010, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

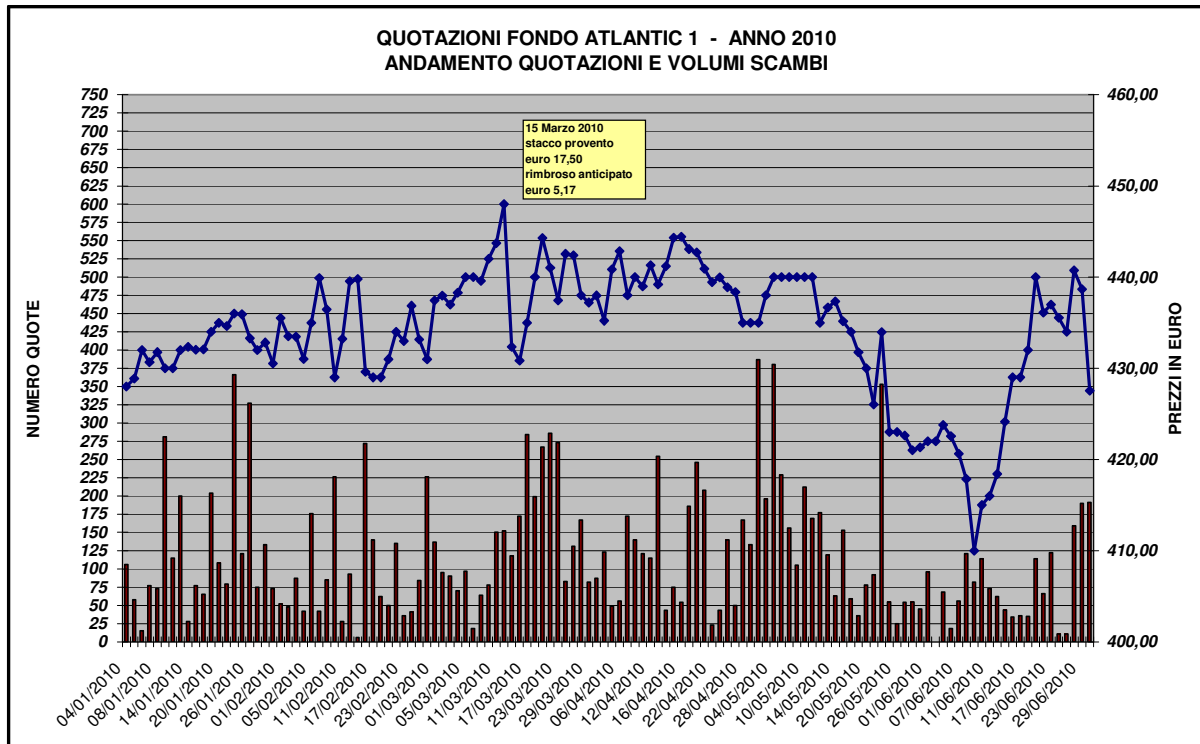
Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 giugno 2010.

*Grafico 1*



Le quote del fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli Investment Vehicles (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi. Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato nel primo semestre dell'anno. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo, pari a euro 410,00, in data 9 giugno e ha raggiunto quello massimo pari a euro 450,00 in data 22 marzo. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 118,07 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 giugno 2010) è stato di euro 427,53.

Grafico 2



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.

Tabella 8

(in migliaia di euro)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 1 DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 01/06/2006 FINO AL 30/06/10		
	Importo	In percentuale Importo richiamato
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	0	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-11.122	-4,27%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	222.860	85,46%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	0	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	0	
H. Oneri finanziari complessivi	-57.901	-22,20%
I. Oneri di gestione complessivi	-26.345	-10,10%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-1.490	-0,57%
M. Imposte complessive	0	
<b>Rimborsi di quote effettuati</b>	0	
<b>Proventi complessivi distribuiti</b>	-57.717	-22,13%
<b>Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte</b>	126.001	<b>48,32%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2010</b>	329.045	<b>126,19%</b>
<b>Totale importi da richiamare</b>		
<b>Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto</b>		<b>10,95%</b>

Al fine di meglio specificare l'attività svolta dalla Società di gestione per conto del Fondo alla data del presente rendiconto, di seguito viene riportata tabella contenente gli oneri di gestione sostenuti nel periodo.

Tabella 9

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			Importi corrisposti a soggetti del gruppo 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 incentivato	3.014 125	0,90% 0,04%	0,41% 0,02%				
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	44 -	0,01% 0,000%	0,01%				
4 Spese di revisione fondo	15	0,00%					
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	56	0,02%	0,01%				
7 Oneri di gestione immobile	3.005	0,89%	0,41%		956	0,28%	0,13%
8 Spese legali e giudiziarie	153	0,05%					
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	18	0,01%					
10 Altri oneri gravanti sul fondo : - Spese quotazione Borsa Italiana - Contributo CONSOB - Commissione Monte Titoli - Compenso Comitato Consultivo - Compenso Pres. Ass. dei Part. - Consulenze Fiscali e Tributarie - Comm. e spese finanziamento - Spese notarili - altri oneri finanziari - altre spese amministrative - Comunicati obbligatori - Altre commissioni e spese Banca	6 3 1 14 2 1 141 1 1 - - 2	0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,04% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00%					
Totale voce	172	0,05%					
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b>	<b>6.602</b>	<b>1,97%</b>			<b>956</b>	<b>0,28%</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	7.802			-2,07%			
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-						
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>14.404</b>	<b>4,29%</b>			<b>956</b>	<b>0,28%</b>	

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

(\*\*) calcolato come media del periodo

## **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**

Le prospettive per il settore immobiliare sono indissolubilmente legate all'evoluzione del quadro macroeconomico: nel corso degli ultimi due anni questo legame è stato più che mai messo in luce e gli andamenti dell'economia mondiale si sono riflessi sul trend del mercato immobiliare nella maggior parte dei Paesi. Da ottobre 2009 fino a tutta la primavera 2010 si sono registrati numerosi segnali positivi ma la crisi della Grecia, l'eccessivo debito pubblico di molti Paesi e l'incertezza dei corsi azionari che ne è conseguita hanno allungato i tempi di uscita dalla crisi economica. Una possibile fine della crisi del settore immobiliare si avrà solamente quando si avvertirà una decisa ripresa dell'economia. In Italia la contrazione dei prezzi degli immobili è stata meno marcata rispetto a quanto avvenuto nel resto d'Europa o negli Stati Uniti grazie al contenuto livello di indebitamento delle famiglie e alla propensione all'investimento immobiliare. Nel primo semestre 2010 nella maggior parte delle città e per tutte le tipologie si sono registrati ribassi molto contenuti dei valori e le compravendite di abitazioni sono tornate a crescere; già nel 2° semestre 2009 la discesa dei prezzi era stata inferiore rispetto a quanto registrato nella prima parte dell'anno.

### **Investimenti Immobiliari**

Nonostante la leggera ripresa dell'ultima parte del 2009 il mercato degli investimenti immobiliari italiani nel primo semestre del 2010 è rallentato, raggiungendo volumi stimati prossimi a euro 1,6 milioni, registrando una flessione di circa il 14% se confrontato con lo stesso periodo del 2009.

Nel 1° semestre 2010 con due transazioni, (di cui la più grande è il Centro Commerciale "Porte di Roma" acquistato da ALLIANZ per euro 440 mln), il settore *retail* fa da traino per gli altri settori, contando il 37% del volume totale. Seguono il settore degli uffici con il 27%, il settore alberghiero con il 13% e il resto delle destinazioni, tra cui anche l'industriale/logistica, con circa il 23%

Come localizzazione geografica, il centro Italia, grazie alla transazione sopra esposta, ha attratto il 41% del volume complessivo. Segue il nord, dove gli investimenti risultano concentrati in Lombardia, con il 36% e chiude la classifica il sud, con il 23%. All'interno di queste macro-aree Milano e Roma continuano a rappresentare i due principali mercati di interesse per gli investitori istituzionali attraendo la maggioranza dei capitali investiti.

Gli investitori domestici si riconfermano i principali protagonisti del mercato con circa il 55% sul volume totale delle acquisizioni. Gli investitori internazionali già presenti sul nostro mercato in passato mostrano invece un interesse ancora molto contenuto.

L'attenzione degli investitori sia italiani che stranieri rimane comunque focalizzata su investimenti di tipo *core*, immobili di alto standard qualitativo con conduttori di elevato *standing*.

La domanda crescente per questo tipo di prodotto ha mantenuto i tassi di rendimento piuttosto stabili sia a Milano che a Roma attestandosi attorno ad un 6% nei mercati *prime*. Leggermente in aumento invece gli *yield* degli immobili nei mercati più decentrati o con situazioni locative instabili che stentano a trovare una collocazione sul mercato.

Per la seconda parte dell'anno le previsioni sono di una sostanziale stabilità sia in termini di volumi che di rendimenti.

Il mercato della distribuzione organizzata ha subito un'ulteriore flessione dei valori nel semestre, anche se meno marcata, sia rispetto ai precedenti periodi che rispetto ai mercati degli altri Paesi europei. L'interesse degli operatori del settore, in particolare i privati, parrebbe tornare a crescere se analizzato in base all'incremento del numero di transazioni effettuate tra la fine 2009 e l'inizio del 2010.

