Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2010

FIRST ATLANTIC
REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

ATLANTIC 1

FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. UNIPERSONALE
Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano
Telefono 02304122.1 - Fax 0230415076
www.firstatlanticresgr.it – infosgr@firstatlantic.it
Iscritta al n. 202 Albo Società Gestione Risparmio di Banca d'Italia
Capitale Sociale € 5.000.000,00 i.v. - R.E.A. Milano n. 1773935
Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962

INDICE

RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2010

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 3

DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI 3

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO 7

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO 8

DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE 11

GESTIONE IMMOBILIARE 13

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI 21

ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1 22

INCARICHI ASSEGNATI ALL'ESPERTO INDIPENDENTE E PRESIDI ORGANIZZATIVI E PROCEDURALI ADOTTATI 23

GESTIONE FINANZIARIA 27

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI 31

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO 34

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO 34

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2010 37

NOTA INTEGRATIVA 41

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA 41

PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO 48

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI 48

PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 66

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI 73

ALLEGATO 1: ESTRATTI ATTI DI COMPRAVENDITA EFFETTUATI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO75

ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2010 REDATTA DALL'ESPERTO INDIPENDENTE 88

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. Inoltre la Società di Gestione ha la facoltà, previa comunicazione alla Banca d'Italia, di effettuare una proroga del termine di durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti. Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Tabella 1

Data di apporto	1° giugno 2006
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 260.760.000
Numero quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	REAG-Real Estate Advisory Group S.p.A.
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2010	€ 333.460.235
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2010	€ 639,401
Valore al 31 dicembre 2010 del portafoglio immobiliare	€ 670.390.000

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 31 dicembre 2010.

Tabella 2

		Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906
Distribuzione geografica prevalente [1]	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna
Destinazione d'uso prevalente [1]	%	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale	81% Uffici, 18% Commerciale
Valore di mercato degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4
Costo storico e oneri capitalizzati [2]	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5
Redditività lorda [3]	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7
Finanziamento	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4
Loan to value (LTV) [4]	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5
Loan to cost (LTC) [5]	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3
Net Asset Value totale (NAV) [6]	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5
Net Asset Value pro quota	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401
Distribuzione proventi totale [7]	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00
Rimborso capitale totale [7]	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17
Valore nominale della quota [8]	€	500,000	500,000	500,000	500,000	494,83	491,47
Dividend Yield (9)	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77
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. 6

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

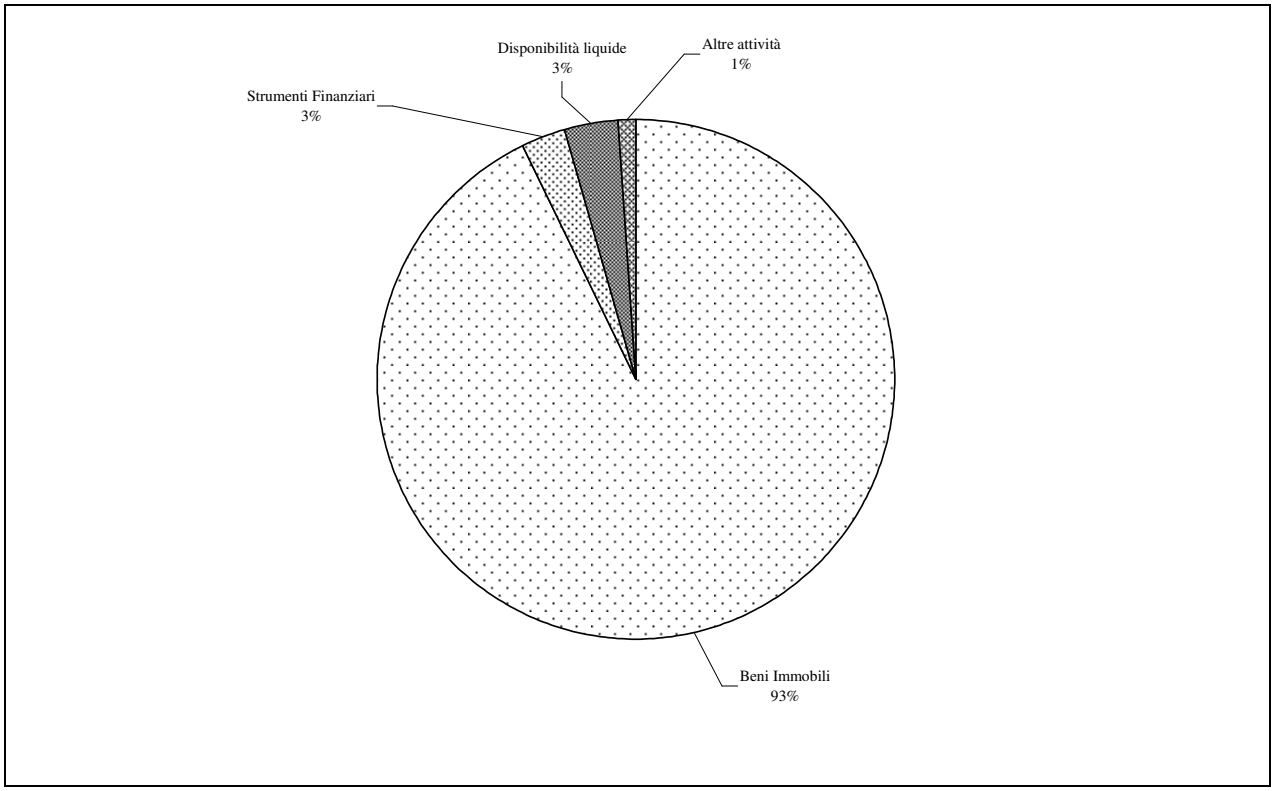
Il valore della quota al 31 dicembre 2010 corrisponde a euro 639,401.

Come di seguito dettagliato nel paragrafo "ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA" contenuto nella successiva "NOTA INTEGRATIVA" l'ammontare distribuibile a saldo del corrente esercizio, costituito dall'utile maturato incrementato delle riserve distribuibili (pari a euro 195.155,18) e al netto degli acconti distribuiti nel corso del 2010 (pari a euro 8.213.940,00), risulta essere pari a euro 7.076.567,55.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera con l'approvazione del Rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 13,25 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 6.910.140 nonché al rimborso di euro 22,81 per ciascuna quota per un importo totale pari a euro 11.895.871,20, a fronte della vendita di nove immobili di proprietà del Fondo come meglio descritto al paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI". Il provento e il rimborso saranno riconosciuti agli aventi diritto con decorrenza 17 marzo 2011, con data stacco fissata, secondo il calendario di Borsa Italiana, in data 14 marzo 2011.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2010.

Grafico 1



IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Premessa

Dopo un periodo fortemente negativo per l'economia mondiale il sistema economico va verso la stabilizzazione, anche se su basi ancora deboli.

Le principali aree economiche mondiali sono state interessate da una buona dinamica di crescita del Prodotto Interno Lordo ("PIL"), favorita dal mantenimento delle politiche monetarie espansive adottate dalla Banche Centrali di Stati Uniti d'America e Unione Europea.

La crescita è stata particolarmente robusta nei paesi emergenti, soprattutto in Cina e India, mentre è risultata più modesta nelle economie avanzate e particolarmente nell'area dell'euro, con la notevole eccezione della Germania.

Nel corso del 2010 si sono accentuate le tensioni sul debito sovrano di alcuni paesi dell'area euro che hanno determinato elementi di incertezza sui mercati.

In generale, i differenziali sui rendimenti dei titoli di stato dei paesi periferici (Italia inclusa) rispetto a quelli dei titoli emessi dalla Germania si sono notevolmente ampliati.
L'economia italiana è cresciuta di circa l'1% nel corso del 2010 quindi con un tasso sensibilmente inferiore a quello tedesco e distante anche dal tasso medio dell'area dell'euro.

Dal punto di minimo ciclico – raggiunto nel primo trimestre del 2009 in Germania e nel secondo in Italia – sino all'estate dello scorso anno la crescita cumulata del PIL è stata dell'1,5% contro il 5,2% dell'economia tedesca. Il ritardo dell'Italia sconta una minore espansione delle esportazioni (11,1% contro il 18,9%), a fronte di una crescita delle importazioni solo di poco inferiore a quella tedesca.

Nel corso del 2010 si è assistito a una graduale ripresa del credito bancario ma è rimasto elevato il flusso di nuove sofferenze in rapporto ai prestiti.

Le prospettive di crescita dell'economia italiana per il 2011, secondo le stime di Banca d'Italia, non sono particolarmente brillanti. L'espansione del PIL (circa l'1%), frenata dalla debole domanda interna, resterebbe inferiore a quella dell'area euro e non avrebbe ripercussioni positive sull'occupazione.

Investimenti Immobiliari

Il volume 2010 transato è in linea con i risultati del 2009, poiché le politiche di valutazione del rischio sono ancora molto restrittive e le risultanze delle *due diligence* sono cruciali per la chiusura delle transazioni.
Il risultato dell'ultimo periodo è tuttavia fortemente influenzato da due acquisizioni di aree edificabili per un totale di 467 milioni di euro, di cui 405 milioni di euro sono dovuti all'area ex Falck a Sesto San Giovanni (MI).
Il *sentiment* degli investitori è chiaramente migliorato ma l'interesse rimane concentrato sul *prime market*.
Per quanto riguarda la distribuzione per settore, l'interesse per i prodotti *retail* ha continuato ad essere ancora evidente nell'ambito del mercato italiano, anche grazie alla chiusura dell'importante transazione che ha riguardato la galleria commerciale del centro Porta di Roma all'inizio del secondo trimestre (per un importo di circa 440 milioni di euro).

L'attività di acquisizione è stata fino ad ora dominata da attori liquidi che hanno acquisito proprietà *prime* e ben posizionate nei rispettivi settori di mercato. La maggior parte degli investitori attuali in Italia sono fondi aperti tedeschi, alcuni gestori di fondi paneuropei, specialisti nel *retail* e compagnie di assicurazione. Le differenze tra valori *prime* e valori secondari sono tuttavia destinate a rimanere elevate.
In Italia negli ultimi 12 mesi il mercato della Distribuzione Organizzata ha mostrato un ulteriore rallentamento, anche se meno marcato rispetto a quello degli altri principali Paesi.
Il fatturato del mercato immobiliare commerciale ha subito una flessione che lo ha riportato ai livelli del 2007, anche se l'interesse degli investitori per il settore è confermato dal buon numero di transazioni effettuate nell'anno, in particolare fra privati.
Sui mercati residenziale e commerciale pesano le previsioni relative al mercato del lavoro: l'innalzamento del tasso di disoccupazione influisce direttamente sulle decisioni di spesa delle famiglie, con conseguente contrazione delle vendite e stagnazione dei consumi, che potrebbe prolungarsi fino a tutto il prossimo anno, e con ricadute sui prezzi degli immobili commerciali non ben localizzati.
La ripresa del settore appare più lenta e direttamente proporzionale all'evoluzione del quadro economico che rimane ancora incerta.

Il mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni di spazi ad uso uffici nel 2010 è stato caratterizzato da un buon andamento dell'assorbimento sia nel mercato di Roma che in quello di Milano.
L'assorbimento annuale del mercato milanese ha superato nettamente le aspettative raggiungendo circa 300.000 mq; quello di Roma 205.000 mq. Le transazioni più significative sono state realizzate in zone semicentrali a Milano e nella zona Greater EUR a Roma.
I canoni di locazione restano stabili rispetto al primo semestre dell'anno, si registra un leggero aumento dei canoni *prime* delle due piazze più significative di Milano e Roma ed una leggera diminuzione dell'*asking rent* nelle zone periferiche e per immobili sul mercato da un arco temporale lungo.
La domanda di uffici rimane caratterizzata dalla tendenza alla razionalizzazione degli spazi ed a una crescente attenzione all'efficienza degli stessi, infatti circa il 75% degli spazi locati durante l'anno è di classe A a Milano ed il 66% è di classe B a Roma poiché l'offerta di immobili di classe A è ancora carente.

L'offerta di spazi disponibili sul mercato è aumentata continuamente durante tutto l'anno a Milano mentre è rimasta pressoché invariata a Roma.
La maggior parte delle transazioni registrate sono state per piccole superfici.
Per il 2011 si attende una leggera ripresa sul canone *prime* e probabilmente la diminuzione dei canoni in alcune zone periferiche dove il *vacancy* è in aumento.

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

L'attività di dismissione messa in atto dalla società di gestione durante il semestre in esame ha modificato in termini numerici la composizione del portafoglio immobiliare costituente il Fondo ATLANTIC 1 rispetto alla data di Apporto, (33 beni immobili residui con Valore di Apporto pari a Euro 595.726.154, rispetto ai 46 iniziali), di cui per tre (unità commerciali in Grugliasco, Moncalieri e Fossano) è stato conferito il solo diritto di superficie, variando solo marginalmente la 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 l'82% e uso commerciale (tipologia supermercato) per il restante 18%.

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 secondo semestre 2010 si segnala la vendita di n.9 immobili commerciali locati a GS S.p.A., come meglio dettagliato nei successivi paragrafi, e la raccolta di alcune manifestazioni d'interesse. Per queste ultime, e più precisamente per n.4 unità immobiliari sempre a destinazione commerciale uso supermercato, 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.

Sul fronte delle locazioni si conferma il buon esito la trattativa di rinegoziazione con TELECOM ITALIA S.P.A., conduttore degli immobili cielo-terra a destinazione uffici siti in Roma – Via Cristoforo Colombo 142 e Napoli, Viale Calamandrei c/o il Centro Direzionale. Sono stati infatti stipulati per entrambi gli *asset* nuovi contratti di locazione (nel caso di Napoli a lungo termine) risolvendo contestualmente i corrispettivi in essere, con impegno da parte del Fondo ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria per il mantenimento della funzionalità dei complessi immobiliari.

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 e il complesso denominato "I Denti" in San Donato Milanese, Via Fabiani 1), con l'obbiettivo ultimo di migliorarne l'appetibilità di mercato e, di conseguenza, le *performance* reddituali in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza o di stipula di nuovi contratti di locazione.