Per quanto riguarda i fatturati, la crisi economica ha avuto un impatto particolarmente rilevante sulle piccole superfici di vendita per le quali si registra anche un decremento dei punti vendita in attività, dovuto in particolare alla difficoltà di reggere il confronto con la concorrenza di Centri Commerciali e Ipermercati. L'andamento del settore è collegato alla congiuntura dei consumi che nel corso dell'ultimo anno è risultata essere altalenante, con una fase di ripresa della domanda che si è manifestata solo a partire dalla fine dell'anno.

L'investimento nel settore commerciale da parte dei Fondi Immobiliari Italiani è cresciuto del 16,6% rispetto al semestre precedente.

## **Il mercato delle locazioni**

Gli effetti della crisi dei mercati finanziari non potevano che riflettersi anche sul mercato italiano degli uffici.

Nel 2010, il mercato degli affitti nelle due piazze più significative di Milano e Roma è stato caratterizzato in generale da una domanda ancora debole; il primo semestre del 2010 ha comunque segnato un incremento del *take-up* in entrambi i mercati rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La domanda di uffici è stata caratterizzata da una generale tendenza alla razionalizzazione degli spazi con una crescente attenzione ai costi di occupazione e all'efficienza degli stessi.

Per la prima volta dal 1° semestre del 2008, nel 1° trimestre del 2010 i canoni di locazione degli uffici di Roma e Milano sono rimasti stabili nelle zone centrali e semicentrali mentre hanno subito una leggera flessione per gli immobili di vecchia concezione in zone decentrate carenti di servizi e mezzi di trasporto.

Nel contempo è invece aumentata l'offerta di spazi disponibili sul mercato. Questa maggiore competizione ha costretto le Proprietà, pur di mantenere i canoni sui livelli di mercato, a concedere pacchetti di incentivi sempre maggiori (*free rent*, scalette di canone, finiture interne, *break option*, etc) sia ai potenziali nuovi conduttori sia agli attuali inquilini in rinegoziazione.

Il tasso di sfritto rimane sostanzialmente inalterato a Roma mentre sale leggermente a Milano anche per l'effetto dell'offerta di nuovi uffici e il relativo ricollocamento di diversi conduttori in spazi più moderni e funzionali.

Continuano a prevalere le transazioni di piccole superfici, al di sotto dei 1000 mq che rappresentano circa l'80% e il 60% dei rispettivi mercati di Milano e Roma.

Le previsioni sono per una generica stabilità nei livelli dei canoni nell'anno 2010, anche se si prevede una domanda sempre più selettiva in termini di qualità degli immobili e dei servizi connessi alle relative zone.

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

La composizione del portafoglio immobiliare costituente il Fondo ATLANTIC 1 risulta di poco variata rispetto alla data di Apporto, sia nel numero di cespiti (42 beni immobili residui

con Valore di Apporto pari a Euro 625.030.676, 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 78,15% e uso commerciale (tipologia supermercato) per il restante 21,85%.

La Società di Gestione svolge la propria funzione attraverso l'esecuzione di attività di controllo e sviluppo, con l'obiettivo costante di: (i) migliorare la gestione tecnico – amministrativa del portafoglio immobiliare, (ii) incrementare 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. Le attività vengono attuate coordinando le Società di *Property Management*, *Project Management* e *Agency* incaricate dal Fondo in particolare per: (i) la gestione del processo attivo e passivo di fatturazione, (ii) il coordinamento delle attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili (iii) la ricerca di nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte, la rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza, la ricerca di potenziali acquirenti ai quali proporre l'acquisizione di singoli immobili e/o portafogli.

Per quanto concerne l'attività del primo semestre 2010 si segnala la vendita di due supermercati locati a GS S.p.A. e siti in Torino – Via Stradella, 192 e Torino, Via Monginevro, 61, la sottoscrizione di un preliminare di compravendita per altri due punti vendita in Roma e per uno in Bari, Via della Resistenza 46, per il quale è stato stipulato il rogito di compravendita in data 20 luglio, la raccolta di alcune proposte non vincolanti e/o manifestazioni d'interesse sempre per l'acquisto di immobili commerciali. Per queste ultime, e più precisamente per n.7 unità immobiliari a destinazione commerciale, sono attualmente in corso le *due diligence* richieste dai Proponenti, al termine delle quali, in caso di buon esito delle verifiche, verranno formalizzate le proposte vincolanti di acquisto.

La trattativa di rinegoziazione con Eni S.p.A. per la locazione dell'immobile in San Donato – Via Fabiani 1 (“Denti”) si è positivamente conclusa con la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, e relativo accordo per l'esecuzione dei lavori di completa ristrutturazione dell'immobile. Tale accordo permette al Fondo di mettere a reddito anche le superfici sfitte dell'immobile ( 3.000 mq. circa) già ristrutturate e consegnate al Conduttore.



Anche durante il semestre in esame la società incaricata allo svolgimento dell'incarico di *Project Management* ha coordinato la progettazione e l'esecuzione di opere di valorizzazione edilizia e impiantistica su alcuni degli immobili di maggiore consistenza e valore del portafoglio (quali ad esempio l'*asset* di Milano, Piazza Cavour 2 "Palazzo dell'Informazione", il "4° Palazzo Uffici" in San Donato Milanese, iniziando le attività anche sul complesso "I Denti" in San Donato Milanese, Via Fabiani 1), con l'obiettivo ultimo di migliorarne l'appetibilità di mercato e, di conseguenza, le *performance* reddituali in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza o di stipula di nuovi contratti di locazione.

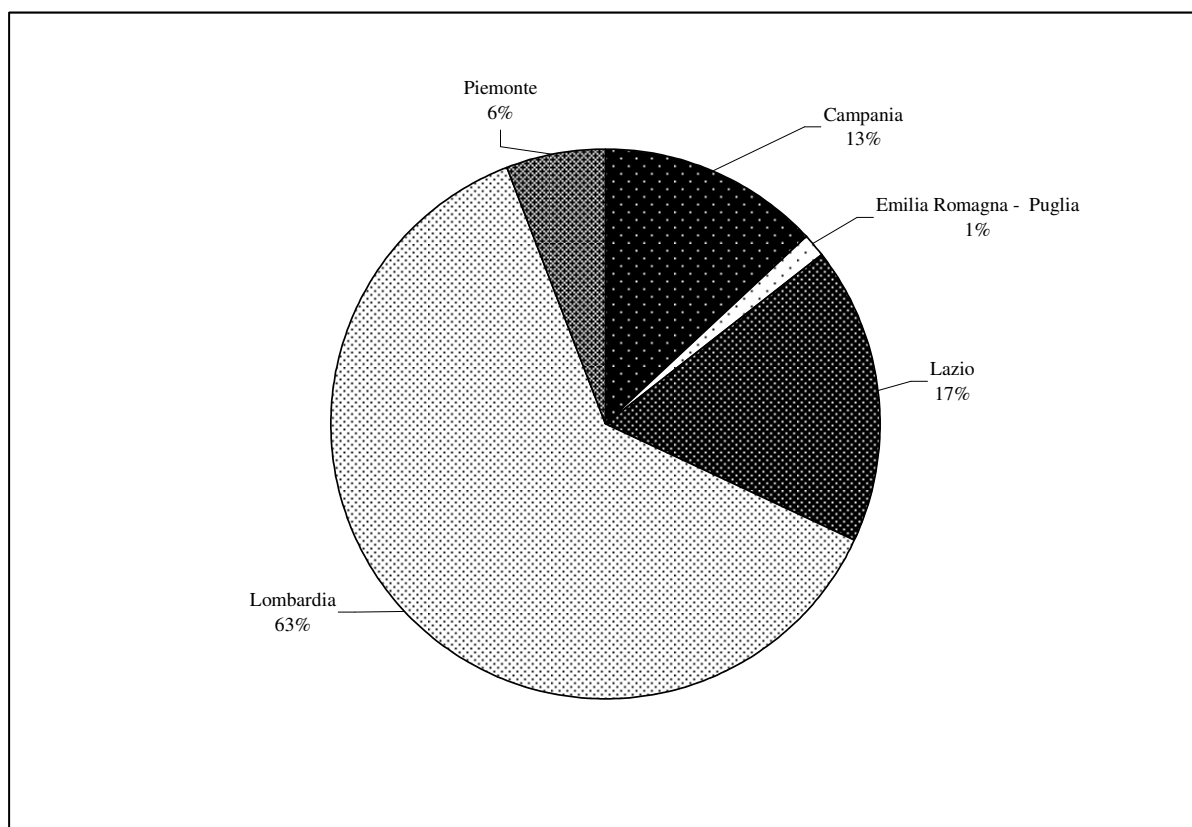
Tutte le strategie e i conseguenti impatti operativi vengono puntualmente valutati nell'ambito di un piano finanziario (*business plan*) che la Società di Gestione aggiorna costantemente, adeguandolo non solo ai riscontri ottenibili di volta in volta dalle attività e dalle competenze degli *outsourcers* (*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 su alcuni immobili, 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 n. 42 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 (1%).