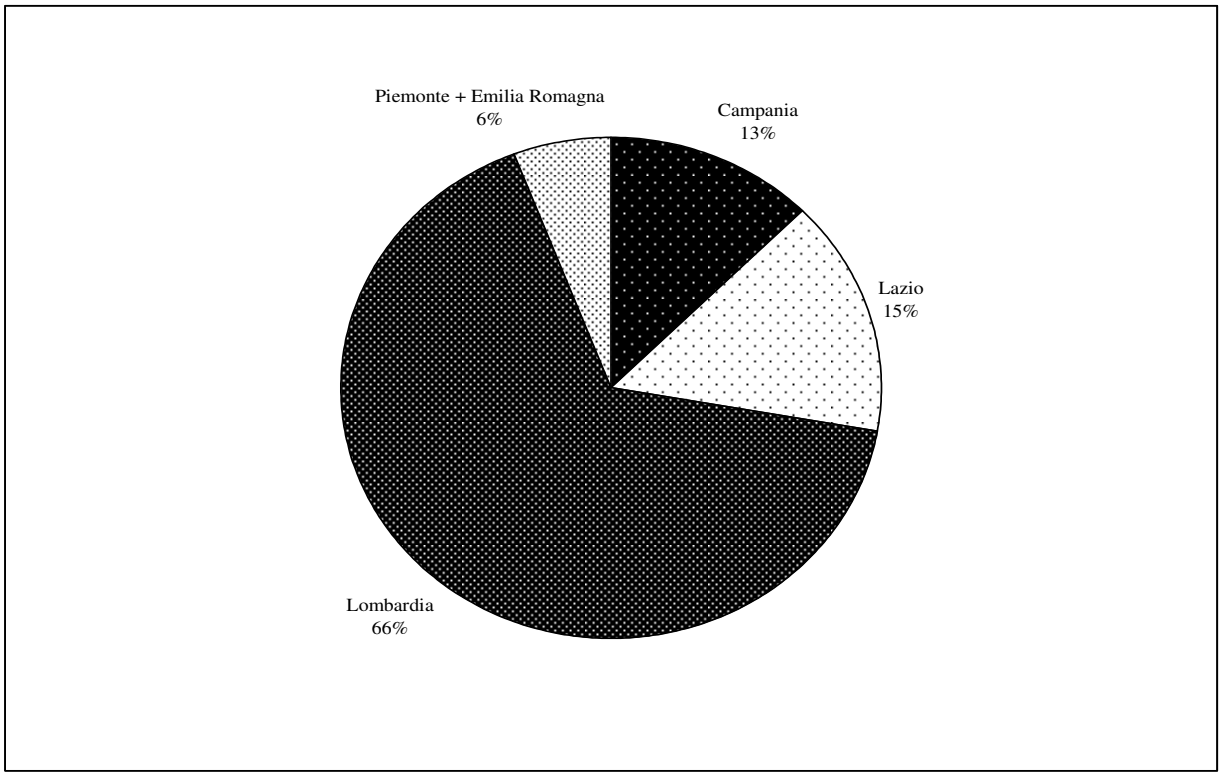
Tutte le strategie e i conseguenti impatti operativi vengono puntualmente valutati nell'ambito di un piano finanziario (*business plan*) che la Società di Gestione aggiorna costantemente, adeguandolo non solo ai riscontri ottenibili di volta in volta dalle attività e dalle competenze degli *outsourcers* (*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 2011 sono previste le già menzionate attività di valorizzazione impiantistica ed edilizia su alcuni immobili e le attività di ricerca di potenziali acquirenti con l'obiettivo di alienare una ulteriore porzione del portafoglio di immobili commerciali locato al gruppo GS CARREFOUR, per un valore quantificato in 50 MLN di Euro circa.

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo è attualmente composto da n. 33 beni immobili, localizzati prevalentemente in Lombardia (circa il 66% 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 (15%), Campania (13%), Piemonte ed Emilia Romagna (6%).

Grafico 2



La tabella denominata "ELENCO DEI BENI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO" riportata nella Nota integrativa specifica 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 670.390.000.

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

Tabella 3

N°	ASSET	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro)
1	Palazzo dell'Informazio	Milano	Piazza Cavour, 2	89.017.567	99.800.000
2	I Denti	San Donato Milanes	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	43.674.161	51.600.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	79.629.168	96.070.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.506.617	68.050.000
5	Trasformatore	San Donato Milanes	Via Bonarelli, 2	18.661.982	18.700.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanes	Via De Gasperi, 16	109.481.273	118.720.000
7	MENSA 3° Palazzo	San Donato Milanes	Via De Gasperi, 16	4.663.288	7.170.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanes	Via Martiri di Cefalonia, 67	68.854.147	95.510.000
TOTALE UFFICI					**555.620.000**
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.016.567	5.550.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.069.559	5.440.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.212.857	4.570.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimign	6.862.452	7.450.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000	4.720.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.670.134	5.540.000
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	5.420.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lon	9.838.830	10.080.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.409.146	3.690.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.472.956	2.630.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.631.931	2.950.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.585.786	3.740.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.227.646	1.220.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	998.014	910.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.232.506	3.520.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.559.290	3.930.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	9.865.326	10.430.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.470.970	3.760.000
28	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.605.435	2.790.000
29	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.037.105	8.570.000
30	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692	2.170.000
31	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	2.905.723	3.270.000
32	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597	6.710.000
33	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.534.779	2.710.000
TOTALE RETAIL					**114.770.000**
TOTALE GENERALE					**670.390.000**

Alla data del 31 dicembre 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione medio del 96,9%.

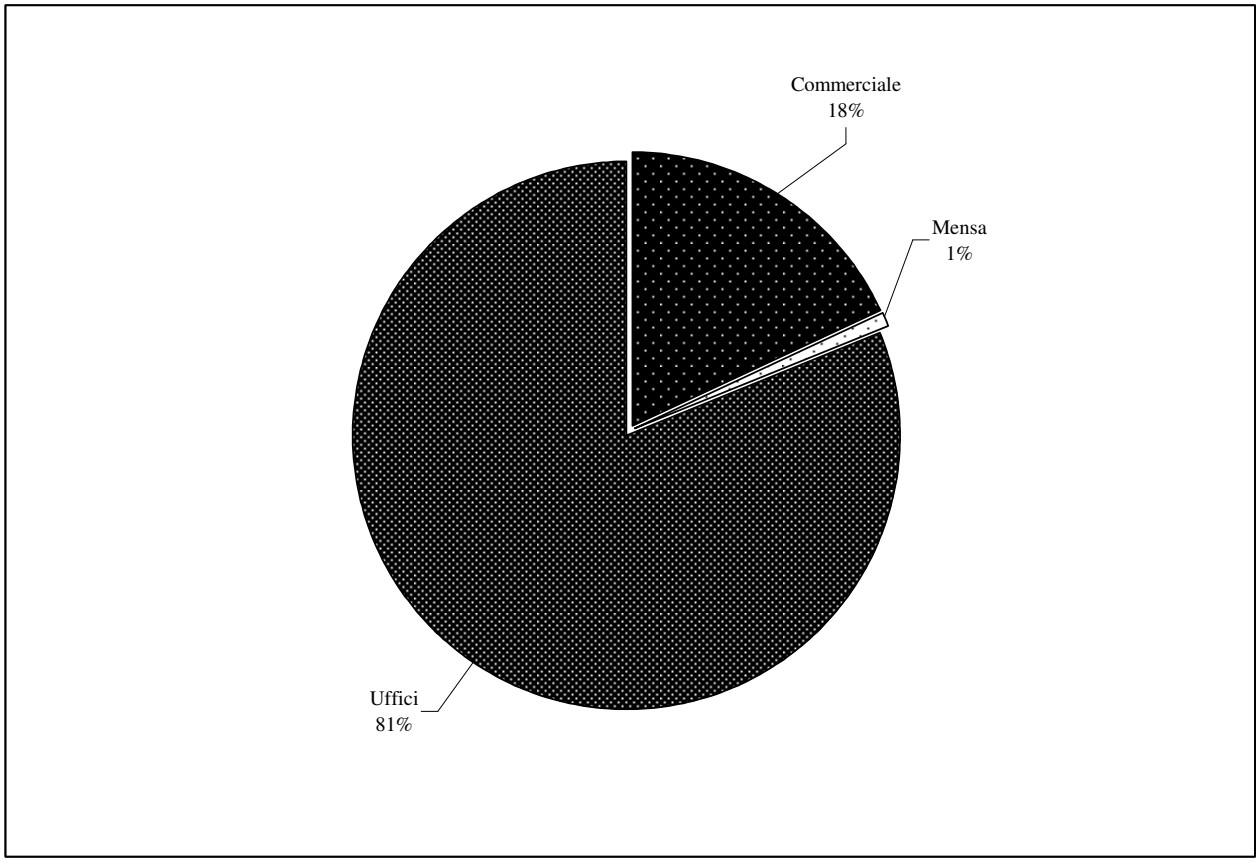
Le porzioni sfitte, che rappresentano pertanto al 31 dicembre 2010 circa il 3,0% del totale della superficie locabile, si riferiscono:

- per l' 86% circa della percentuale sfitta sopra menzionata all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione");
- per il 14% circa della percentuale sopra menzionata all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2.

Al 31 dicembre 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 82% costituito da 8 immobili cielo-terra con destinazione prevalente ad uso uffici (includendo l'edificio destinato a "Mensa" sito in San Donato Milanese, Viale De Gasperi 16, funzionale all'adiacente edificio direzionale denominato "3° Palazzo Uffici");
- 18% a uso commerciale.

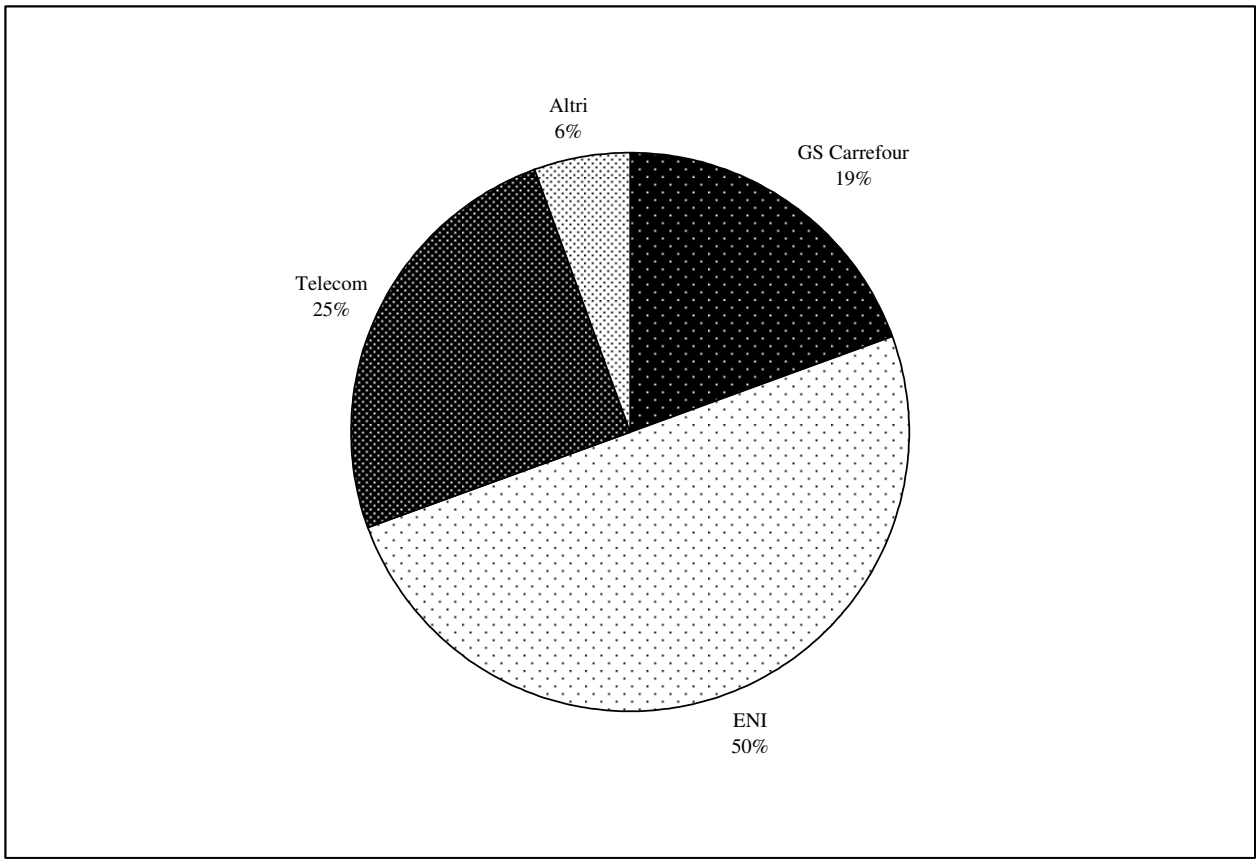
Grafico 3



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio (canone inclusivo dell'adeguamento ISTAT/costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto), corrisponde a circa il 6,69%, mentre risulta del 6,07% 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 4



Di seguito si dettagliano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i singoli *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 con riferimento preminente alla data del 31 dicembre 2010.

MILANO, PALAZZO DELL'INFORMAZIONE - PIAZZA CAVOUR, 2

Aggiornamenti sullo stato locativo:

- E' stato stipulato un nuovo contratto di locazione avente durata 9 anni + 6 con la società AR. D'IN S.r.l. per spazi posti al piano terra, seminterrato e primo (mq. 460 ca.) ad un canone in linea con le previsioni di *Business Plan*. E' stato concesso al nuovo conduttore un periodo di *"free-rent"* a parziale compensazione dei costi di totale ripristino e predisposizione dei locali da destinarsi a negozio ed esposizione.
- Sono stati concessi in locazione alla società PRADERA MANAGEMENT ITALY S.p.A., a seguito di completa ristrutturazione seguita dalla società di *Project management* incaricata, con costi a carico del Fondo, alcuni spazi ad ufficio (mq. 465 ca.) posti al secondo piano. Il contratto ha durata 6 anni + 6. Il canone pattuito è ed in linea con le aspettative e parametrato alla qualità delle finiture degli spazi.
- Si è perfezionata la trattativa di rinegoziazione del contratto con il conduttore METROPOLITANA MILANSESE S.P.A.. La società continuerà ad occupare i medesimi spazi con un contratto standard (6+6) che prevede adeguamento graduale del canone ai valori attesi.
- In data 7 febbraio 2011 BG ITALIA S.P.A. ha definitivamente rilasciato gli spazi locati al secondo piano, per una superficie totale di mq. 1695 ca.
- Sono attualmente in corso (i) una trattativa per la locazione di un'ampia porzione dell'immobile (mq. 4.500 ca posti ai piani secondo, terzo e quarto, che ricomprendono anche parte degli uffici recentemente rilasciati da BG ITALIA S.P.A. e gli spazi che EDIZIONI CONDE' NAST S.P.A. libererà nel prossimo mese di luglio) con previsione di completa ristrutturazione e personalizzazione degli uffici e (ii) una trattativa per alcune superfici al piano sesto (mq. 300 ca.). Qualora andassero a buon fine l'immobile risulterebbe occupato con percentuale prossima al 79%.

Attività manutentive

- Nell'ambito delle attività di *Project Management* pianificate in *business plan*, che prevedono opere di manutenzione straordinaria e

generali: valorizzazione generale dell'immobile, si segnala che anche nel secondo semestre 2010 sono proseguite le attività di ristrutturazione edile (scale secondarie) e impiantistica (impianti elevatori) sulle parti comuni e la valorizzazione di alcuni uffici concessi in locazione.

Altre informazioni:

- E' ancora in fase di studio la soluzione da adottare per ammodernare l'esposizione pubblicitaria in facciata, attività peraltro subordinata alla normativa in materia e all'approvazione degli uffici comunali preposti.

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

Attività manutentive generali:

- La società di *Project Management* è in attesa di prendere in carico dal Conduttore le porzioni dell'immobile denominate Dente H-I, da ristrutturare in base agli accordi contrattuali. Le difficoltà operative legate allo spostamento temporaneo del personale da parte del conduttore ENI S.P.A. in altra sede comporteranno presumibilmente un rallentantamento al processo di ripristino dell'intero complesso immobiliare.

ROMA - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 142

Aggiornamenti sullo stato locativo:

- La società di gestione ha colto l'opportunità di rinegoziare la locazione con TELECOM ITALIA S.P.A., stipulando col conduttore un nuovo contratto di durata 6 anni + 6, con contestuale risoluzione del contratto in vigenza avente scadenza nel mese di novembre 2012. Verranno eseguite opere di manutenzione straordinaria a carico del Fondo, che ha concordato inoltre la concessione di uno sconto d'ingresso sul canone, in cambio della possibilità di garantirsi un rapporto locativo migliorativo e pertanto poter gestire la fase di dismissione con l'immobile a reddito occupato nella sua interezza.

Attività

- Le manutenzioni straordinarie concordate hanno lo scopo di ridare

manutentive generali: funzionalità ad alcuni sub-sistemi edilizi ed impiantistici sui quali si sono evidenziate carenze durante l'ultimo periodo. Il piano di interventi già attivato verrà completato presumibilmente completato nel corso del prossimo esercizio.

NAPOLI– VIALE CALAMANDREI (CENTRO DIREZIONALE)

Aggiornamenti sullo stato locativo:

- Unitamente alla trattativa avviata per l'immobile in Roma, Via Cristoforo Colombo, la società di gestione ha colto l'opportunità di rinegoziare il contratto di locazione con TELECOM ITALIA S.P.A., stipulandone un nuovo di durata 9 anni + 6, con contestuale risoluzione del contratto in vigenza in scadenza nel mese di novembre 2012. Anche per il complesso in oggetto verranno eseguite opere di manutenzione straordinaria a carico del Fondo unitamente alla concessione di uno sconto d'ingresso sul canone per compensare i disagi operativi nell'utilizzo del bene durante i lavori.

  La società di gestione ha ritenuto congruo definire un canone al ribasso, rispetto alle previsioni ancora inserite nei propri strumenti di analisi finanziaria, in quanto il mercato delle locazioni del Centro Direzionale attraversa ormai da tempo una fase di stallo, con scarse trattative di locazione che si sono concluse in tempi lunghi e a canoni inferiori alle aspettative.

  L'accordo garantisce al Fondo la gestione di un contratto a lunga durata sull'intera superficie dell'immobile, allontanando i rischi collegati ad eventuale sfittanza, totale o parziale, su un immobile di grandi dimensioni in un'area di mercato con scarsa domanda.

Attività manutentive generali

- Come per l'immobile precedentemente analizzato, le manutenzioni straordinarie concordate hanno lo scopo di ridare funzionalità ad alcuni sub-sistemi edilizi ed impiantistici sui quali si sono manifestate carenze durante l'ultimo periodo. Il piano di interventi già attivato verrà completato presumibilmente nel corso del prossimo esercizio.

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

Attività manutentive generali	• La pianificazione del programma di manutenzioni da parte del gestore ENISERVIZI S.P.A. per il gruppo ENI, interventi previsti nell'accordo collegato al contratto di locazione con costi a carico del Fondo, è stata posticipata al prossimo esercizio.

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

Aggiornamenti sullo stato locativo:	• Dal 1° gennaio 2010 il canone annuale percepito corrisponde al canone definitivo contrattuale, decurtato della quota parte di competenza del modulo (semipiano) preso di volta in volta in carico dal *Project* incaricato della ristrutturazione.
Attività manutentive generali	• Gli interventi di valorizzazione dell'intero immobile procedono con tempistica pressoché in linea con il programma stabilito contrattualmente. Le opere sono state completate in percentuale superiore al 50 % della superficie complessiva.

CASTELLETTO TICINO (NO) – S.S. 33 DEL SEMPIONE

Attività manutentive generali	• E' stato pressoché completato un intervento di ristrutturazione generale della copertura del supermercato. Come previsto nel contratto di locazione con il conduttore GS, i relativi costi risultano a carico della Proprietà.

Fatta eccezione per interventi di manutenzione di scarso rilievo eseguiti su alcuni supermercati, non si segnalano altre informazioni rilevanti per 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).

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.

Durante il semestre in analisi si è intensificato il processo di dismissione.
Pur non raggiungendo l'obbiettivo economico previsto in termini di volumi di vendita, in termini numerici il Fondo ha ceduto 9 supermercati locati a GS CARREFOUR in prevalenza ad investitori privati, realizzando interessanti plusvalenze rispetto alle valutazioni e al costo storico.
Si elencano in successione i rogiti effettuati nel periodo:
- in data 20 luglio 2010 è stato stipulato atto notarile di compravendita per l'immobile in Bari, Via della Resistenza, 46;
- in data 30 luglio 2010 è stato stipulato atto notarile di compravendita per l'immobile in Roma, Via Talenti/Ojetti s.n.c;
- in data 4 novembre 2010 è stato stipulato atto notarile di compravendita per l'immobile in Nettunoi, Via A. Diaz, s.n.c;
- in data 29 novembre 2010 è stato stipulato atto notarile di compravendita per l'immobile in Ostia Lido, Piazzale della Stazione, 19;
- in data 9 dicembre 2010 è stato stipulato atto notarile di compravendita per l'immobile in Roma, Via Casilina, 995;
- in data 16 dicembre 2010 è stato stipulato atto notarile di compravendita per gli immobili in Napoli, Via Morghen, 28/30 – Benevento, Via P. Nenni 38/40 e Castelnuovo di Porto (Roma), Via Tiberina Km. 14,5;
- in data 21 dicembre 2010 è stato stipulato atto notarile di compravendita per l'immobile in Piacenza, Via Atleti Azzurri d'Italia, 10/12.

La società di gestione è sempre in attesa della convocazione da parte dell'Agenzia del Demanio per poter acquisire, e contestualmente cedere al nuovo proprietario dell'immobile, una porzione di area demaniale facente parte del sedime del supermercato sito in Roma – Via Ojetti.
Tutti i costi relativi all'acquisizione e all'atto notarile saranno a carico dell'Apportante Alicentro 2.

Il programma di disinvestimenti pianificato per l'esercizio 2011 tiene conto di alcune difficoltà oggettive di mercato confermatesi durante l'esercizio in esame, nonché delle recenti modifiche

legislative che hanno attribuito maggiori responsabilità al cedente, compreso l'obbligo di produrre documenti aggiornati e certificazioni in sede d'atto. Viene confermata nel complesso la strategia di vendita dell'anno passato con l'obiettivo di cedere, alle condizioni economiche più vantaggiose per i possessori delle quote, diversi *asset* locati a GS S.p.A. (in corso la trasformazione dell'insegna commerciale in *"Carrefour Market"*) con un obbiettivo atteso stimato intorno ai 50 mln. di euro.

Ritenendo inoltre indispensabile diversificare le strategie di mercato e cogliere eventuali interessanti opportunità di disinvestimento su beni a destinazione diversa dal commerciale, la SGR non esclude la possibilità di raccogliere e sottoporre all'Organo deliberante del Fondo anche eventuali offerte 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 e 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 vincoli, la società di gestione ha richiesto, al momento senza ottenere adeguata soluzione, 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) Nel periodo sono state completate, a cura e spese dell'Apportante Alicentro 2, le attività necessarie per la chiusura di alcune pratiche di condono edilizio, con ottenimento delle relative concessioni in sanatoria.

INCARICHI ASSEGNATI ALL'ESPERTO INDIPENDENTE E PRESIDI ORGANIZZATIVI E PROCEDURALI ADOTTATI

La Società di gestione ha conferito i seguenti incarichi di esperto indipendente ai seguenti soggetti per i fondi in gestione:

Fondo Atlantic 1: REAG in data 3 giugno 2009
Fondo Ippocrate: Europrogetti & Finanza S.r.l. in data 18 dicembre 2010
Fondo Atlantic 2 – Berenice: REAG in data 31 gennaio 2011
Fondo Atlantic 6: REAG in data 5 giugno 2008
Fondo Atlantic 8: REAG in data 24 settembre 2008
Fondo Atlantic 12: REAG in data 15 dicembre 2009

Non sono stati conferiti ulteriori incarichi diversi da quello di esperto indipendente ai soggetti sopra indicati.

Attività preliminari alla valutazione semestrale / infra-semestrale

Il processo di valutazione è avviato con congruo anticipo rispetto alla data di riferimento della valutazione, indicativamente non più tardi di 15 giorni prima della data del relativo rendiconto e, comunque, nel rispetto di quanto previsto nei contratti stipulati con gli Esperti Indipendenti.

A tal fine, gli Esperti Indipendenti inviano alla SGR una richiesta contenente l'elenco di tutta la documentazione necessaria per la redazione della relazione di stima. Tale richiesta è formalizzata in un apposito documento.

Il *Fund Manager* responsabile della raccolta della documentazione e dell'invio agli Esperti Indipendenti della stessa:

- coordina le attività di produzione dei dati da parte delle varie funzioni aziendali coinvolte nonché dei vari *Property Manager*;
- concorda con i *Property Manager* e gli Esperti Indipendenti dei fondi le date dei sopralluoghi agli immobili.

In particolare, una volta ricevuta dall'Esperto Indipendente la detta richiesta, il *Fund Manager* la inoltra all'Amministrazione nonché ai *Property Manager* indicando altresì il termine entro cui devono provvedere alla produzione dei relativi dati.

A seguito della ricezione della richiesta di documentazione, le varie funzioni aziendali coinvolte e i *Property Manager* dei fondi inviano ai *Fund Manager* i dati richiesti dagli Esperti Indipendenti.

I dati inviati dai *Property Manager* sono rivisti dai *Fund Manager* della SGR che ne verificano la correttezza prima che il Direttore Generale autorizzi all'invio agli Esperti Indipendenti.

Il *Fund Manager* è responsabile del controllo della completezza e correttezza dei dati inviati,con il supporto delle varie funzioni aziendali competenti per i vari dati.

Il *Fund Manager* una volta verificata la completezza e correttezza dei dati ricevuti invia una comunicazione scritta a mezzo e-mail al Direttore Generale il quale autorizza quindi il *Fund Manager* all'invio tempestivo all'Esperto Indipendente.

A seguito di ulteriori richieste degli Esperti Indipendenti, il *Fund Manager* provvede alla raccolta degli ulteriori dati.

I dati sono trasmessi tramite posta elettronica ovvero tramite l'invio di supporti elettronici. La comunicazione di accompagnamento riporta l'elenco dettagliato della documentazione richiesta dagli Esperti Indipendenti l'elenco della documentazione fornita.

Verifica delle valutazioni semestrali

In merito alla verifica della valutazione svolta dall'Esperto Indipendente, spetta alla SGR il dovere di verificare l'idoneità della valutazione medesima a costituire un documento coerente e completo. Il *Fund Manager* avvalendosi del supporto del Team Analisi Finanziaria e *Structuring* e dell'Amministrazione qualora necessario, verifica le risultanze dell'attività di valutazione degli Esperti Indipendenti secondo quanto di seguito riportato:

(a) verifica che i metodi di valutazione:
- rientrino tra quelli previsti contrattualmente con gli Esperti Indipendenti e siano in linea con quanto prescritto dal Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005;
- siano coerenti con i criteri adottati nella precedente valutazione (ove applicabile) ovvero sia motivata l'eventuale adozione di criteri di valutazione differenti.

(b) verifica che nella valutazione di ciascun bene immobile siano esplicitati:
- il metodo/i di valutazione adottato/i;
- il procedimento logico e matematico in cui il metodo/i si sostanzia/no;
- gli elementi alla base del calcolo;
- le modalità con cui tali elementi sono stati stimati;
- le fonti adottate per la stima degli elementi alla base del calcolo;
- in caso di utilizzo di più metodi, la modalità di determinazione del valore del bene (es.: media tra i diversi metodi, utilizzo di un metodo per la determinazione e di un altro per controllo).

(c) verifica:

- la completezza della base dati utilizzata dagli EI e la sua coerenza con quella fornita dalla SGR;
- la correttezza del procedimento logico-matematico svolto dall'esperto ed in cui il metodo si sostanzia;
- la complessiva coerenza tra base dati, assunzioni, elaborazioni ed output valutativo;
- la coerenza della valutazione con recenti transazioni note alla SGR;
- la coerenza delle principali assunzioni a base della valutazione con la corrente situazione di mercato e con le caratteristiche specifiche degli immobili oggetto di valutazione;
- l'allineamento dei rendimenti attesi con quelli di mercato e con lo stato di fatto in cui gli immobili si trovano;
- l'assenza di altre evidenti errori e/o inaccuratezze.