Grafico 3



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 a euro 696.270.000.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

Tabella 10

N°	ASSET	CITTA	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro)
1	Palazzo dell'Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	89.017.567	95.800.000
2	I Denti	San Donato Milanese	Via Fabiani, 1- Via Bonarelli, 4	43.674.161	49.300.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	79.629.168	88.220.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.506.617	73.110.000
5	Trasformatore	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2	18.661.982	19.150.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	109.481.273	119.100.000
7	MENSA 3° Palazzo	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	4.663.288	7.230.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia, 67	68.854.147	97.080.000
<b>TOTALE UFFICI</b>				<b>488.488.203</b>	<b>548.990.000</b>
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.016.567	5.570.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.069.559	5.450.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.212.857	4.590.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	6.862.452	7.480.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000	4.750.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.670.134	5.530.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	2.720.251	3.000.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.025.399	5.450.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	9.838.830	10.100.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.409.146	3.690.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.472.956	2.640.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.631.931	3.040.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.585.786	3.860.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.227.646	1.250.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	998.014	970.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.232.506	3.540.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.559.290	3.940.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	9.865.326	10.490.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.470.970	3.780.000
28	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.605.435	2.830.000
29	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.037.105	8.610.000

30	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692	2.200.000
31	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12	3.753.593	4.060.000
32	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.161.850	3.460.000
33	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ogetti/via Fiumicino	6.341.365	6.760.000
34	Via Casilina	Roma	Via Casilina , 995	2.561.275	2.830.000
35	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	2.905.723	3.280.000
36	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597	6.790.000
37	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.102.012	2.350.000
38	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.534.779	2.740.000
39	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.245.310	1.310.000
40	Napoli 2 - Via Morghen	Napoli	Via Morghen	4.230.520	4.430.000
41	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	2.711.419	2.990.000
42	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.197.178	3.520.000
<b>TOTALE RETAIL</b>				<b>136.542.473</b>	<b>147.280.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>625.030.676</b>	<b>696.270.000</b>

Alla data del 30 giugno 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione medio del 97,5%.

Le porzioni sfitte, che rappresentano pertanto al 30 giugno 2010 circa il 2,5% del totale della superficie locabile, si riferiscono:

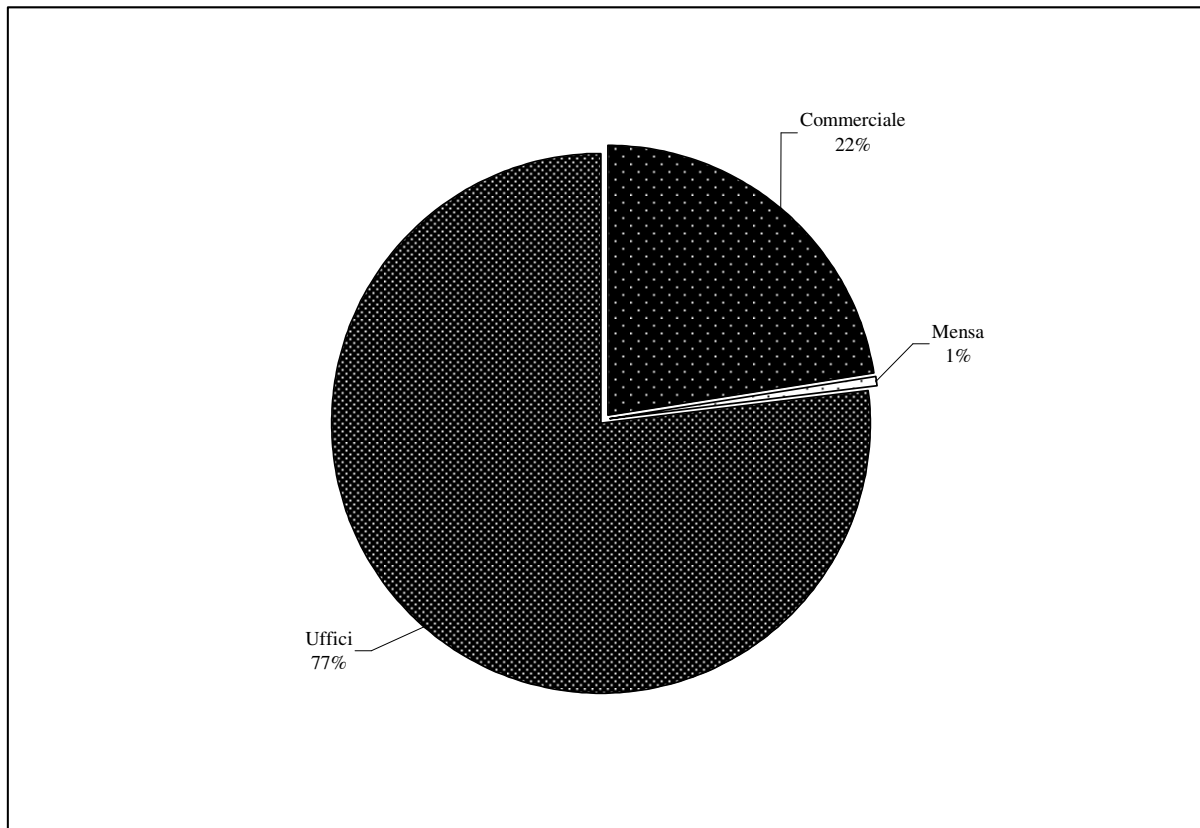
- per l' 84% circa della percentuale sfitta sopra menzionata all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione");
- per il 16% circa della percentuale sopra menzionata all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2.

Al 30 giugno 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 78,15% 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");

- 21,85% a uso commerciale.

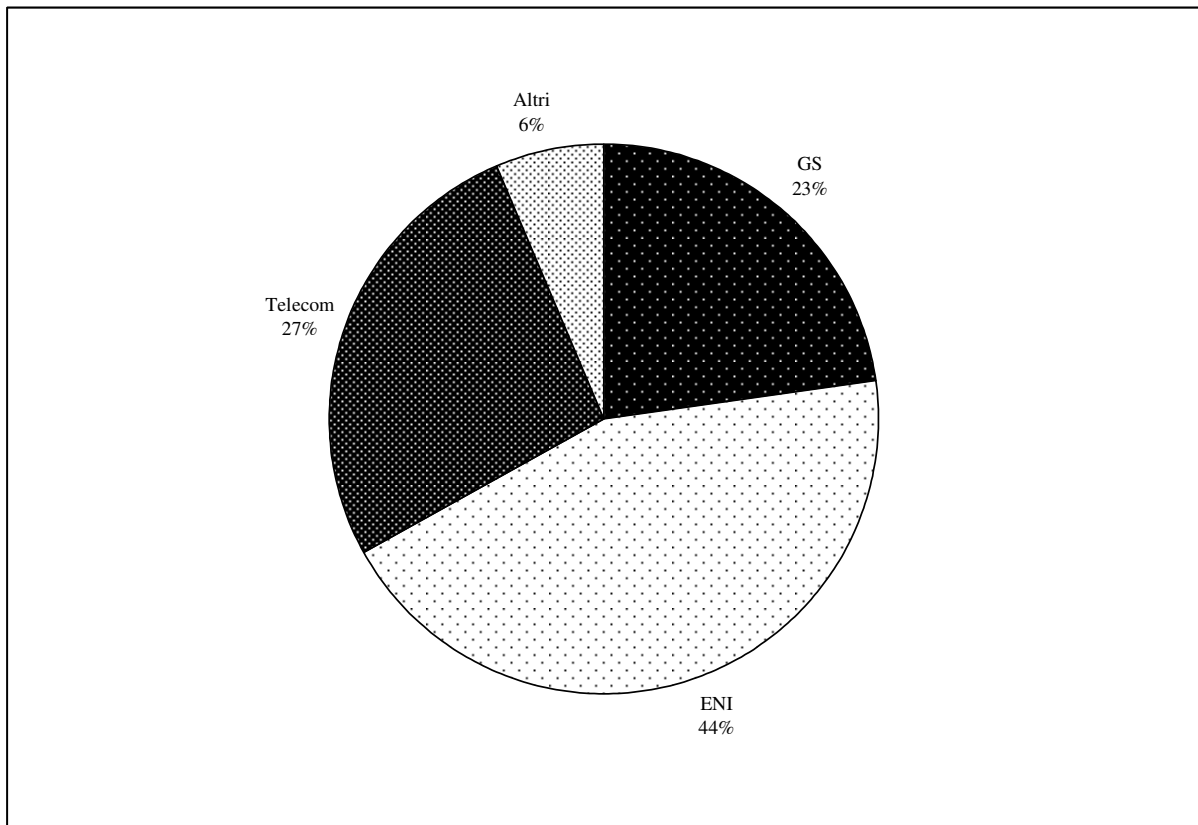
Grafico 4



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio (canone inclusivo dell'adeguamento ISTAT/costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto), corrisponde a circa il 7,20%, mentre risulta del 6,57% 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".

Grafico 5



Di seguito si dettagliano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i singoli *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 con riferimento preminente alla data del 30 giugno 2010.

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

#### **Aggiornamenti**

#### **sullo stato**

#### **locativo:**

- ACCENTURE S.p.A. ha rilasciato in data 28 febbraio 2010 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;
- Sono in fase di perfezionamento gli ultimi dettagli contrattuali per la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, a canoni in linea con le aspettative del Fondo, sull'unità immobiliare rilasciata da SELLA GESTIONI SGR S.p.A. (Gruppo Banca Sella) in data 25 giugno u.s. (mq. 198 al piano terra, mq. 168 all'amezzato oltre a

mq. 92 all'interrato);

- Sono in fase di perfezionamento gli accordi per negoziare un nuovo contratto con il conduttore Metropolitana Milanese S.p.A.;
- Le società Condè Nast e BG Italia S.p.A. hanno fatto pervenire alla SGR formali disdette al contratto di locazione: l'Agency incaricato ha intensificato i contatti per verificare l'eventuale possibilità di rinegoziare i termini e stipulare nuovi accordi sulle unità che, complessivamente, consistono in mq. 2.350 ca. di uffici e spazi accessori.

**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 primo semestre 2010 sono proseguite le attività di ristrutturazione edile e impiantistica sulle parti comuni, sugli impianti e su alcuni uffici attualmente liberi, escluse le 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 sulla facciata e in copertura dell'immobile, inoltrata agli uffici tecnici preposti, non ha avuto riscontro positivo e sono attualmente allo studio nuove soluzioni da proporre agli uffici competenti.

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

**Aggiornamenti  
sullo stato  
locativo:**

- E' stato sottoscritto con ENI S.p.A. un nuovo contratto di locazione con decorrenza 1° marzo 2010, e contestuale risoluzione del precedente in essere; l'accordo prevede una scrittura integrativa per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria generale, l'aumento delle superfici locate (preso in

carico dal Conduttore il cosiddetto “Dente B” già ristrutturato). Il canone percepito dal Fondo aumenterà progressivamente alla riconsegna dei moduli ristrutturati, sino a raggiungere il canone definitivo al termine lavori previsto nel 2013.

**Attività**  
**manutentive**  
**generali:**

- Completato l'intervento generale sul Dente B, la società di *Project* è in attesa di prendere in carico dal Conduttore il successivo modulo da ristrutturare.

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

**Attività**  
**manutentive**  
**generali:**

- E' stato richiesto a ENISERVIZI S.p.A. un aggiornamento sulla pianificazione del programma di manutenzioni previste nell'accordo collegato al contratto di locazione, dal quale non risultano essere stati effettuati interventi medesimo con costi a carico del Fondo nel semestre.

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

**Aggiornamenti**  
**sullo stato**  
**locativo:**

- Dal 1° .1.2010 il canone annuale percepito corrisponde al definitivo contrattuale (euro 7,3 mln. circa oltre ISTAT) decurtato della quota parte di competenza del modulo (semipiano) in fase di ristrutturazione.

**Attività**  
**manutentive**  
**generali**

- Le opere di ristrutturazione e valorizzazione complessiva procedono con una tempistica sostanzialmente in linea con le previsioni: sono stati infatti completati gli interventi su una superficie equivalente al 40% circa del totale immobiliare complessivo dell'immobile.



Oltre a interventi di manutenzione straordinaria parziale sulle coperture di alcuni supermercati, non si evidenziano informazioni rilevanti 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 *asset* 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).

*Tabella 11*

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI DETENUTI DAL FONDO

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			CANONI al 30/06/2010	Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico		
											Canone annuo per Mq	Scadenza Contratti (4)	Tipologia Contratto				Costo Storico	
<b>LOMBARDIA</b>																		
1	Milano Piazza Gavour, 2 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	839	Uffici	19.092	11.873	62%	Ascs.r.l.	243	Non Abitativo 6 anni +6	al 30/06/2015	Imprese Private	84.276.032	2.882.765	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
2	Milano Via Vincenzo Monti, 55 Porzione di immobile	Milano	Lombardia	Porzionedi Immobile	863	Commerciale	1.831	1.831	100%	Alcentro S.r.l.	189	Non Abitativo 12 anni +6	01/07/2019	GS	5.016.567	309.072	1° Grado	Proprietà Vincolo Pasaggiatico
3	Milano Via Farini, 79/81 angolo Via Stelvio Porzione di immobile	Milano	Lombardia	Porzionedi Immobile	868	Commerciale	5.770	5.770	100%	Alcentro S.r.l.	61	Non Abitativo 12 anni +6	01/07/2019	GS	5.069.559	349.702	1° Grado	Proprietà
4	Milano Piazzale Stena, 5/Via G.B. Moroni, 3 Porzione di immobile	Milano	Lombardia	Porzionedi Immobile	868	Commerciale	1.788	1.788	100%	Alcentro S.r.l.	183	Non Abitativo 12 anni +6	01/07/2019	GS	4.512.857	326.590	1° Grado	Proprietà
5	Milano Via Soderini, 48 angolo Via San Gimignano, 9B Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	868	Commerciale	3.749	3.749	100%	Alcentro S.r.l.	129	Non Abitativo 12 anni +6	01/07/2019	GS	6.862.452	485.467	1° Grado	Proprietà
6	San Donato Milanese I Dent, Via Fabiani, 1 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	857	Uffici	32.998	32.998	100%	Ascs.r.l.	106	Non Abitativo 6 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	Gruppo ENI*	44.458.406	3.502.927	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Pasaggiatico
7	San Donato Milanese Trasformatore, Via Bonarelli, 2 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	875	Uffici	8.673	7.343	85%	Ascs.r.l.	202	Non Abitativo 6 anni +6	scadenza al 01/07/2011 al 30/06/2013	Gruppo ENI*	18.661.982	1.484.182	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Pasaggiatico
8	San Donato Milanese 3 Palazzo Uffici, Viale De Gasperi, 16 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	870	Uffici	54.441	54.441	100%	Ascs.r.l.	152	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	Gruppo ENI	89.886.339	8.256.035	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	872	Mensa	4.125	4.125	100%	Ascs.r.l.	134	Non Abitativo 6 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	Gruppo ENI	4.663.288	551.050	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
10	San Donato Milanese 4 Palazzo Uffici, Via Martiri di Cafalonia, 67* Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1981	Uffici	38.254	34.066	89%	Ascs.r.l.	189	Non Abitativo 9 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	Gruppo ENI*	72.450.150	6.430.572	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Cimiteriale
11	Legnano Via Pionieri dell'Avia s.c. Cielo Terra	Legnano	Lombardia	Cielo Terra	875	Commerciale	2.393	2.393	100%	Alcentro S.r.l.	143	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	4.363.000	342.053	1° Grado	Proprietà Vincolo Cimiteriale
12	Cinisello Balsamo Viale F. Testi ang Sir Tori Cielo Terra	Cinisello Balsamo	Lombardia	Cielo Terra	867	Commerciale	3.511	3.511	100%	Alcentro S.r.l.	90	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	5.670.134	316.533	1° Grado	Proprietà
13	Busto Arsizio Via Duca D'Aosta, 19 Cielo Terra	Busto Arsizio	Lombardia	Cielo Terra	867	Commerciale	1.803	1.803	100%	Alcentro S.r.l.	107	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	2.720.251	192.288	1° Grado	Proprietà
14	Busto Arsizio Viadelle Alodde e angolo Via per Lonate Porzione Immobile	Busto Arsizio	Lombardia	Porzionedi Immobile	892	Commerciale	5.786	5.786	100%	Alcentro S.r.l.	112	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	9.838.830	646.890	1° Grado	Proprietà
15	Gallarate Via Varese, 22 Porzione Immobile	Gallarate	Lombardia	Porzionedi Immobile	885	Commerciale	2.842	2.842	100%	Alcentro S.r.l.	131	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	5.025.399	385.989	1° Grado	Proprietà
16	Saronno Via 1° Maggio, 5 Cielo Terra	Saronno	Lombardia	Cielo Terra	867	Commerciale	1.659	1.659	100%	Alcentro S.r.l.	94	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	2.472.956	155.377	1° Grado	Proprietà
17	Castellanza Viale Buon Gesù, 10 Cielo Terra	Castellanza	Lombardia	Cielo Terra	888	Commerciale	2.720	2.720	100%	Alcentro S.r.l.	86	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	3.409.146	233.459	1° Grado	Proprietà
18	Como Via Papal Innocenzo XI, 70 Porzione Immobile	Como	Lombardia	Porzionedi Immobile	897	Commerciale	7.651	7.651	100%	Alcentro S.r.l.	20	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	2.831.931	154.446	1° Grado	Proprietà Vincolo Pasaggiatico
19	Barzago Via Dante, 48 Cielo Terra	Barzago	Lombardia	Cielo Terra	891	Commerciale	3.531	3.531	100%	Alcentro S.r.l.	73	Non Abitativo 12 anni +6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	3.885.796	258.820	1° Grado	Proprietà