In caso di anomalie/incongruenze il *Fund Manager* ne da comunicazione a mezzo *email* all'Esperto Indipendente al fine di individuare le motivazioni sottostanti.
Ultimata la fase di analisi, il *Fund Manager* insieme al Direttore Generale con il supporto del Team Analisi Finanziaria e *Structuring*, predispone una relazione da sottoporre al Comitato di Direzione nella quale sono evidenziati, per ciascun *asset*:

- i criteri di valutazione e le procedure adottati; a tale riguardo, nella relazione verrà altresì evidenziato se detti criteri rientrano tra quelli previsti nell'ambito del contratto stipulato con gli Esperti Indipendenti e, comunque, se sono in linea con le previsioni di cui al Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005. Nella relazione viene altresì evidenziato se detti criteri sono coerenti con la precedente valutazione (ove applicabile) ovvero la motivazione sottesa all'eventuale adozione di criteri differenti;
- le risultanze quali-quantitative della valutazione con l'evidenziazione delle variazioni per *asset* rispetto all'ultima valutazione (sarà presa a riferimento la modalità di rappresentazione delle unità immobiliari adottata per la redazione della Tavola C del rendiconto di gestione);
- la correttezza nell'elaborazione dei dati inviati e la coerenza delle assunzioni di stima degli Esperti Indipendenti (*assumption* stato occupazionale/locativo degli immobili, *assumption capex, assumption* costi, ecc.).

Il Comitato Direzione esamina la valutazione espressa dall'Esperto Indipendente ed esprime il proprio parere. In caso di parere che differisce dalla valutazione espressa dall'Esperto Indipendente il Comitato di Direzione fornisce all'Amministratore Delegato le motivazioni.

In considerazione delle motivazioni espresse dal Comitato di Direzione, l'Amministratore Delegato può chiedere all'Esperto Indipendente modifiche e/o integrazioni.

L'Amministratore Delegato considerato il parere del Comitato di Direzione sottopone quindi la relazione predisposta e la valutazione del patrimonio al Consiglio di Amministrazione prima dell'approvazione del documento contabile relativo al Fondo.

Sulla base delle risultanze della relazione, qualora ne ricorrano gli estremi, l'Amministratore Delegato può proporre al Consiglio di Amministrazione che quest'ultimo si discosti dalla valutazione fornita dagli Esperti Indipendenti secondo la normativa vigente, fornendo, altresì, gli elementi a supporto di tale proposta.

Il Consiglio di Amministrazione, verificata l'adeguatezza del processo valutativo, assume i provvedimenti previsti dalla normativa vigente e dal regolamento dei fondi, discostandosi, se del caso, dalle relazioni di stima redatte dagli Esperti Indipendenti.

In tal caso, il Direttore Generale, dopo l'approvazione del Consiglio di Amministrazione, comunica al *Fund Manager* le ragioni dello scostamento dalla valutazione e il *Fund Manager* provvede a darne comunicazione scritta a mezzo e-mail agli Esperti Indipendenti.

Si precisa che, quanto sopra descritto si applica anche con riferimento alle valutazioni delle società immobiliari detenute nel portafoglio dei fondi.

Adesione ai principi e linee guida elaborati da ASSOGESTIONI

La Società ha aderito ai principi e linee guida elaborati da ASSOGESTIONI nel documento intitolato "Il rapporto tra le SGR e gli Esperti Indipendenti nell'attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari".

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 8.993.534,58.

Alla data del 31 dicembre 2010, il debito residuo complessivo è pari a euro 372.420.491,58 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 4

Banca Finanziatrice	IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK
Senior Term Facility	Finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 375.240 migliaia così come anche riportato nella ricostruzione pro – forma al 31 dicembre 2005, corrispondente al59% del Valore di Apporto degli Immobili.
Capex Facility	Linea di credito a lungo termine finalizzata, tra l'altro, al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria degli Immobili, per un ammontare massimo complessivo pari a euro 46.235 migliaia.
Scadenza	L'importo del finanziamento (inclusa la *Capex Facility*) erogato e ancora da rimborsare dovrà essere interamente rimborsato dal Fondo entro il settimo anniversario decorrente dalla data di erogazione iniziale del finanziamento medesimo (che coincide con la Data di Efficacia dell'Apporto), con facoltà per il Fondo di dilazionare il termine di scadenza del finanziamento per un periodo di ulteriori 3 anni. Tale facoltà è da esercitarsi subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni, ivi incluso il pagamento di una commissione di dilazione (vedi infra).
Piano di Rimborso	Salvo quanto di seguito specificato (rimborso anticipato obbligatorio), non è previsto alcun piano di ammortamento del finanziamento.
Rimborso Anticipato Obbligatorio	All'atto della vendita di ciascun Immobile e fatta salva l'ipotesi di reinvestimento dei ricavi dalla stessa derivanti ai sensi dell'articolo 10.2 del Regolamento (limitatamente alle ipotesi di riacquisto di altri beni immobili e, in ogni caso, secondo i termini e condizioni previsti nel Contratto di Finanziamento), il Fondo sarà tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice - a titolo di rimborso anticipato obbligatorio – un importo pari al 100% (oppure al 105%, all'occorrere di determinate circostanze) del debito allocato sull'Immobile in questione, comprensivo dell'eventuale quota di *Capex Facility* (c.d. *Allocated Loan Amount*).
Commissione di Strutturazione (arrangement fee)	0,35% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la *Capex Facility*) inizialmente erogato da corrispondersi in unica soluzione da parte del Fondo entro un mese dalla data di erogazione iniziale del finanziamento stesso.
Commitment Fee	0,15% annuo dell'importo della *Capex Facility* che sia ancora disponibile, e non ancora cancellato o utilizzato, da corrispondersi trimestralmente da parte del Fondo, successivamente alla Data di Efficacia dell'Apporto. La *Commitment fee* è fissa per tutta la durata del *Senior Term Facility*.
Commissione di Dilazione	0,15% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la *Capex Facility*) erogato e non ancora rimborsato al primo giorno del periodo di dilazione di 3 anni, come sopra descritto.
Altre Commissioni	euro 25.000 annui da corrispondersi su base trimestrale da parte del Fondo ad IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK in qualità di agente del finanziamento (c.d. *FacilityAgent*) e per tutta la durata del finanziamento.
Tasso di Interesse	- Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per il *Senior Term Facility*; - Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per la *Capex Facility*.
Garanzie	– 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); – pegno sui conti correnti del Fondo; – cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi agli Immobili; – cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di assicurazioni relativi agli Immobili; – cessione in garanzia di eventuali crediti derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di *Property* e *Facility Management*, *Project Management* e di Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo; – cessione in garanzia dei crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo; – eventuale cessione in garanzia dei crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.
Copertura	Un ammontare almeno pari al 95% dell'ammontare complessivo dell'Indebitamento Finanziario sarà oggetto di contratti di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse.

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 31 dicembre 2010, il Fondo ha in essere coperture complessive per un nozionale di euro 366.157.128,00 rispetto a un debito di euro 372.420.491,58 per una percentuale di copertura del 98,32%.

Alla data del presente Rendiconto, nel caso di chiusura anticipata della copertura, il Fondo dovrebbe riconoscere un importo stimato pari a circa euro 21.000.000.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e dei costi di copertura, per l'esercizio in esame è stato pari a euro 15.372.115,80 (euro 17.794.528,00 al 31 dicembre 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.

Si precisa che, in attesa dell'emanazione dei relativi decreti attuativi e dei chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, in assenza quindi di un chiaro quadro normativo, non è possibile stimare l'eventuale impatto della nuova normativa sul fondo, pertanto non sono stati effettuati accantonamenti per passività fiscali correlate alla nuova normativa.

* * * * *

Al fine di rispondere al meglio al mutamento in atto nel mercato e all'intensificazione della competizione, FIRST ATLANTIC RE SGR ha intrapreso, già a partire dai primi mesi del 2010, colloqui con FIMIT FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A. ("FIMIT SGR"), prima SGR immobiliare italiana per masse in gestione, finalizzati ad approfondire la possibilità di una fusione tra le due entità.

Tali colloqui sono proseguiti per l'intero esercizio e si sono infine concretizzati, lo scorso 26 gennaio, con la firma di un Accordo Quadro che prevede la fusione per incorporazione della FIRST ATLANTIC RE SGR in FIMIT SGR attribuendo alla società incorporante la denominazione sociale di IDEA FIMIT SGR S.p.A..
I consigli di amministrazione di FIMIT SGR e FIRST ATLANTIC RE SGR hanno approvato, rispettivamente in data 26 e 27 gennaio, il progetto di fusione.

Dall'unione delle due società, nascerà la prima SGR immobiliare italiana indipendente, con oltre 8 miliardi di euro di masse in gestione e 19 fondi gestiti (di cui 5 quotati) e commissioni stimate per il 2010 pari a circa 57 milioni di Euro, che si posizionerà come uno dei principali interlocutori presso investitori istituzionali italiani e internazionali nella promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

L'operazione rafforza il posizionamento strategico delle due entità e le loro relazioni con gli investitori istituzionali in Italia, creando le condizioni per un futuro sviluppo dell'attività anche sui mercati esteri e consentendo l'ottenimento di economie di scala e sinergie nella gestione dei fondi immobiliari.

Contestualmente alla fusione, verranno perfezionate le seguenti operazioni:
• acquisto da parte di DEA CAPITAL da FEIDOS S.p.A. di una partecipazione pari al 58,31% del capitale di IFIM (la "Partecipazione IFIM"), società che detiene esclusivamente una partecipazione del 17,15% ante fusione in FIMIT SGR;
• acquisto da parte di IFIM della partecipazione detenuta in FIMIT SGR dal fondo LBREP III FIMIT Sarl ("LBREP"), pari al 18% ante fusione del capitale della SGR.

Congiuntamente, le controllate di DEA CAPITAL, FARE HOLDING (70%) e IFIM (58,31%), deterranno una quota pari al 61,30% della Nuova SGR. Il capitale restante sarà essenzialmente suddiviso tra i soci INPDAP, ENPALS, ENASARCO e INARCASSA.

L'approvazione del progetto di fusione da parte delle assemblee degli azionisti delle due società è subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni di legge da parte di Banca d'Italia, Consob e Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

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 2010 non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del 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 management e agency, anche eventualmente in conflitto di interessi, ai sensi dell'art.15.4.1 (h) del Regolamento di gestione del Fondo.	1) parere consultivo favorevole all'assegnazione degli incarichi di Property e Project Management a First Atlantic Real Estate S.p.A. e dell'incarico di Agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l.
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.

5 ottobre 2010	1) Immobili siti in Napoli, Viale Calamandrei (Torri A4 e B1 in Centro Direzionale) e in Roma, Via Cristoforo Colombo 142 richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito ad una proposta di locazione.	1) parere consultivo favorevole in merito alla proposta di locazione da parte di Telecom Italia S.p.A. in relazione agli immobili di proprietà del Fondo siti in Napoli, Viale Calamandrei (Torri A4 e B1 in Centro Direzionale) e in Roma, Via Cristoforo Colombo 142.
15 dicembre 2010	1) Nomina del Presidente del Comitato Consultivo, ai sensi dell'art. 15.3 del Regolamento di Gestione.	1) Il Comitato Consultivo, all'unanimità ha nominato Presidente del Comitato Consultivo il prof. Fabrizio Gardi.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Lino Benassi

Milano, 23 febbraio 2011

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2010

RENDICONTO AL 31/12/2010

(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 31/12/2010		Situazione al 31/12/09	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	**19.956.080**	**3%**	**11.996.356**	**2%**
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	19.956.080		11.996.356	
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	**670.390.000**	**93%**	**709.240.000**	**96%**
B1. Immobili dati in locazione	610.433.000		667.241.100 (1)	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	46.717.000		28.428.900 (1)	
B4. Diritti reali immobiliari	13.240.000		13.570.000	
C. CREDITI	**-**	**-**	**-**	**-**
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	**-**	**-**	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI	**-**	**-**	-	-
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	**23.705.611**	**3%**	**8.217.893**	**1%**
F1. Liquidità disponibile	23.705.611		8.217.893	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	**7.935.387**	**1%**	**13.041.100**	**1%**
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	1.866.476		2.642.764	
G3. Risparmio di imposta	44.262			
G4. Altre	6.024.649		10.398.336	
TOTALE ATTIVITA'	**721.987.078**	**100%**	**742.495.349**	**100%**

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	**-372.420.492**		**-382.375.528**	
H1. Finanziamenti ipotecari	-372.420.492		-382.375.528	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	**-**		**-**	
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	**-**		**-**	
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'	**-16.106.351**		**-17.327.235**	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-499.366		-500.177	
M2. Debiti di imposta	-53.972		-358.053	
M3. Ratei e risconti passivi	-11.922.149		-13.150.679	
M4. Altre				
- debiti per cauzioni ricevute	-188.282		-128.282	
- altre	-3.442.582		-3.190.044	
TOTALE PASSIVITA'	**-388.526.843**		**-399.702.763**	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	**333.460.235**		**342.792.586**	
Numero delle quote in circolazione	**521.520**		**521.520**	
Valore unitario delle quote	**639,401**		**657,295**	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	**41,78**		**29,00**	

(1) I valori rappresentati differiscono da quelli indicati nel Rendiconto di Gestione del Fondo al 31/12/2009 in quanto è stato modificato il criterio di ripartizione che ora è effettuato su basi analitiche ed è quindi più aderente al dettato normativo.