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCALI				Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico		
											Canone annuo per Mq	Tipodi Contratto	Scadenza Contratti (4)	Locatario				
<b>PIEMONTE</b>																		
20	Biella CorsoEuropa,14 CieloTerra	Biella	Piemonte	CieloTerra	1983	Commerciale	2.138	2.138	100%	AlicentroS.r.l.	47	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	1.227.646	100.582	1°Grado	Proprietà
21	Fossano P.zzaVittorioVenetoangoloVia Mellano	Fossano	Piemonte	Porzione di Immobile	2000	Commerciale	1.880	1.880	100%	AlicentroS.r.l.	26	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	998.014	48.012	1°Grado	Diritto di Superficie Vincolo Paesaggistico
22	Saluzzo ViaVittime di Bologna, 1 CieloTerra	Saluzzo	Piemonte	CieloTerra	1987	Commerciale	2.577	2.577	100%	AlicentroS.r.l.	108	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	3.232.506	277.188	1°Grado	Proprietà
23	Novara ViaGriffetti,74/76/80 Porzione Immobile	Novara	Piemonte	Porzione di Immobile	1980	Commerciale	2.201	2.201	100%	AlicentroS.r.l.	121	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	3.559.290	265.385	1°Grado	Proprietà Vincolo Rispetto Linea Ferroviaria
24	Castelletto Ticino StradaStatalen.33delSempione, Km58,6 CieloTerra	Castelletto Ticino	Piemonte	CieloTerra	1984	Commerciale	17.480	17.480	100%	AlicentroS.r.l.	44	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	9.865.326	769.591	1°Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Idrogeologico
25	Grugliasco CentroCommerciale "le Serre" Via Spagna,3/16 Porzione immobile	Grugliasco	Piemonte	Porzione di Immobile	1991	Commerciale	1.760	1.760	100%	AlicentroS.r.l.	144	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	3.470.970	253.188	1°Grado	Diritto di Superficie
26	Ivrea ViaCirconvallazione,54 CieloTerra	Ivrea	Piemonte	CieloTerra	1959	Commerciale	4.397	4.397	100%	AlicentroS.r.l.	46	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	2.605.435	202.455	1°Grado	Proprietà
27	Moncalieri ViaVittime di Bologna 20 Porzione Immobile	Moncalieri	Piemonte	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.543	5.543	100%	AlicentroS.r.l.	124	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	8.037.105	689.788	1°Grado	Diritto di SuperficieVincolo Idrogeologico
<b>EMILIA ROMAGNA</b>																		
28	Bologna ViaDonSturzo,37/39 Porzione Immobile	Bologna	Emilia Romagna	Porzione di Immobile	1964	Commerciale	2.244	2.244	100%	AlicentroS.r.l.	61	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	2.013.692	137.818	1°Grado	Proprietà
29	Piacenza ViaAzzurri d'Italia, 10/12 Porzione Immobile	Piacenza	Emilia Romagna	Porzione di Immobile	1988	Commerciale	2.280	2.280	100%	AlicentroS.r.l.	150	NonAbitativo 12anni+6	scadenzaoltreil 01/07/2019	GS	3.753.593	342.955	1°Grado	Proprietà

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Appartante	Canone annuo per Mq	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				CANONI al 30/06/2010	Costo Storico	Ipotecche	Stato giuridico Stato Urbanistico				
												Tipo di Contratto	Scadenza Contratti (4)	Locatario	Gruppo								
																				Non Abitativo	scadenza ad	Telemaco	
<b>LAZIO</b>																							
30	Roma Via Cristoforo Colombo, 142 Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1960	Uffici	31.244	31.244	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	188	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza ad 01/07/2011 al 30/06/2013	Gruppo Telecom Italia	5.888.589	79.680.288	1° Grado	Proprietà Vincolo Archeologico					
31	Roma Piazzale della Stazione di Ostia Lido, 19 Porzione Immobiliare	Roma	Lazio	Porzione di Immobile	1964	Commerciale	1.565	1.565	100%	Alicentros.r.l.	160	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	249.825	3.161.850	1° Grado	Proprietà Vincolo Passaggiatico					
32	Roma Via Talenti/via Oietti/via Fluminio Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1967	Commerciale	2.934	2.934	100%	Alicentros.r.l.	191	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	561.251	6.341.385	1° Grado	Proprietà					
33	Roma Via Casilina, 995A e B Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.627	1.627	100%	Alicentros.r.l.	131	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	212.441	2.561.275	1° Grado	Proprietà Vincolo Passaggiatico					
34	Tivoli Via Tiburtina/Valeria, 261 Porzione Immobiliare	Tivoli	Lazio	Porzione di Immobile	1986	Commerciale	6.647	6.647	100%	Alicentros.r.l.	34	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	226.748	2.905.723	1° Grado	Proprietà Vincolo Sismico					
35	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%	Alicentros.r.l.	74	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	555.495	5.905.597	1° Grado	Proprietà					
36	Nettuno Via Armando/Diaz.s.c. Porzione Immobiliare	Nettuno	Lazio	Porzione di Immobile	1994	Commerciale	1.976	1.976	100%	Alicentros.r.l.	94	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	185.335	2.102.012	1° Grado	Proprietà					
37	Paestina Via Prenestina Antica, km 66,2 Porzione Immobiliare	Paestina	Lazio	Porzione di Immobile	1995	Commerciale	2.345	2.345	100%	Alicentros.r.l.	81	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	189.860	2.534.779	1° Grado	Proprietà					
38	Casertuovo di Porto Via Tiberina, km 14,5/ Via Mozart di Porto Porzione Immobiliare	Casertuovo di Porto	Lazio	Porzione di Immobile	1989	Commerciale	2.136	2.136	100%	Alicentros.r.l.	52	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	111.474	1.245.310	1° Grado	Proprietà					
<b>CAMPANIA</b>																							
39	Napoli Centro direzionale di Napoli, Viale Galimandri e Edificio "B1" e "A4" Cielo Terra	Napoli	Campania	Cielo Terra	1988	Uffici	36.271	36.271	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	175	Non Abitativo 6 anni + 6	scadenza ad 01/07/2011 al 30/06/2013	Gruppo Telecom Italia	6.344.106	74.991.367	1° Grado	Proprietà					
40	Napoli Via Marghen, 28/30 Porzione Immobiliare	Napoli	Campania	Porzione di Immobile	1966	Commerciale	3.267	3.267	100%	Alicentros.r.l.	115	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	376.746	4.230.520	1° Grado	Proprietà					
41	Benevento (loc. Creta/Rossa) Via P. Nenni, 39/40 Cielo Terra	Benevento (loc. Creta Rossa)	Campania	Cielo Terra	1980	Commerciale	2.378	2.378	100%	Alicentros.r.l.	129	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	306.175	3.197.178	1° Grado	Proprietà					
<b>PUGLIA</b>																							
42	Bar (loc. Cavour) Via della Resistenza, 46 Cielo Terra	Bar (loc. Cavour)	Puglia	Cielo Terra	1979	Commerciale	3.278	3.278	100%	Alicentros.r.l.	66	Non Abitativo 12 anni + 6	scadenza oltre il 01/07/2019	GS	214.850	2.711.419	1° Grado	Proprietà					
							<b>346.346</b>	<b>335.609</b>											<b>6.35.619.325</b>	<b>45.774.194</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 in base alla destinazione d'uso dell'immobile, data dalla somma di: (i) Superficie Fruibile, che assai raramente può essere definita come la somma di tutti e tre le superfici intere dell'immobile ad eccezione di scale, ascensori, locali tecnici, caveau e impianti, e (ii) superficie dei parcheggi.

Nota 3 : Per "Tasso di occupazione" si intende il rapporto tra la "superficie locata" (ossia la superficie occupata in regime di contratti di locazione ovvero di indebiti) e la "superficie locabile".

Nota 4 : Per scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi in corso di fatto salvo le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio per un contratto di durata di 6 anni più sei mesi di preavviso a fine contratto di cui il conduttore è stato o non è stato preso a fine periodo di preavviso). Per gli immobili con più contratti o in essere, con date di scadenza diverse, si è tenuto conto della scadenza in essere, con la media ponderata adelli vari residui dei contratti in essere, con la media ponderata adelli vari residui dei contratti in essere e alla data di riferimento.

## ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

In base al Regolamento vigente, essendo trascorsi i primi tre anni di vita del Fondo, non è più possibile reinvestire i proventi derivanti dai disinvestimenti effettuati.

In data 7 aprile 2010 sono stati stipulati gli atti notarili di compravendita per gli immobili in Torino, Via Monginevro 61 e Torino, Via Stradella 192/194.

In data 20 luglio è stato sottoscritto il rogito per la cessione dell'immobile in Bari, Via della Resistenza, 46 a un prezzo, pari a euro 3.100.000, superiore al costo storico dell'immobile, pari a euro 2.711.419 e alla valutazione dell'Esperto Indipendente al 30 giugno 2010, pari a euro 2.990.000.

Si attende la convocazione da parte dell'Agenzia del Demanio per acquisire, con costi a carico dell'Apportante Alicentro 2, una porzione di area demaniale facente parte del sedime dell'immobile in Roma – Via Ojetti per poter avere la piena proprietà dell'immobile e procedere di conseguenza alla vendita, unitamente al supermercato in Roma – Via Casilina, beni immobili per i quali è stato sottoscritto un preliminare di compravendita condizionato in data 1° marzo 2010.