RENDICONTO AL 31/12/2010

(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/12/2010		Rendiconto al 31/12/2009	
A. STRUMENTI FINANZIARI		**-10.028.087**		**-9.264.289**
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		26.077		45.876
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	54.863,10		182.347,80	
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo	-17.695,00		-117.709,80	
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze	-11.090,80		-19.628,00	
- plusvalenze			866,00	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-10.054.164		-9.310.165
A4.1 di copertura	-10.054.163,86		-9.310.165,26	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		**-10.028.087**		**-9.264.289**
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		**34.716.590**		**-8.169.902**
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		43.675.039		46.032.858
- affitti	42.351.236,86		44.964.030,43	
- recupero spese ripetibili	812.863,77		922.347,79	
- altri proventi	510.938,24		146.480,23	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		5.376.000		1.450.000
- utili da realizzi	5.376.000,00		1.450.000,00	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-6.185.158		-49.073.427
- plusvalenze beni immobili	10.788.473,50			
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	-16.643.631,07		-48.323.426,87	
- minusvalenze diritti reali immobiliari	-330.000,00		-750.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-5.642.520		-4.030.866
- spese ripetibili	-812.863,77		-922.347,79	
- spese non ripetibili	-4.829.656,53		-3.108.517,93	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-2.506.771,00	-2.506.771	-2.548.467,35	-2.548.467
Risultato gestione beni immobili		**34.716.590**		**-8.169.902**
C. CREDITI		**-**		**-**
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti		**-**		**-**

D.	**DEPOSITI BANCARI**		-		-
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati				
E.	**ALTRI BENI**		-		-
E1.	Proventi				
E2.	Utile/perdita da realizzi				
E3.	Plusvalenze/minusvalenze				
	Risultato gestione investimenti		**24.688.503**		**-17.434.191**
F.	**RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI**		-		-
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1	Risultati realizzati				
F1.2	Risultati non realizzati				
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1	Risultati realizzati				
F2.2	Risultati non realizzati				
F3.	LIQUIDITA'				
F3.1	Risultati realizzati				
F3.2	Risultati non realizzati				
G.	**ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE**		**-**		**-**
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
	Risultato lordo della gestione caratteristica		**24.688.503**		**-17.434.191**
H.	**ONERI FINANZIARI**		**-5.319.305**		**-8.485.281**
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI		-5.319.305		-8.485.281
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-5.317.951,94		-8.484.362,45	
H1.2	su altri finanziamenti	-1.353,51		-918,61	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
	Risultato netto della gestione caratteristica		**19.369.198**		**-25.919.472**
I.	**ONERI DI GESTIONE**		**-6.450.038**		**-6.607.951**
I1.	Provvigione di gestione SGR	-6.078.277,33	-6.078.277	-6.222.698,76	-6.222.699
I2.	Commissioni banca depositaria	-88.452,37	-88.452	-88.678,26	-88.678
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-112.504,54	-112.505	-110.807,73	-110.808
I4.	Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-43.960,00	-43.960	-55.710,00	-55.710
I5.	Altri oneri di gestione	-126.844,36	-126.844	-130.055,80	-130.056
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**		**-462.405**		**-384.417**
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide			6.993,85	6.994
L2.	Altri ricavi	70.499,30	70.499	118.885,47	118.885
L3.	Altri oneri	-532.903,91	-532.904	-510.295,97	-510.296
	Risultato della gestione prima delle imposte		**12.456.755**		**-32.911.839**
M.	**IMPOSTE**		**-**		**-**
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio di imposta				
M3.	Altre imposte				
	Utile/perdita del periodo		**12.456.755**		**-32.911.839**

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Il Fondo ha iniziato la propria attività con il richiamo degli impegni avvenuto il 1° giugno 2006 ed un valore unitario delle quote pari a euro 500.

Il valore della quota al 31 dicembre 2010 è pari a euro 639,401. Di seguito si riporta la tabella contenente le valutazione storiche delle quote del Fondo.

Tabella 5

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
31.12.2010	639,401

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 5,88% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2010. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Tabella 6

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yeld annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15.03.2007	16,25	6,45%
Totale 2006	**500,00**		**16,25**	**6,45%**
1° semestre 2007	500,00	23.08.2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13.03.2008	14,25	5,65%
Totale 2007	**500,00**		**28,50**	**5,70%**
1° semestre 2008	500,00	21.08.2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12.03.2009	15,00	5,97%
Totale 2008	**500,00**		**29,25**	**5,85%**
1° semestre 2009	500,00	20.08.2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18.03.2010	17,50	6,94%
Totale 2009	**500,00**		**31,50**	**6,30%**
1° semestre 2010	497,03	19.08.2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	494,69	17.03.2011	13,25	5,31%
Totale 2010	**494,69**		**29,00**	**5,86%**
Totale dal collocamento	**498,84**		**134,50**	**5,88%**

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

Tabella 7

Periodo di competenza	Valore nominale inzio 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
Totale 2006		**0,00**		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		**0,00**		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		**0,00**		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2009		**0,00**		
1° semestre 2010	500,00	5,17	1,03%	494,83
2° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
Totale al 31 dicembre 2010		**8,53**		
Totale dal collocamento		**8,53**	**1,71%**	

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

Tabella 8

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
19.08.2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19.08.2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17.03.2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17.03.2011	22,81	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	**(334,16)**	

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato positivo pari a euro 12.456.754,78 che è dato dall'utile della gestione corrente, comprensivo degli utili relativi alle vendite effettuate, pari a euro 5.376.000,00, al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel periodo, sugli immobili facenti parte del portafoglio del fondo e pari a euro 6.185.157,57.

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si segnala che quattro immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore esposto nel Rendiconto inferiore, per euro 7.167.161,18, al costo storico. La quota di tale minusvalenza riferibile al presente esercizio, pari a euro 6.535.794,00, 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 l'esercizio 2010 (importi in euro).

Tabella 9

Risultato economico al 31/12/2010	12.456.754,78
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo	3.046.638,00
Plusvalenze non realizzate dell'esercizio	(10.788.473,50)
Minusvalenze non realizzate dell'esercizio	16.973.631,07
di cui non ripristinabili	(6.535.794,00)
Riserve distrib. esercizi precedenti	195.155,18
Totale Utile distribuibile	15.347.911,53
Acconto utili distribuiti	8.213.940,00
Utile distribuibile a saldo	7.133.971,53
Distribuzione pro-quota arrotondata	**13,25**
Valore complessivo distribuzione II semestre 2010	**6.910.140,00**

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 13,25 lordi per ognuna delle n. 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 6.910.140,00.

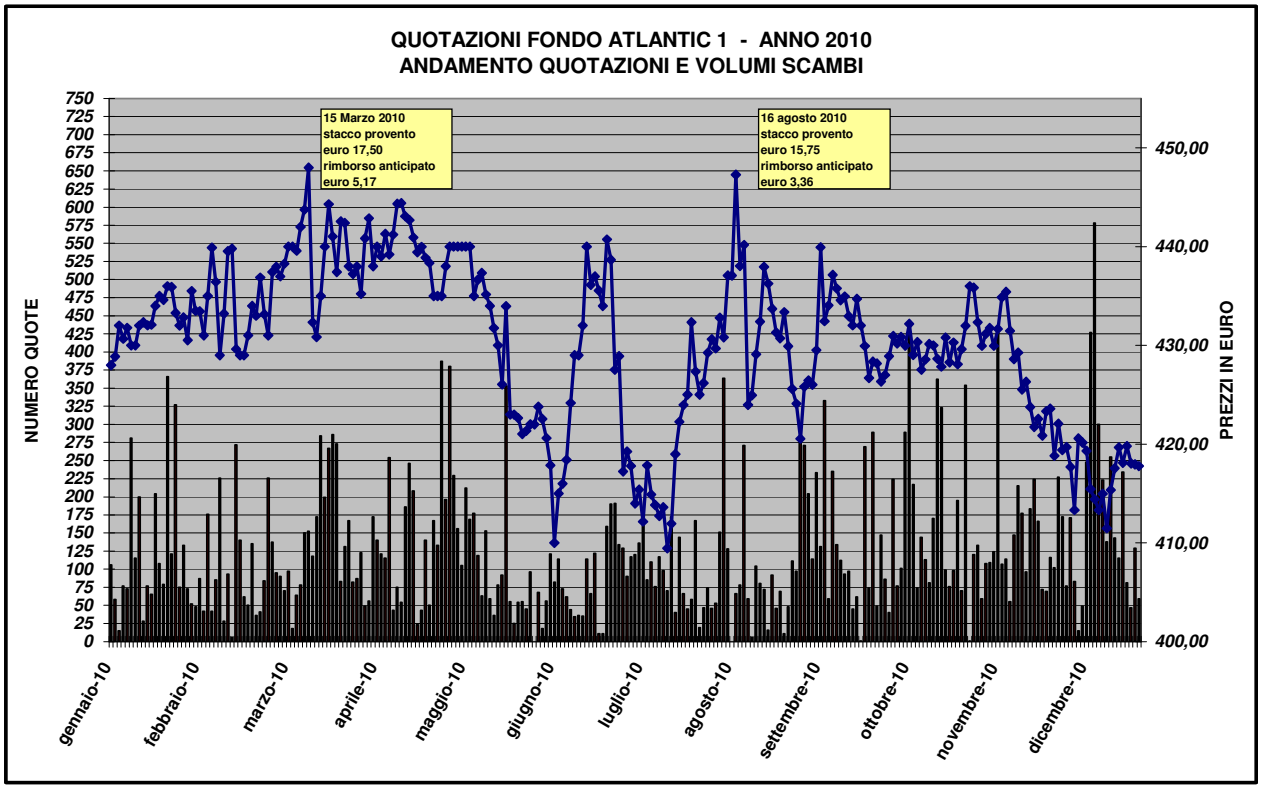
Nel corso dell'esercizio è stata effettuata la vendita di n. 11 immobili così come meglio descritto nel paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI" della Relazione del Consiglio di amministrazione.

Il prezzo di vendita complessivo è risultato pari a euro 42.046.000,00; il ricavato delle vendite, considerando utili per euro 8.422.638,00 (di cui euro 3.046.638,00 relativi a plusvalenze di esercizi precedenti realizzate), è stato utilizzato per euro 19.971.476,54 per il rimborso del finanziamento gravante sugli immobili, mentre per la differenza pari a euro 13.651.885,46 viene destinata al rimborso. Avendo già provveduto, in sede di approvazione del rendiconto semestrale a rimborsare un importo, relativo alla vendite della prima metà dell'esercizio, pari a euro 1.752.307,20, il Consiglio di Amministrazione delibera di rimborsare ulteriori euro 22,81 pro quota per un importo complessivo pari a euro 11.895.871,20.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 17 marzo 2011 e data stacco 14 marzo 2011, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Le quote del fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli Investment Vehicles (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi. Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato dell'anno 2010. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo pari a euro 401,20 in data 15 luglio 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 127,83 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 dicembre) è stato di euro 417,77.

Grafico 4



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

- gestione ordinaria del Fondo;
- minusvalenze/plusvalenze da rivalutazione immobili secondo quanto indicato dalla valutazione degli Esperti Indipendenti;
- distribuzione dei proventi e rimborso parziale pro quota avvenuta nel mese di marzo 2010 relativamente alle distribuzione deliberata dal Consiglio di Amministrazione per il secondo semestre 2009;
- distribuzione dei proventi e rimborso parziale pro quota avvenuta nel mese di agosto 2010 relativamente alle distribuzione deliberata dal Consiglio di Amministrazione per il primo semestre 2010.

Per il commento dei principali eventi che hanno caratterizzato la gestione del Fondo nel corso dell'esercizio 2010, si rimanda a quanto precedentemente descritto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione.

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

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

Si è provveduto, inoltre, a rafforzare la struttura di *Corporate Governance*, attraverso l'implementazione di processi e procedure standard che rendano trasparente e definito il processo decisionale tipico dell'attività di gestione. Tra questi processi e procedure si citano, ad esempio,

l'approvazione e l'aggiornamento periodico del *Business Plan* del Fondo, le modalità di conferimento degli incarichi in *outsourcing,* ecc..

La Società di Gestione, nel rispetto della normativa vigente, si è altresì dotata della funzione di controllo dei rischi (incarico conferito in *outsourcing* a GDP AM SIM S.p.A.) al fine di misurare, gestire e controllare i rischi, sia finanziari che di tipo operativo, inerenti ai patrimoni gestiti.
Per la mitigazione dei rischi connessi alla possibile insolvibilità dei conduttori, per tutti i rapporti locativi si è provveduto, come già precisato nei precedenti rendiconti, a verificare l'esistenza di depositi cauzionali ovvero e se del caso, provvedere a richiederli, anche significativamente più elevati rispetto alla prassi di mercato, tramite forma di fideiussione bancaria o assicurativa. Particolare attenzione è stata posta anche nella gestione dei conduttori con riferimento all'insorgere di possibili sfittanze degli spazi (derivanti da finita locazione o recesso anticipato): a tal fine la Società di Gestione, per conto del Fondo ATLANTIC 1, ha stipulato, secondo criteri di mercato e in modo *compliant* con la normativa vigente, un contratto quadro di servizi di intermediazione immobiliare, attivabile all'occorrenza anche con estrema celerità.

Inoltre per scongiurare perdite derivanti da eventi non prevedibili, gli immobili costituenti il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 1 sono coperti da una polizza assicurativa, stipulata con Compagnie di rating molto elevato (ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH S.A.), definita *all-risk* che, oltre a contemplare le coperture ordinarie (esempio Responsabilità Civile, Incendio, distruzione da eventi sismici), garantisce da situazioni nelle quali si verifichino "perdite di pigioni" ed eventi di natura terroristica.
Infine, al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse a fronte dell'indebitamento in capo al Fondo, la Società di Gestione ha attuato una politica di copertura per il tramite di un contratto IRS così come meglio specificato alla Sezione V – Altri dati patrimoniali – Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati.

PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE

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, che non tiene quindi conto di eventuali sconti in caso di cessione in blocco.

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 procedono alla verifica delle condizioni dei mercati di riferimento (canoni e prezzi correnti, livello di domanda/offerta, ecc.); effettuano, nel corso dell'anno, sopralluoghi ai vari immobili del portafoglio; recepiscono le informazioni ricevute dal Fondo relativamente a consistenza, destinazione d'uso, stato locativo, investimenti dallo stesso effettuati sugli immobili, determinando il valore degli stessi attraverso l'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted cash flow*).