Il programma di disinvestimenti pianificato per l'esercizio 2010 procede con alcune difficoltà oggettive dovute al mercato e con una tempistica dilatata rispetto alle previsioni; le richieste di parte acquirente, identificabile nel Soggetto Investitore Privato interessato all'investimento a reddito, che solitamente si avvale di finanziamento sull'operazione, nonché le recenti modifiche legislative che hanno attribuito maggiori responsabilità al cedente e l'obbligo di produrre documenti aggiornati e certificazioni in sede d'atto, hanno reso più difficile finalizzare le trattative. Viene confermata nel complesso la strategia di vendita con l'obiettivo di cedere, alle condizioni economiche più vantaggiose per i possessori delle quote, diversi punti vendita locati a GS S.p.A. (attualmente in corso la trasformazione dell'insegna commerciale in “Carrefour Market”) con un obiettivo stimato intorno ai 90 mln. di euro di vendita.

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 per immobili a uso uffici anticipando la cessione 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 problematiche situazioni ancora pendenti, gli Apportanti hanno prodotto un report con evidenza degli obblighi assolti richiedendo ulteriore proroga, ove necessaria, per poter dare soluzione in particolare alle pratiche che coinvolgono la pubblica amministrazione e il Demanio dello Stato.

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, è stato corrisposto al Demanio il contributo per l'acquisizione e la tassa di occupazione pregressa; si attende convocazione per la formalizzazione della cessione presso il Notaio designato;
- (ii) per quanto concerne la porzione del sedime dell'immobile sito in Milano - Via Farini, per poter perfezionare l'acquisizione della quota di proprietà della porzione da Soggetto Terzo libera da oneri, si rende necessaria la rettifica da parte di Terzi di un contratto di locazione registrato e trascritto;
- (iii) per quanto riguarda l'immobile in San Donato – Via Bonarelli, denominato il "Trasformatore", l'Apportante ha comunicato alla SGR di essere in attesa della conclusione delle operazioni di bonifica per poter disporre

dell'area destinata alla costruzione del silos a parcheggio, che dovrà effettuare a propria cura e spese e per il quale ha dato incarico di progettazione, standard previsto nella Convenzione del Programma Integrato di Intervento per la zona denominata "De Gasperi Ovest-Centro Città-Sottostazione Elettrica" del Comune di San Donato Milanese necessario al cambio di destinazione da uffici;

- (iv) L'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento ha esaminato i documenti relativi all'istanza di condono risultante in sospeso e i lavori effettuati per i quali era stata presentata richiesta, dichiarando infine la pratica ammissibile e pertanto definitiva.

## **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 a 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 a 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 9.029.530,07.

Alla data del 30 giugno 2010, il debito residuo complessivo è pari a euro 377.797.629,07 rispetto al dato di euro 382.375.527,97 al 31 dicembre 2009. La diminuzione è dovuta ai rimborsi effettuati a fronte delle cessioni del periodo.

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.

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

Tabella 12

<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 <i>Capex Facility</i> ) erogato e ancora da rimborsare dovrà essere interamente rimborsato dal Fondo entro il settimo anniversario decorrente dalla data di erogazione iniziale del finanziamento medesimo (che coincide con la Data di Efficacia dell'Apporto), con facoltà per il Fondo di dilazionare il termine di scadenza del finanziamento per un periodo di ulteriori 3 anni. Tale facoltà è da esercitarsi subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni, ivi incluso il pagamento di una commissione di dilazione (vedi infra).
<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 <i>Capex Facility</i> (c.d. <i>Allocated Loan Amount</i> ).



<b>Commissione di Strutturazione (arrangement fee)</b>	0,35% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i> ) inizialmente erogato da corrispondersi in unica soluzione da parte del Fondo entro un mese dalla data di erogazione iniziale del finanziamento stesso.
<b>Commitment Fee</b>	0,15% annuo dell'importo della <i>Capex Facility</i> che sia ancora disponibile, e non ancora cancellato o utilizzato, da corrispondersi trimestralmente da parte del Fondo, successivamente alla Data di Efficacia dell'Apporto. La <i>Commitment fee</i> è fissa per tutta la durata del <i>Senior Term Facility</i> .
<b>Commissione di Dilazione</b>	0,15% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i> ) erogato e non ancora rimborsato al primo giorno del periodo di dilazione di 3 anni, come sopra descritto.
<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. <i>FacilityAgent</i> ) e per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso di Interesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per il <i>Senior Term Facility</i>;</li> <li>- Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per la <i>Capex Facility</i>.</li> </ul>
<b>Garanzie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ipoteche 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);</li> <li>- pegno sui conti correnti del Fondo;</li> <li>- cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi agli Immobili;</li> <li>- cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di assicurazioni relativi agli Immobili;</li> <li>- cessione in garanzia di eventuali crediti derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di <i>Property e Facility Management, Project Management</i> e di Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo;</li> <li>- cessione in garanzia dei crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo;</li> <li>- eventuale cessione in garanzia dei crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.</li> </ul>
<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.

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 piano di ammortamento dello strumento di copertura prevedeva una riduzione del nozionale a euro 294.910.422 in data 29 gennaio 2010 rispetto a un debito residuo, in pari data, di euro 380.362.917,55. La copertura risultava quindi pari al 77,5%.

Poiché il contratto di finanziamento richiede una copertura pari almeno al 95% del debito residuo, la Società di Gestione ha provveduto a stipulare in data 2 marzo 2010 un contratto di opzione *collar* sul tasso Euribor a tre mesi con decorrenza 31 gennaio 2010 avente le seguenti caratteristiche:

Nozionale: euro 70.000.000 con piano di ammortamento predeterminato  
Cap: 1,850%  
Floor: 1,065%  
Tasso di riferimento: Euribor 3 mesi  
Base di calcolo: 365/360  
Pagamento: Trimestrale

Pertanto, al 30 giugno 2010, il Fondo ha in essere coperture complessive per un nozionale di euro 365.264.423 rispetto a un debito di euro 377.797.629,07 per una percentuale di copertura del 96,68%.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e dei costi di copertura, per il semestre in esame è stato pari a euro 7.730.645,68 (euro 8.796.042,56 al 30 giugno 2009).

## **ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI**

A seguito del perfezionamento avvenuto in data 17 maggio 2010 dell'operazione societaria di trasferimento delle attività di Banca Depositaria mediante conferimento di ramo di azienda da Intesasanpaolo S.p.A. a Intesasanpaolo Servizi Transazionali S.p.A. e contestuale cessione di quest'ultima a State Street Bank S.p.A., la SGR ha approvato in via generale le modifiche al regolamento di gestione relative al cambiamento della denominazione della Banca Depositaria che risulta essere: State Street Bank S.p.A. con sede in Milano – Via Col Moschin, 16.

\* \* \* \* \*

Con l'intento di arginare il fenomeno dei cosiddetti "fondi veicolo" o "fondi fiscali", cioè l'utilizzo strumentale dei fondi immobiliari per fruire di benefici fiscali, il Governo con il Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 ("Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.") e successivamente convertito in legge, introduce,

all'articolo 32- "Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi", importanti novità per quanto attiene i fondi immobiliari chiusi in materia fiscale.

E' stata modificata la definizione di "fondo comune d'investimento" enfatizzando, tra l'altro, la necessità che il patrimonio del fondo sia raccolto tra una pluralità di investitori e che la gestione del medesimo, da parte della società di gestione, debba avvenire in autonomia rispetto ai partecipanti.

E' data inoltre delega al Ministero dell'Economia e delle finanze di emanare le relative disposizioni di attuazione (entro 30 giorni dall'approvazione della legge) in cui saranno dettagliate le nuove disposizioni.

La legge prevede che i fondi immobiliari già esistenti che non rispettano i requisiti fissati dalla nuova disciplina siano soggetti (a) all'obbligo di adottare (entro 30 giorni dalla data di emanazione dei provvedimenti attuativi del Ministro dell'Economia) delibere di adeguamento che consentano per il futuro di rispettare tali requisiti e (b) al pagamento di un'imposta sostitutiva straordinaria del 5% (si tratta, di fatto, di una imposta "patrimoniale"), da applicarsi sul valore netto del fondo (NAV) al 31 dicembre 2009.

Nel caso di mancato adeguamento, i fondi in questione saranno soggetti al pagamento dell'imposta sostitutiva con l'aliquota maggiorata del 7% e dovranno essere posti obbligatoriamente in liquidazione. La liquidazione dovrà essere portata a termine entro un termine massimo di anni 5 e durante tale periodo il fondo dovrà versare un'imposta sostitutiva dei redditi e dell'IRAP del 7% sul risultato di gestione conseguito in ciascuno esercizio.

La legge dispone inoltre che la ritenuta sui proventi percepiti dal partecipante non viene applicata fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alle imposte sostitutive sopra citate.