La valutazione attraverso il flusso di cassa viene effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazioni contrattuali, 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 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.
La SGR, ai sensi del Titolo V, Sezione II, paragrafo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, ha facoltà di discostarsi dalla valutazione effettuata dall'Esperto indipendente, nel qual caso ne dà allo stesso motivata evidenza.
Maggiori dettagli inerenti le procedure e modalità di valutazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio del Fondo sono riportati nel precedente paragrafo INCARICHI ASSEGNATI ALL'ESPERTO INDIPENDENTE E PRESIDI ORGANIZZATIVI E PROCEDURALI ADOTTATI riportato nella Relazione del Consiglio di Amministrazione

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 similari con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;
- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;
- altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

La Società di Gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'Imposta comunale sugli immobili dovuta.

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.

SEZIONE II - LE ATTIVITA'

Le disponibilità liquide sono esclusivamente investite in strumenti finanziari domestici quotati per circa il 2,8% del totale delle attività.

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

Strumenti finanziari non quotati

Tale voce non risulta movimentata.

Strumenti finanziari quotati

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

(in migliaia di euro)

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Altri Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito: di Stato di altri enti pubblici di banche di altri	19.956			
Titoli di capitale: con diritto di voto con voto limitato altri				
Parti di O.I.C.R.: aperti armonizzati aperti non armonizzati				
Totali: in valore assoluto in percentuale del totale delle	19.956 2,76%			

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione:

(in migliaia di euro)

	Mercato di quotazione			
	Italia	**Paesi dell'UE**	**Altri Paesi dell'OCSE**	**Altri Paesi**
Titoli quotati	19.956			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: in valore assoluto	19.956			
in percentuale del totale delle attività	2,76%			

Movimenti dell'esercizio:

(in migliaia di euro)

	Controvalore acquisti	**Controvalore vendite/rimborsi**
Titoli di capitale		
Titoli di debito	29.828	21.772
Parti di O.I.C.R.		
Totale	**29.828**	**21.772**

Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta movimentata.

Immobili e diritti reali immobiliari

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

Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali Detenuti dal Fondo

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Dstinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico al 31/12/2010	CANONI al 31/12/2010	Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Tipo di Contratto	Scadenza Contratti (4)	Locatario				
	LOMBARDIA																	
1	Milano Piazza Cavour, 2 Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1939	Uffici	19.092	10.643	56%	Asio S.r.l.	215	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza dal 1/1/2018 fino al 31/12/2019	Imprese Private	94.694.661	2.292.998	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
2	Milano Via Vincenzo Monti, 55 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1963	Commerciale	1.831	1.831	100%	Alicentro S.r.l.	169	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	5.016.567	308.463	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
3	Milano Via Farini, 79/81 angolo Viale Stelvio Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	5.710	5.710	100%	Alicentro S.r.l.	61	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	5.069.559	349.013	1° Grado	Proprietà
4	Milano Piazzale Siena, 5/Via G.B. Moroni,3 Porzione di Immobile	Milano	Lombardia	Porzione di Immobile	1968	Commerciale	1.788	1.788	100%	Alicentro S.r.l.	182	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	4.212.857	325.946	1° Grado	Proprietà
5	Milano Via Soderini, 48 angolo Via San Gimignano, 9B Cielo Terra	Milano	Lombardia	Cielo Terra	1968	Commerciale	3.749	3.749	100%	Alicentro S.r.l.	129	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	6.862.452	484.510	1° Grado	Proprietà
6	San Donato Milanese I Denti, Via Fabiani, 1 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1957	Uffici	32.998	32.998	100%	Asio S.r.l.	106	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	Gruppo ENI*	44.509.279	3.502.927	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Paesaggistico
7	San Donato Milanese Trasformatore, Via Bonarelli, 2 CieloTerra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1975	Uffici	8.673	7.343	85%	Asio S.r.l.	205	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza dal 1/1/2012 fino al 31/12/2013	Gruppo ENI *	18.661.982	1.503.802	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Paesaggistico
8	San Donato Milanese 3° Palazzo Uffici, Viale De Gasperi, 16 Cielo terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1970	Uffici	54.441	54.441	100%	Asio S.r.l.	154	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	Gruppo ENI	109.895.339	8.404.643	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Cimiteriale
9	San Donato Milanese Edificio Mensa, Viale De Gasperi, 16 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1972	Mensa	4.125	4.125	100%	Asio S.r.l.	135	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza dal 1/1/2018 fino al 31/12/2019	Gruppo ENI	4.663.288	558.076	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale
10	San Donato Milanese 4° Palazzo Uffici, Via Martiri di Cefalonia, 67 * Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1981	Uffici	38.254	38.254	100%	Asio S.r.l.	168	Non Abitativo 9anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	Gruppo ENI*	73.208.176	6.430.572	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Cimiteriale
11	Legnano Via Pionieri dell'Aria s.c. Cielo Terra	Legnano	Lombardia	Cielo Terra	1975	Commerciale	2.393	2.393	100%	Alicentro S.r.l.	143	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	4.363.000	341.379	1° Grado	Proprietà Vincolo Cimiteriale
12	Cinisiello Balsamo Viale F.Testi ang Sirtori Cielo Terra	Cinisello Balsamo	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	3.511	3.511	100%	Alicentro S.r.l.	90	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	5.670.134	315.909	1° Grado	Proprietà
13	Busto arsizio Via Duca D'Aosta, 19 Cielo Terra	Busto Arsizio	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.803	1.803	100%	Alicentro S.r.l.	106	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	2.720.251	191.908	1° Grado	Proprietà
14	Busto Arsizio Via delle Allodole angolo Via per Lonate Porzione Immobile	Busto Arsizio	Lombardia	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.786	5.786	100%	Alicentro S.r.l.	67	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	9.838.830	385.239	1° Grado	Proprietà
15	Gallarate Via Varese, 22 Porzione Immobile	Gallarate	Lombardia	Porzione di Immobile	1985	Commerciale	2.942	2.942	100%	Alicentro S.r.l.	219	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	5.025.399	645.615	1° Grado	Proprietà
16	Saronno Via 1° Maggio, 5 Cielo Terra	Saronno	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	1.659	1.659	100%	Alicentro S.r.l.	140	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	2.472.956	232.999	1° Grado	Proprietà
17	Castellanza Via del Buon Gesù, 10 Cielo Terra	Castellanza	Lombardia	Cielo Terra	1988	Commerciale	2.720	2.720	100%	Alicentro S.r.l.	57	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	3.409.146	155.070	1° Grado	Proprietà
18	Como Via Papa Innocenzo XI, 70 Porzione Immobile	Como	Lombardia	Porzione di Immobile	1997	Commerciale	7.651	7.651	100%	Alicentro S.r.l.	20	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	2.631.931	154.141	1° Grado	Proprietà Vincolo Paesaggistico
19	Barzago Via Dante, 48 Cielo Terra	Barzago	Lombardia	Cielo Terra	1991	Commerciale	3.531	3.531	100%	Alicentro S.r.l.	73	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	3.585.786	258.310	1° Grado	Proprietà

Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali Detenuti dal Fondo

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Dstinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico	CANONI al 31/12/2010	Ipoteche	Stato giuridico Stato Urbanistico
											Canone annuo per Mq	Tipo di Contratto	Scadenza Contratti (4)	Locatario				
	PIEMONTE																	
20	Biella Corso Europa, 14 Cielo Terra	Biella	Piemonte	Cielo Terra	1983	Commerciale	2.138	2.138	100%	Alicentro S.r.l.	47	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	1.227.646	100.384	1° Grado	Proprietà
21	Fossano P.zza Vittorio Veneto angolo Via Mellano Porzione Immobile	Fossano	Piemonte	Porzione di Immobile	2000	Commerciale	1.880	1.880	100%	Alicentro S.r.l.	25	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	998.014	47.917	1° Grado	Diritto di Superficie Vincolo Paesaggistico
22	Saluzzo Via Vittime di Bologna, 1 Cielo Terra	Saluzzo	Piemonte	Cielo Terra	1987	Commerciale	2.577	2.577	100%	Alicentro S.r.l.	107	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	3.232.506	276.642	1° Grado	Proprietà
23	Novara Via Gniffetti, 74/76/80 Porzione Immobile	Novara	Piemonte	Porzione di Immobile	1990	Commerciale	2.201	2.201	100%	Alicentro S.r.l.	120	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	3.559.290	264.862	1° Grado	Proprietà Vincolo Rispetto Linea Ferroviaria
24	Castelletto Ticino Strada Statale n. 33 del Sempione, Km 58,6 Cielo Terra	Castelletto Ticino	Piemonte	Cielo Terra	1984	Commerciale	17.480	17.480	100%	Alicentro S.r.l.	44	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	9.865.326	768.075	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Idrogeologico
25	Grugliasco Centro Commerciale "le Serre" Via Spanna, 3/16 Porzione immobile	Grugliasco	Piemonte	Porzione di Immobile	1991	Commerciale	1.760	1.760	100%	Alicentro S.r.l.	144	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	3.470.970	252.669	1° Grado	Diritto di Superficie
28	Ivrea Via Circonvallazione, 54 Cielo Terra	Ivrea	Piemonte	Cielo Terra	1959	Commerciale	4.397	4.397	100%	Alicentro S.r.l.	46	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	2.605.435	202.056	1° Grado	Proprietà
29	Moncalieri Via Vittime di Bologna 20 Porzione Immobile	Moncalieri	Piemonte	Porzione di Immobile	1992	Commerciale	5.543	5.543	100%	Alicentro S.r.l.	124	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	8.037.105	688.429	1° Grado	Diritto di SuperficieVincolo Idrogeologico
	EMILIA ROMAGNA																	
30	Bologna Via Don Sturzo, 37/39 Porzione Immobile	Bologna	Emilia Romagna	Porzione di Immobile	1964	Commerciale	2.244	2.244	100%	Alicentro S.r.l.	61	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	2.013.692	137.546	1° Grado	Proprietà
	LAZIO																	
32	Roma Via Cristoforo Colombo,142 Cielo Terra	Roma	Lazio	Cielo Terra	1960	Uffici	31.244	31.244	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	182	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	Gruppo Telecom Italia	79.680.288	5.682.816	1° Grado	Proprietà Vincolo Archeologico
36	Tivoli Via Tiburtina Valeria, 261 Porzione Immobile	Tivoli	Lazio	Porzione di Immobile	1986	Commerciale	6.647	6.647	100%	Alicentro S.r.l.	34	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	2.905.723	226.301	1° Grado	Proprietà Vincolo Sismico
37	Roma (loc Spinaceto) Viale degli Eroi di Rodi, 8/16 Porzione Immobile	Roma (loc. Spinaceto)	Lazio	Porzione di Immobile	1989	Commerciale	7.523	7.523	100%	Alicentro S.r.l.	74	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	5.908.597	554.400	1° Grado	Proprietà
39	Palestrina Via Prenestina Antica, km 66,2 Porzione Immobile	Palestrina	Lazio	Porzione di Immobile	1995	Commerciale	2.345	2.345	100%	Alicentro S.r.l.	81	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	GS	2.534.779	189.970	1° Grado	Proprietà
	CAMPANIA																	
42	Napoli Centro direzionale di Napoli, Viale Calamandrei Edificio "B1"e "A4" Cielo Terra	Napoli	Campania	Cielo Terra	1988	Uffici	36.271	36.271	100%	Telemaco Immobiliare S.r.l.	122	Non Abitativo 9 anni + 6	Scadenza oltre il 1/1/2020	Gruppo Telecom Italia	74.991.367	4.439.022	1° Grado	Proprietà
Totale							**326.906**	**317.126**							**607.542.332**	**40.672.611**		

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 le superficie lorda non ponderata comprensiva delle murature di pertinenza, data dalla somma di: (i) Superficie Fruibile, che a sua volta può essere definita come la somma di tutte le superfici interne dell'Immobile ad eccezione di scale, ascensori, locali tecnici, cavedi e impianti, e (ii) superficie dei parcheggi.

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

Nota 4: Per scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi intercorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso ufficio di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per le indennità di occupazione la scadenze è stata prevista entro un anno. Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nelle fasce di scadenza, inidpendendemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo Immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore di mercato dei Beni Immobili	Importo Canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c=a+b)	% (*)
Fino ad 1 anno					
Da 1 a 3 anni	15.895.000	1.503.802		1.503.802	**4%**
Da 3 a 5 anni					
Da 5 a 7 anni					
Da 7 a 9 anni	63.058.000	2.851.074		2.851.074	**7%**
Oltre 9 anni	544.720.000	36.317.735		36.317.735	**89%**
A) Totale beni immobili locati	**623.673.000**	**40.672.611**	**0**	**40.672.611**	**100%**
B) Totale beni immobili non locati	**46.717.000**				**100%**

*** Percentuale sull'importo totale dei canoni**

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

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)									
Cespiti disinvestiti	**Superficie**	**Acquisto**		**Ultima valutazione (1)**	**Realizzo**		**Proventi generati**	**Oneri sostenuti**	**Risultato dell'investimento**
		Data	**Costo di acquisto**		**Data**	**Ricavo di vendita**			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/01/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/01/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/01/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/01/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/01/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/01/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/01/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/01/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/01/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/01/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/01/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/01/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/01/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
			40.273.846	**44.200.000**		**51.246.000**	**14.963.270**	**11.004.382**	**14.931.042**

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

Il risultato dei cespiti disinvestiti è pari ad Euro 14.931.042 ed è così composto:

- Euro 10.972.154 derivanti dalla plusvalenza lorda di vendita;
- Euro 14.963.270 derivanti dagli affitti e dagli altri proventi del periodo;
- Euro 11.004.382 derivanti principalmente dagli oneri di intermediazioni, assistenza legale alle vendite, ICI, costi di property management, (manutenzione e assicurazione ove previsto), oneri finanziari ed altri oneri di gestione degli immobili e del Fondo.

Crediti

Tale voce non risulta movimentata.

Depositi bancari

Tale voce non risulta movimentata.

Altri beni

Tale voce non risulta movimentata.

Posizione netta di liquidità

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
F1. Liquidità disponibile	c/c Rental	6.916
	c/c Cash management	4.629
	c/c Prepayment blocked	12.029
	c/c Split	132
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0
Totale		**23.706**

Si precisa che nel c/c Prepayment blocked account sono ricompresi euro 12.029.050,57 relativi a somme rimborsate al finanziatore in data 31 gennaio u.s. inerenti le ultime cessioni effettuate.