In conseguenza dell'obbligo di adeguarsi per il futuro alle nuove caratteristiche strutturali di carattere regolamentare e dell'applicazione una tantum dell'imposta straordinaria del 5% (o del 7%) per i fondi già esistenti non conformi, è stato rimosso il regime dell'imposta patrimoniale (dell'1%) attualmente applicabile ai fondi a ristretta base partecipativa e ai cd. "fondi familiari".

Sulla base delle informazioni a oggi disponibili si ritiene che tali modifiche non abbiano impatti al regime fiscale del Fondo in parola.

Sempre sul piano fiscale, è inoltre previsto che l'esenzione dalla ritenuta sulle distribuzioni di proventi dei fondi immobiliari, relativi a periodi successivi al 31 dicembre 2009, a investitori esteri sia mantenuta esclusivamente per i proventi percepiti da Fondi Pensione e OICR esteri,

sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR, nonché per quelli percepiti da Enti od Organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da Banche centrali o da Organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello stato.

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto non vi sono da segnalare altre notizie o fatti rilevanti.

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

Nel corso del primo semestre del 2010 non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

## RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del primo semestre dell'anno 2010 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
28 gennaio 2010	1) Redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione del Fondo.	1) redazione e approvazione della relazione semestrale al 31.12.2009
11 febbraio 2010	1) Parere consultivo ai sensi dell'art. 15.4 del Regolamento di Gestione in merito al Business Plan del fondo, approvato in data 28 gennaio 2010.	1) parere consultivo favorevole in merito al Business Plan del fondo
17 marzo 2010	1) Immobile sito in San Donato Milanese, via Fabiani 1 denominato "Denti": richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito ad una proposta di locazione.	1) parere consultivo favorevole in merito alla nuova proposta di locazione da parte del Gruppo Eni in relazione all'immobile di proprietà del Fondo sito in San Donato Milanese e denominato "Denti"
1 giugno 2010	1) richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al conferimento degli incarichi di property management, project	1) parere consultivo favorevole all'assegnazione degli incarichi di Property e Project Management a First Atlantic Real Estate S.p.A. e

	management e agency, anche eventualmente in conflitto di interessi, ai sensi dell'art.15.4.1 (h) del Regolamento di gestione del Fondo.	dell'incarico di Agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l.
21 luglio 2010	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 30.06.2010

Milano, 29 luglio 2010

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Lino Benassi

## **CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

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

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

### **a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari**

Le operazioni di negoziazione in strumenti finanziari sono registrate nel "portafoglio" alla data di effettuazione dei relativi contratti di acquisto e di vendita, indipendentemente dalla data di regolamento.

### **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.

L'eventuale quota del derivato eccedente il valore nominale della passività coperta è valutata al valore corrente (costo di sostituzione) secondo le pratiche prevalenti sul mercato. Ove dalla valutazione della quota eccedente emerga una passività a carico del Fondo, della stessa si tiene conto ai fini della determinazione del valore netto complessivo.

**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, determinato mediante l'istituzione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

**i) Finanziamenti**

I finanziamenti sono esposti al valore nominale.

\* \* \* \* \*

**Aspetti fiscali del Fondo**

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.

Si segnala che sono state introdotte rilevanti modifiche al regime fiscale di alcune tipologie di fondi immobiliari che saranno identificate da un decreto attuativo del Ministero dell'Economia per le quali si rimanda al paragrafo "ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI".

Sulla base delle informazioni a oggi disponibili si ritiene che tali modifiche non abbiano impatti sul Fondo Atlantic 1.

## PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2010

**RENDICONTO AL 30/06/10**  
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR SpA)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 30/06/10		Situazione al 31/12/09	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>9.997.790</b>	<b>1%</b>	<b>11.996.356</b>	<b>2%</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	9.997.790		11.996.356	
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>696.270.000</b>	<b>96%</b>	<b>709.240.000</b>	<b>96%</b>
B1. Immobili dati in locazione	682.910.000		695.670.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari	13.360.000		13.570.000	
<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>9.180.863</b>	<b>1%</b>	<b>8.217.893</b>	<b>1%</b>
F1. Liquidità disponibile	9.180.863		8.217.893	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>13.073.253</b>	<b>2%</b>	<b>13.041.100</b>	<b>1%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	2.265.722		2.642.764	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	10.807.531		10.398.336	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>728.521.906</b>	<b>100%</b>	<b>742.495.349</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>				
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-377.797.629</b>		<b>-382.375.528</b>	
H1. Finanziamenti ipotecari	-377.797.629		-382.375.528	
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>-21.679.651</b>		<b>-17.327.235</b>	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-502.338		-500.177	
M2. Debiti di imposta	-11.965		-358.053	
M3. Ratei e risconti passivi	-12.869.994		-13.150.679	
M4. Altre				
- debiti per cauzioni ricevute	-128.282		-128.282	
- altre	-8.167.072		-3.190.044	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-399.477.280</b>		<b>-399.702.763</b>	
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>329.044.626</b>		<b>342.792.586</b>	
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>630,934</b>		<b>657,295</b>	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	<b>22,67</b>		<b>29,00</b>	

**RENDICONTO AL 30/06/10**  
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

<b>SEZIONE REDDITUALE IN EURO</b>		<b>Situazione</b>	
		<b>dall'01/01/10 al 30/06/10</b>	
		<b>Situazione</b>	
		<b>dall'01/01/09 al 30/06/09</b>	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		<b>-5.292.770</b>	<b>-3.239.526</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi ed altri proventi			
A1.2 utili/perdite da realizzati			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi			
A2.2 utili/perdite da realizzati			
A2.3 plus/minusvalenze			
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		11.934	37.231
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi			
- interessi su titoli	28.292,00		143.545,50
A3.2 utili/perdite da realizzati			
- perdite da realizzo	-5.970,00		-54.834,40
- utili da realizzo			
A3.3 plus/minusvalenze			
- minusvalenze	-10.388,00		-51.480,10
- plusvalenze			
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-5.304.704	-3.276.757
A4.1 di copertura	-5.304.703,65		-3.276.756,79
A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>-5.292.770</b>	<b>-3.239.526</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		<b>9.317.020</b>	<b>-11.012.129</b>
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		23.323.587	22.912.573
- affitti	22.912.411,21		22.225.989,87
- recupero spese ripetibili	401.705,26		541.978,07
- altri proventi	9.470,66		144.605,16
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		520.000	
- utili da realizzati	520.000,00		
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-10.967.629	-30.493.288
- plusvalenze beni immobili	932.920,53		
- plusvalenze diritti reali immobiliari			
- minusvalenze beni immobili	-11.690.549,59		-29.973.288,22
- minusvalenze diritti reali immobiliari	-210.000,00		-520.000,00
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-2.294.973	-2.157.246
- spese ripetibili	-401.705,26		-618.578,40
- spese non ripetibili	-1.893.267,68		-1.538.667,82
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-1.263.965,00	-1.263.965	-1.274.169,03
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>9.317.020</b>	<b>-11.012.129</b>
<b>C. CREDITI</b>		-	-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati			
C2. Incrementi/decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>		<b>-</b>	<b>-</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>4.024.250</b>		<b>-14.251.655</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>4.024.250</b>		<b>-14.251.655</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			<b>-2.426.578</b>		<b>-5.519.506</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-2.426.578		-5.519.506
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-2.425.942,03			-5.519.285,77	
H1.2 su altri finanziamenti	-636,14			-219,84	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI					
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>1.597.672</b>		<b>-19.771.161</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			<b>-3.301.287</b>		<b>-3.171.304</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	-3.139.483,57	-3.139.484	-2.982.190,86	-2.982.191	
I2. Commissioni banca depositaria	-44.197,21	-44.197	-43.974,70	-43.975	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-55.915,43	-55.915	-53.192,37	-53.192	
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-17.210,00	-17.210	-47.875,00	-47.875	
I5. Altri oneri di gestione	-44.481,23	-44.481	-44.071,76	-44.072	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			<b>-221.486</b>		<b>-185.815</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				6.993,85	6.994
L2. Altri ricavi	59.452,85	59.453	50.280,47	50.278	
L3. Altri oneri	-280.938,96	-280.939	-243.087,77	-243.089	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>-1.925.101</b>		<b>-23.128.280</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>-1.925.101</b>		<b>-23.128.280</b>

**ALLEGATO 1: ESTRATTI ATTI DI COMPRAVENDITA EFFETTUATI IN DATA 7 APRILE 2010**

**NOTAIO CATERINA BIMA**

Corso Duca Degli Abruzzi 16  
10129 TORINO - ITALIA  
TELEPH.: 0115570311  
FAX: 0115570330  
E-mail: cbima@notariato.it  
P.IVA 07099230018

**DICHIARAZIONE**

Io sottoscritta CATERINA BIMA, Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