Altre attività

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate		0
G2. Ratei e risconti attivi	Risconti attivi	1.866
G3. Risparmio di imposta	Credito IVA	44
G4. Altre	Crediti v/clienti	5.071
	Crediti diversi	767
	Fatture da emettere	97
	Cred.per imposta registro	66
	Depositi cauzionali	24
Totale		**7.935**

La voce G2. "Risconti attivi" ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale sull'*arrangement fee* e sull'imposta sostitutiva, rispettivamente per euro 546.516,69 e per euro 390.369,07, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e inerenti il finanziamento concesso sugli immobili.

Si precisa inoltre che nella medesima voce sono iscritti euro 759.559,43 inerenti la rettifica temporale di un indennizzo riconosciuto a SNAMPROGETTI a copertura dei maggiori oneri di manutenzione dell'immobile sito in san Donato Milanese, Viale de Gasperi 16 denominato "3° palazzo uffici". Per la differenza, la voce riguarda rettifiche effettuate su polizze fabbricati e imposta di registro inerente i contratti di locazione.

SEZIONE III - LE PASSIVITA'

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	Finanziamenti ipotecari	372.420
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		0
H3. Altri		0
Totale		**372.420**

La sottovoce H1. "Finanziamenti ipotecari" ricomprende sia un finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 363.426.957,00 sia una linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare. Di tale linea pari ad un ammontare di euro 46.235.000,00, il Fondo sta utilizzando un importo pari a euro 8.993.534,58.

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

Tipologia Finanziamento	**Nominativo Controp.**	**% sul totale**	**Categoria Controp.**	**Importo Disponibile (€/1000)**	**Importo utilizzato €/1000**	**Durata anni**	**Forma tecnica**	**Garanzie rilasciate**
Senior Term Facility	IXIS Corporate & Investment Bank	100%	Banca estera	375.240	374.406	7 anni, con possibile dilazione di ulteriori 3 anni	Finanziam.a termine	-Ipoteche di primo grado; -pegno sui conti correnti del Fondo; -pegno su conto titoli del Fondo; -crediti derivanti dai contratti di locazione relativi agli Immobili; -crediti derivanti dai contratti di assicurazione relativi agli Immobili; -eventuali crediti derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di PROPERTY e facility MANAGEMENT, PROJECT MANAGEMENT Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo; -crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo; -crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.
Capex Facility				46.235	7.969		Linea di Credito a lungo termine	

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	Debito per commissioni di gestione	499
M2. Debiti di imposta	Debiti per ritenute d'acconto	54
M3. Ratei e risconti passivi	Risconti passivi	9.268
	Ratei passivi	2.654
M4. Altre	Fatture da ricevere	2.055
	Note credito da emettere	655
	F.do accant.commissione variabile	375
	Debiti v/fornitori	324
	Depositi cauzionali	188
	Debiti v/membri Comit.Consult. e Pres.Ass.Partecip.	17
	Debiti diversi	14
	Interessi su depositi cauzionali	3
Totale		**16.106**

La sottovoce risconti passivi si riferisce per euro 9.267.896,83 a canoni di locazione e altri ricavi su beni immobili già fatturati ma di competenza del prossimo esercizio. La sottovoce ratei passivi riguarda invece per euro 2.654.251,93 l'integrazione economica di interessi passivi non ancora liquidati a fronte del finanziamento ipotecario ricevuto.

Si precisa inoltre che la sottovoce "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" si riferisce per euro 499.366,29 a commissioni di gestione relative al mese di dicembre riconosciute alla Società di Gestione nel mese di gennaio 2011.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Si illustrano qui di seguito le componenti che hanno determinato la variazione del Valore Complessivo del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente rendiconto:
Prospetto delle variazioni del valore del Fondo dall'avvio dell'operatività dal 1 giugno 2006 al 31 dicembre 2010.

(in migliaia di euro)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 1 DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 01/06/2006 FINO AL 31/12/10		
	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	-15.858	-6,08%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	248.259	95,20%
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 finanaziari complessivi	-60.794	-23,31%
I. Oneri di gestione complessivi	-29.494	-11,31%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-1.731	-0,66%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-4.449	**-1,71%**
Proventi complessivi distribuiti	-63.234	-24,25%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	140.383	**53,84%**
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/10	333.460	**127,88%**
Totale importi da richiamare		
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto	**10,77%**	

SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati

Come specificato nel precedente paragrafo "GESTIONE FINANZIARIA" della "RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE" sono stati sottoscritti un contratto di *Interest Rate Swap* e, nel corso dell'esercizio in esame un contratto un contratto di opzione *Collar*, entrambi, per coprire il rischio di oscillazione del tasso Euribor preso a base per il calcolo degli interessi su finanziamento trasferito al Fondo mediante accollo da parte degli enti apportanti.

Di seguito si riportano le caratteristiche dell'*Interest Rate Swap*

data di negoziazione:	01/06/2006
data inizio operatività :	31/10/2006
data termine:	31/12/2013
nozionale di riferimento dal 29/10/2010 al 31/01/2011:	euro 295.857.128
oggetto del contratto:	Swap al tasso concordato del 4,016% vs. EUR – Euribor Telerate
liquidazione dei differenziali:	trimestrale posticipata

e quelle del *Collar*

data di negoziazione:	02/03/2010
data inizio operatività :	31/01/2010
data termine:	31/01/2012
nozionale di riferimento dal 29/10/2010 al 31/01/2011:	euro 70.300.000
oggetto del contratto:	Collar: Floor 1,065 – Cap 1,850% vs. EUR – Euribor Telerate
liquidazione dei differenziali:	trimestrale posticipata

Da un punto di vista economico, gli strumenti di copertura comporteranno lo scambio trimestrale dei differenziali positivi o negativi, tra i tassi pagati e quelli incassati.

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

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

Garanzie ricevute

Il totale delle garanzie ricevute dal Fondo alla data del 31/12/2010 è pari a euro 9.392.823,01 così suddivise:

a) polizze fideiussorie pari a euro 9.204.540,89 rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
b) depositi cauzionali in contanti per euro 188.282,12.

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

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

Ipoteche sugli immobili

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

PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

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

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

(in migliaia di euro)

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/Perdita su realizzi	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plusv/Minusv.	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate : 1. di controllo 2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati : 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di OICR				
C. Strumenti finanziari quotati : 1. Titoli di debito 2. Titoli di capitale 3. Parti di O.I.C.R.	-18		-11	

In relazione a quanto indicato nella prima parte della presente Nota Integrativa sezione V – Altri dati patrimoniali, si è provveduto a registrare in Conto Economico lo scambio di differenziali, negativi per il Fondo, per un importo complessivo pari a euro 10.054.163,86.

(in migliaia di euro)

Risultato degli strumenti derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		**Senza finalità di copertura (sottovoce A4.1)**	
	Risultati realizzati	**Risultati non realizzati**	**Risultati realizzati**	**Risultati non realizzati**
Operazioni su tassi di interesse: - futures su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - swap e altri contratti simili	-10.054			
Operazioni su titoli di capitale: - futures su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - swap e altri contratti simili				
Altre operazioni: - future - opzioni - swap				

SEZIONE II - BENI IMMOBILI

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
B1. Canoni di locazione ed altri proventi	Affitti	42.351
	Recupero spese repetibili	813
	Altri ricavi	497
	Indennità di occupazione	14
B2. Utili/perdite da realizzi		5.376
B3. Plus/minusvalenze	Plusvalenze beni immobili	10.788
	Minusvalenze beni immobili	-16.643
	Minusvalenze diritti reali immobiliari	-330
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	Servizi di Property e facility Management	-1.338
	Servizi di agency su locazioni	-854
	Spese generali ripetibili	-813
	Spese di interm. su compravend. immobiliari	-631
	Spese legali e notarili	-566
	Spese generali non ripetibili	-466
	Indennizzo oneri manutenz.	-379
	Imposta di registro	-250
	Polizza fabbricati	-168
	Manutenzioni straordinarie non incrementative	-113
	Consulenze tecniche e Project Manager	-52
	Risarcimento danni	-6
	Spese postali e bolli	-6
B5. Ammortamenti		
B6. Imposta comunale sugli immobili		-2.507
Totale		**34.717**

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

(in migliaia di euro)

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili Residenziali	**Immobili Commerciali**	**Immobili Industriali**	**Terreni**	**Altri**
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		42.351			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.324			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		5.376			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		-6.185			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-5.643			
5. AMMORTAMENTI					
6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI		-2.507			

SEZIONE III – CREDITI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE V – ALTRI BENI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE ED ONERI FINANZIARI

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	Interessi passivi su mutui ipotecari	5.318
	Inter.pass.su dep.cauzionali	1
H2. Altri oneri finanziari		
Totale		**5.319**

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

SEZIONE VII - ONERI DI GESTIONE

Costi sostenuti nel periodo

I costi sostenuti nel periodo sono indicati nella seguente tabella:

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (*)			
ONERI DI GESTIONE	**Importo (Migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (**)**	**% sul totale attività**	**% su valore del finanziamento**	**Importo (Migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (**)**	**% sul totale attività**	**% su valore del finanziamento**
1 Provvigioni di gestione :								
- Provvigione di base	6.010	1,78%	0,83%					
- Provvigioni incentivo	68	0,02%	0,01%					
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-	0,000%						
3 Compenso della banca depositaria :	88	0,03%	0,01%					
- di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-	0,000%						
4 Spese di revisione fondo	35	0,01%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	0,0000%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	113	0,03%	0,02%					
7 Oneri di gestione immobile	6.804	2,01%	0,94%		2.822	0,83%	0,39%	
8 Spese legali e giuduziarie	533	0,16%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	34	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo :								
- Spese quotazione Borsa Italiana	13	0,00%						
- Contributo CONSOB	3	0,00%						
- Commissione Monte Titoli	3	0,00%						
- Compenso Comitato Consultivo	63	0,02%						
- Compenso Pres. Ass. dei Part.	4	0,00%						
- Consulenze Fiscali e Tributarie	2	0,00%						
- Comm. e spese finanziamento	305	0,09%						
- Spese notarili	-	0,00%						
- altri oneri finanziari	1	0,00%						
- altre spese amministrative	-	0,00%						
- Comunicati obbligatori	11	0,00%						
- Altre commissioni e spese Banca	3	0,00%						
Totale voce	*408*	*0,12%*						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	**14.093**	**4,17%**			**2.822**	**0,83%**		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari :	-							
su tutoli azionari	-							
su titoli di debito	-							
su derivati	-							
altri	-							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	15.531			-4,17%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	**29.624**	**8,76%**			**2.822**	**0,83%**		

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

(**) calcolato come media del periodo

Provvigione di incentivo

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

Si rileva che ai sensi dell'art. 13.1.1.2.1 "Commissione Variabile Annuale" per l'esercizio in esame è stato effettuato un accantonamento pari a euro 68.049,25.

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI ED ONERI

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

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		0
L2. Altri ricavi	Sopravvenienze attive	70
L3. altri oneri	Arrangement fee	-223
	Imposta sostit. Finanz.	-159
	Sopravvenienze passive	-69
	Commitment fee	-56
	Agency fee	-25
Totale		**-462**

SEZIONE IX – IMPOSTE

Tale voce non risulta movimentata.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Come già anticipato nella parte B sezione V " Altri dati patrimoniali" al punto "Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati", il Fondo ha sottoscritto un contratto di "Interest Rate Swap". Attraverso tale contratto la SGR intende coprire il Fondo da rischi di

oscillazione dei tassi di interesse, garantendo la certezza del costo di finanziamento, pari al 4,016% più 0,60% di spread.

Si precisa che i servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di PROPERTY, PROJECT e AGENCY sono attualmente svolte in outsourcing da società appartenenti allo stesso Gruppo della SGR. In particolare si evidenzia che al momento della selezione è stata seguita la procedura prevista per il caso di conferimento di incarichi in outsourcing esercitati in conflitto di interessi.
La Società di Gestione, relativamente all'attività svolta, non percepisce proventi diversi dalle commissioni di gestione riconosciutegli dagli OICR gestiti.

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

In allegato al presente Rendiconto sono forniti i seguenti documenti:

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

Allegato 2: estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2010 redatta dall'Esperto Indipendente REAG – REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.P.A..

ALLEGATO 1: ESTRATTI ATTI DI COMPRAVENDITA EFFETTUATI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Torino – Via Monginevro, 61.

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), 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 MATARAZZO 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 cicco 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. 1 graffati, Via Monginevro n. 61, p. T - z.c. 2 - cat. D/8 - Rendita Euro 19.750,00.
Torino, lì sette aprile duemiladieci.

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Torino – Via Stradella, 194.

.

NOTAIO CATERINA BIMA

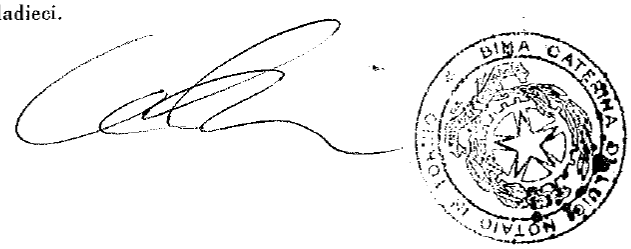
Corso Duca Degli Abruzzi 16
10129 TORINO - ITALIA
TELEPH.: 0115570311
FAX: 0115570330
E-mail: cbima@notariato.it
P.IVA 07099230018

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.



Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Bari – Via della Resistenza.