**DICHIARO**

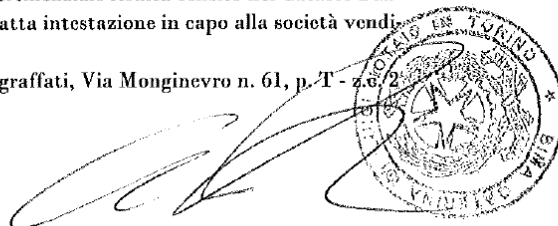
che con atto da me notaio ricevuto in data odierna, non ancora registrato nei termini, la società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" con socio unico, o in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE HOLDING S.P.A.", con sede in Milano (MI), Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni), interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 04807030962, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia al numero 202, quest'ultima in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso denominato "Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", ha venduto alla società "IMMOBILIARE MARCAROL S.A.S. DI MATAZZO MAURIZIO GIUSEPPE & C.", con sede legale in Torino (TO), Via Amedeo Avogadro n. 19, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila), interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e codice fiscale 10117400019, la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte dello stabile sito in Comune di TORINO (TO), Via Monginevro civico numero 61 (sessantuno), e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso supermercato articolato su un piano terreno ed un piano interrato ad uso magazzino, con annesso cortile esclusivo verso Via Monginevro gravato da servitù di pubblico passaggio, alle coerenze: a nord Via Monginevro, ad est proprietà Banca Nazionale del Lavoro o aventi causa, cortile comune, passaggio privato da Via Monginevro a Via Pollenzo, a sud: i mappali numeri 439 (quattrocentotrentanove), 438 (quattrocentotrentotto), 437 (quattrocentotrentasette) e 434 (quattrocentotrentaquattro) del Foglio 1289 (milleduecentoottantanove) del catasto terreni, ad ovest il mappale numero 420 (quattrocentoventi) del Foglio 1289 (milleduecentoottantanove) del catasto terreni e passaggio privato cieco di collegamento alla Via Monginevro.

Il suddetto immobile con il cortile pertinenziale risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con esatta intestazione in capo alla società venditrice, come segue:

F. 80 n. 2879 sub. 3 e n. 2882 sub. I graffati, Via Monginevro n. 61, p. T - z.c. 2 - cat. D/8 - Rendita Euro 19.750,00.

Torino, li sette aprile duemiladieci.



**NOTAIO CATERINA BIMA**

Corso Duca Degli Abruzzi 16  
10129 TORINO - ITALIA  
TELEPH.: 0115570311  
FAX: 0115570330  
E-mail: cbima@notariato.it  
P.IVA 07099230018

**DICHIARAZIONE**

Io sottoscritta CATERINA BIMA, Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

**DICHIARO**

che con atto da me notaio ricevuto in data odierna, non ancora registrato ma nei termini, la società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" con socio unico, o in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE HOLDING S.P.A.", con sede in Milano (MI), Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni), interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 04807030962, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto dalla Banca d'Italia al numero 202, quest'ultima in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso denominato "Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" ha venduto alla società "BIANCHI ANTONIO - SOCIETA' PER AZIONI" con unico socio, con sede legale in Milano, Via Senato n. 26, capitale sociale di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni), versato per euro 3.000.000,00 (tremilioni), numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 00131160087,

la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di TORINO (TO), Via Stradella civico numero 194 (centonovantaquattro); e precisamente:

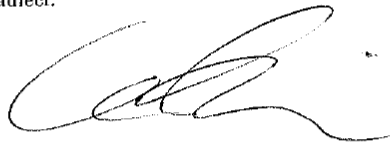
immobile da terra a cielo ad uso supermercato con uffici e servizi, articolato sui piani terreno, primo ed interrato, cabina Enel ed annessa circostante area pertinenziale esclusiva adibita a parcheggio e zona carico/scarico insistente in Catasto Terreni sul Mappale 642 (seicentoquarantadue) del Foglio 1109 (millecentonove), posto alle generali coerenze: a nord Via Madonna di Campagna, ad est i mappali numeri 637 (seicentotrentasette), 643 (seicentoquarantatre) e 629 (seicentoventinove) del Foglio 1109 (millecentonove) del Catasto Terreni, a sud il mappale Foglio 1109 (millecentonove) numero 627 (seicentoventisette) del Catasto Terreni, ad ovest Via Stradella.

Il suddetto immobile con l'area pertinenziale risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con esatta intestazione in capo alla società venditrice, come segue:

F. 35 n. 1888 sub. 1, Via Stradella n. 194, p. S-T-1 - z.c. 2 - cat. D/8 - Rendita Euro 46.388,16 (supermercato);

F. 35 n. 1888 sub. 2, Viale Madonna di Campagna, p. S - z.c. 2 - cat. D/1 - Rendita Euro 171,98 (cabina Enel).

Torino, lì sette aprile duemiladieci.





**ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2010 REDATTA DALL'ESPERTO INDIPENDENTE**

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

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



Agrate, 16 luglio 2010

Pos. n° 4321,08

*Spettabile*

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

Galleria Sala dei Longobardi, 2

20121 Milano

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

Egredi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito e in ottemperanza ai criteri di valutazione indicati alla Sezione II, Capitolo IV, 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, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di tipo chiuso denominato "Atlantic 1" alla data del 30 giugno 2010.

Con la presente Vi trasmettiamo n°2 copie della suddetta relazione di stima.

Distinti saluti.

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

Osvaldo Rigamonti  
Direttore Generale



Allegato



### **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.



### **Criteria valutativi**

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima, indicatoci 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 30/06/2010, ha effettuato sopralluoghi esterni ed interni di n. 38 immobili, 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 31/12/2009;
- 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 11 giugno 2010;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 11 giugno 2010, senza effettuare alcuna verifica.

*Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione semestrale:*

Nel semestre tra il 31 dicembre 2009 ed il 30 giugno 2010 sono stati ceduti gli immobili ubicati in Torino, Via Monginevro 61 e Torino, Via Stradella 192-194.



### **Contenuto del Rapporto**

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

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

### **Conclusioni**

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

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

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



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 30 giugno 2010 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	95.800.000
2	I Denti	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	49.300.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via C.Colombo, 142	88.220.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	73.110.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	19.150.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	119.100.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	7.230.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Martiri di Cefalonia, 67	97.080.000
<b>Totale Uffici</b>				<b>548.990.000</b>
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.570.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.450.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.590.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini – Via SanGimignano	7.480.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.750.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.530.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.000.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.450.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	10.100.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.690.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.640.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	3.040.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.860.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.250.000



N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	970.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.540.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.940.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	10.490.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.780.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.830.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.610.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.200.000
33	Piacenza	Piacenza	Via Atleti Azzuri d'Italia, 10/12	4.060.000
34	Ostia Lido	Roma	Piazzale della Stazione	3.460.000
35	Via Talenti	Roma	Via Talenti/via Ojetti/via Fiumicino	6.760.000
36	Via Casilina	Roma	Via Casilina , 995	2.830.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 261	3.280.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	6.790.000
40	Nettuno	Roma	Via Armando Diaz	2.350.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.740.000
42	Castelnuovo di Porto	Roma	Via Tiberina, km 14,5	1.310.000
43	Napoli 2	Napoli	Via Morghen	4.430.000
44	Cavour	Bari	Via della Resistenza, 46	2.990.000
45	Creta Rossa	Benevento	Via Nenni, 38/40	3.520.000
<b>Totale Retail</b>				<b>147.280.000</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>696.270.000</b>

**Per una corretta interpretazione si rimanda alla lettura integrale del presente report e di tutti gli allegati costituenti la relazione di stima.**



Agrate, 16 luglio 2010

Pos. n° 4321,08

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

  
Simone Spreafico  
Engagement Manager Director

  
Leo Civelli  
Amministratore Delegato

  
Osvaldo Rigamonti  
Direttore Generale

**Team di Lavoro**

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

- Leo Civelli – Amministratore Delegato,
- Osvaldo Rigamonti - Direttore Generale,
- Simone Spreafico – Engagement Manager Director,

hanno partecipato:

- Giovanni Monti – Engagement Manager e Responsabile Progetto,
- Caterina Bosco – Valutatore,
- Tiziano Ballabio – Valutatore,
- Sergio Gironi – Valutatore,
- Valeria Cacopardo – Editing.

**Allegati:**

- Elenco documentale;
- Mercati Immobiliari.
- Rapporti Descrittivi.
- Assunzioni e limiti della valutazione.
- Condizioni generali di servizio.





PricewaterhouseCoopers SpA

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 E DELL'ARTICOLO 156 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N. 58 (ORA AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N. 39)**

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

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto di gestione, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dai criteri di valutazione del Fondo "Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2010. 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 i giudizi relativi ai rendiconti di gestione dell'esercizio e del periodo semestrale dell'anno precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alle relazioni da noi emesse, rispettivamente, in data 12 marzo 2010 e in data 4 agosto 2009.

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto di gestione del Fondo "Atlantic 1 – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2010 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 il periodo chiuso a tale data.

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P. IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 iscritta al n. 43 dell'Albo Consob – Altri Uffici: **Bari** 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429983 – **Bologna** 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 – **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 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** 35136 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 – **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 – **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 – **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 – **Torino** 10129 Corso Montevicchio 37 Tel. 011556771 – **Trento** 38100 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 – **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 – **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 – **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 – **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561



- 4 La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori, in conformità a quanto previsto dal 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. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto di gestione, come richiesto dalla legge. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 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" per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2010.

Milano, 3 agosto 2010

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Giovanni Ferraioli  
(Revisore contabile)

(2)