NOTAIO
DOTT. FRANCESCO PAOLO PETRERA
Via Piccinni, 195 - 70122 Bari - Tel 080.5212951

CERTIFICAZIONE

Io sottoscritto dottor Francesco Paolo Petrera, Notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

certifico

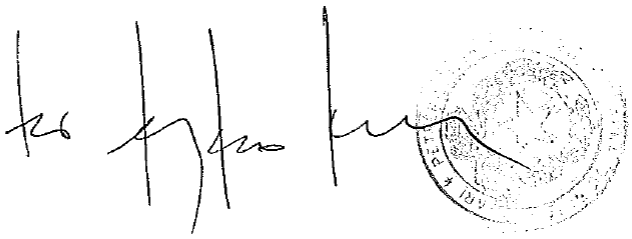
che con atto a mio rogito in data 20 luglio 2010 (rep.n.25441/10033), in corso di registrazione perchè nei termini, il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "ATLANTIC 1 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" istituito ai sensi del D.Lgs 24 febbraio 1998 n.58, e dei relativi regolamenti attuativi, a mezzo della società di gestione "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", con sede in Milano alla Galleria Sala dei Longobardi n.2, ha venduto alla società "CREDEMLEASING - SOCIETA' PER AZIONI", appartenente al "Gruppo Bancario Credito Emiliano - CREDEM", con sede in Reggio Emilia alla Via Mirabello n.2, capitale sociale Euro 68.164.800,00, iscritta al Registro Imprese di Reggio Emilia al n.00924500358 (già iscritta al n.10054 del Tribunale di Reggio Emilia), codice fiscale e partita IVA n.00924500358, il seguente immobile in Bari, e precisamente:

- fabbricato ad uso supermercato, posto tra Via Pavoncelli e Via della Resistenza, costituito da piano interrato, con locale autoclave e piano terra composto in parte da un ampio locale ed in parte diviso in più ambienti, con annesso terreno in pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con le dette Vie e proprietà del Comune di Bari, salvo altri.

Risulta in catasto al foglio 114, particella 84 sub 1, Via Della Resistenza, piano S1-T, ZC 2, Cat.D/8, R.C.EURO 13.665,45.

La vendita effettuata a corpo e non a misura, ed esclusa l'applicabilità di quanto previsto nell'ultimo periodo dell'art.1538 1° comma c.c., è stata convenuta per prezzo di Euro tremilionicentomila (3.100.000)

Bari, 20 luglio 2010.



Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma – Via Ojetti.

Dott. Prof. CLAUDIO CERINI
NOTAIO
00186 ROMA Via Giambattista Vico, 1
06.3611676-7-8-9-Fax 06.32039

Roma addì, 5 ottobre 2010

DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dottor Claudio Cerini, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

DICHIARO:

- che in data 30 settembre 2010 con atto di compravendita a mio rogito repertorio n. 214.358 raccolta n.63.849, in corso di registrazione e trascrizione la società:

"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" od in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", società per azioni con unico socio, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano e di codice fiscale n. 04807030962, numero REA MI-1773935, capitale sociale euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero), quale Società di Gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati attualmente denominato:

"ATLANTIC 1 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", denominato anche "Atlantic 1",

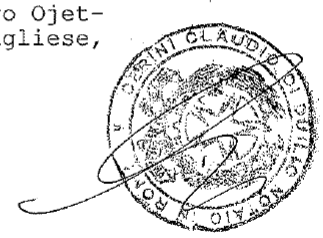
ha ceduto, venduto e trasferito

alla società:

"RO.NI.ZA. - Società a responsabilità limitata", con sede in Roma al piano terra dell'edificio sito in Via Giambattista Vico n.3, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 02588710588 in data 19 febbraio 1996, partita IVA 01083131001 e capitale sociale di Euro 49.920,00 (quarantanovemilanovecentoventi virgola zero zero), **che ha accettato ed acquistato quanto segue:**

A) la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Ugo Ojetti civici nn. 247 e 259, Via Corrado Alvaro nn. 22 e 30 e da Via Pugliese nn. 4 e 5 (l'"Immobile") e precisamente:

- fabbricato da cielo a terra ad uso supermercato elevantesi ai piani terreno ed interrato con annessa cabina ENEL nell'interrato concessa in uso all'ENEL, confinante nell'insieme con Via Ugo Ojetti, Via Corrado Alvaro, Largo Sergio Pugliese,



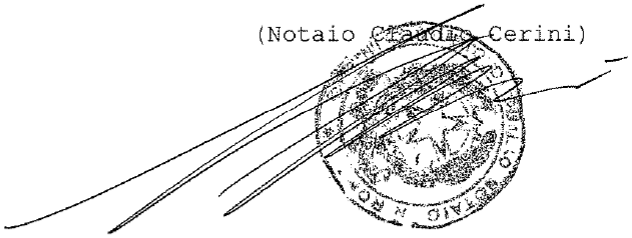
Dott. Prof. CLAUDIO CERINI
NOTAIO
00196 ROMA Via Giambattista Vico, 1
06.3611876-7-8-9-Fax 06.32039

salvo altri, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come segue:
- foglio 274, particella 1086, sub. 501, Via Corrado Alvaro n. 22, piano T-S1, z.c. 6, cat. D/8, R.C.Euro 94.500,00 (il supermercato);
- foglio 274, particella 1086, sub. 3, Via Ugo Ojetti piano S1, z.c. 6, cat. D/1, R.C.Euro 170,43 (la cabina ENEL).

Il suddetto immobile insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Roma come segue:
- foglio 274, particella 1735, Ente Urbano are 15 ca 42;
- foglio 274, particella 1737, Ente Urbano, ca 11;

B) ai sensi dell'articolo 1478 del c.c., l'Area di pertinenza esclusiva del fabbricato di cui al superiore punto A) sita in Roma, Via Ugo Ojetti già "Fosso di Casal dè Pazzi", identificata in Catasto Terreni con la particella 1736 del foglio 274, are 1 ca 86, al prezzo complessivo di euro **7.850.000,00 (settemilioniottocentocinquantamila virgola zero zero)**, regolato e quietanzato come specificato nell'atto medesimo.
In fede.

(Notaio Claudio Cerini)



Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Nettuno – Via Diaz.

Notaio Monica Polizzano
Piazzale delle Belle Arti, 8
00196 - Roma
Tel. 06/36005121 - Fax. 06/36086759
mpolizzano@notariato.it

CERTIFICAZIONE

La sottoscritta Dott.ssa Monica Polizzano, Notaio in Roma, con studio in Piazzale delle Belle Arti n.8, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifica

che con atto a suo rogito in data 4 novembre 2010 Rep. n. 1968/1392, in corso di registrazione perchè nei termini, il fondo comune di investimento denominato **"ATLANTIC 1 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"**, a mezzo della società unipersonale **"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI"**, in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A.", con sede in Milano, Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 04807030962, R.E.A. 1773935, hanno venduto alla società **"CREDEMLEASING - SOCIETA' PER AZIONI"** con sede in Reggio Emilia, Via Mirabello n. 2, capitale sociale Euro 68.164.800,00 interamente versato, iscritta al Registro Imprese di Reggio Emilia al n. 00924500358 (già iscritta al n. 10054 del Tribunale di Reggio Emilia), codice fiscale e partita IVA n. 00924500358, appartenente al Gruppo Bancario Credito Emiliano - CREDEM, che ha acquistato ed accettato, l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare appresso descritta facente parte del complesso immobiliare ubicato in Nettuno (RM), Via Armando Diaz snc, e più precisamente:

la porzione immobiliare posta al piano terreno a destinazione commerciale costituita da porzione di porticato esterno, locali commerciali, servizi, uffici e locale tecnologico al piano primo accessibile dall'esterno, con annessa area pertinenziale ad uso parcheggio.

Il tutto risulta:

confinante con: distacco su detta Via Armando Diaz, distacco su Via di P.R.G., distacco su Via Trieste, proprietà Nettunia Srl o suoi aventi causa, salvo altri;

rilevato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno (RM), al foglio **29**, particelle:

° **81**, subalterno **9**, graffatto con i subalterni **16** e **17**, Via Armando Diaz SNC, piani T-1, categoria D/8, rendita catastale Euro 53.639,21 (il locale commerciale);

° **713**, Via da Denominare SNC, piano T, superficie catastale mq. 1.306, area urbana, senza rendita (l'area di pertinenza).

Il prezzo della vendita è stato di Euro 2.600.000,00 (duemilioniseicentomila virgola zero zero), oltre imposte di legge, regolato come in atto.

Il presente certificato si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Roma, lì 8 novembre 2010

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma – Loc. Ostia Lido.

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
Maurizio MISURALE - Fabio ORLANDI
00186 ROMA - Via in Lucina n. 17
TEL. 06.689.31.53-06.689.32.02-06.689.32.06
FAX 06.687.1423
mmisurale@notariato.it - forlandi@notariato.it

CERTIFICATO

Io sottoscritto dr. Fabio Orlandi, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n. 17, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifico

che con atto a mio rogito in data 29 novembre 2010 rep.n. 34801 2869

la **"FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A."** con socio unico, con sede in Milano (MI), Galleria Sala dei Longobardi n. 2, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 04807030962,

ha venduto

alla società **"SUPERMERCATI OSTIA STAZIONE S.r.L."**, con sede in Roma (RM), via in Lucina n. 17, Codice fiscale, numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma e Partita IVA 11055751009, capitale sociale Euro 10.000,00=,

le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, località Ostia Lido:

- porzione immobiliare ad uso "commerciale" con accesso dal Piazzale della Stazione del Lido civv. 19, 19a, 19b, 20 e 20a, oltre che dalla Via Lucio Lepidio civ. 7 e Via Cardinal Ginnasi civ. 14, costituita da un piano terreno adibito ad area di vendita, cabina Enel, magazzini e servizi, e da locali ad uso "ristoro", spogliatoi e servizi al piano primo, il tutto confinante con Via Lucio Lepidio, corpo di fabbrica avente accesso da Via Lucio Lepidio n. 3, portici antistanti il Piazzale della Stazione del Lido, corpo di fabbrica con accesso da Via Cardinal Ginnasi, condominio di Via Cardinal Ginnasi n. 22 e Via Lucio Lepidio.

L'Immobile ha diritto di passaggio a carico del condominio di via Cardinal Ginnasi n. 22, in forza di scrittura privata, transattiva di giudizio, sottoscritta a Roma il 17 ottobre 1980 contenente obbligo alla stipula di atto pubblico costitutivo di servitù.

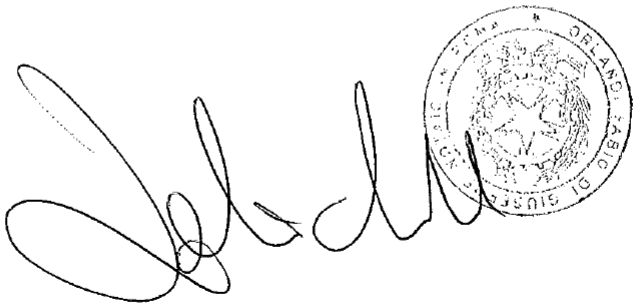
La suddetta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, in ditta a Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, al **foglio 1086, particella 182:**

- sub. 515, Piazzale della Stazione del Lido nn. 19-20, Via Lucio Lepidio n. 7, Viale Cardinal Ginnasi n. 14, p. T-1, z.c. 7, cat. D/8, r.c. Euro 38.590,00;

1

- **sub. 516**, viale Cardinal Ginnasi n. 14, p. T, z.c. 7, cat. D/1 r.c. Euro 184,00=.
Il prezzo di compravendita è stato convenzionalmente concordato tra le Parti in Euro 3.710.000,00 (tremilionisettecentodiecimila virgola zerozero), oltre imposte di legge, regolato come in atto.

Roma, 29 (ventinove) novembre 2010 (duemiladieci)



1

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma – Via Casilina.

Notaio Guido Grisi

Certifico io sottoscritto Dottor Guido GRISI, Notaio in Roma, con studio in Via Cola di Rienzo n.173, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che con atto di compravendita a mio rogito in data odierna, Rep. n.1.408 Racc. n.961, da registrarsi nei termini, la società **"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI"** od, in breve, **"FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A."** società per azioni con unico socio di nazionalità italiana, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n.2, capitale sociale Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 04807030962, numero REA:MI-1773935, quale Società di Gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso attualmente denominato **"ATLANTIC 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso"** denominato anche **"Atlantic 1"**, ha venduto alla società **""PROGETTI EVOLUTI IMMOBILIARE 2 - S.R.L."** UNIPERSONALE, società di nazionalità italiana, con sede in Roma (RM), Via delle Tre Madonne n.20, costituita in data 18 maggio 2010, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) i. v., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 10974501008, numero R.E.A.:RM-1268799, che ha acquistato, per il prezzo complessivo di Euro 2.950.000,00 (duemilioninovecentocinquantamila virgola zero zero) oltre I.V.A., pagato e quietanzato come in atto, la piena proprietà del seguente immobile situato in Comune di Roma, Via Casilina n.995/A-B e precisamente:

- **Immobile ad uso commerciale** adibito a supermercato articolato sui piani terreno ed interrato, cabina ENEL, ed annessa area pertinenziale destinata a parcheggio, il tutto confinante con Via Casilina, Viale Alessandrino, Via Biagio Bartolini salvo se altri e/o diversi confini.

Detto Immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio di Roma, nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue:

- **foglio 950, particella 160 subalterno 1**, z. c. 5, categoria D/8, R.C. Euro 48.133,78 - Via Casilina n.995/A n.995/B, piano:T-S1; (supermercato);
- **foglio 950, particella 160 subalterno 2**, z. c. 5, categoria D/1, R.C. Euro 185,92 - Via Casilina n.995 piano:T; (cabina ENEL).

In carta libera a richiesta del cliente per gli usi consentiti dalla normativa vigente.

Roma, il giorno 9 (nove) del mese di dicembre dell'anno 2010 (duemiladieci)

Via Cola di Rienzo, 173 - 00192 – ROMA
Tel. 06-32652772 Fax 06-32507304
e-mail: ggrisi@notariato.it

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione degli immobili siti in Napoli – Via Morghen; Benevento – Via Nenni; Castelnuovo di Porto – Via Tiberina.

Giuseppe Dente
Notaio

Certifico io sottoscritto Dottor Giuseppe Dente, Notaio in Cesano Maderno, con studio alla Via Nazionale dei Giovi n. 29, iscritto al Collegio Notarile di Milano, che con atto a mio rogito in data odierna, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, la società:

- **FIRST ATLANTIC Real Estate - Società di Gestione del Risparmio – Società per Azioni** od, in breve, **FIRST ATLANTIC RE SGR – S.p.A.**, società per azioni con unico socio, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n.2, capitale sociale euro 5.000.000,00 interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 04807030962, REA n. 1773935. FIRST ATLANTIC Real Estate Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni uni personale, in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "ATLANTIC 1 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", istituito ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e successivi regolamenti attuativi (di seguito, "Fondo Atlantic 1"); in qualità di gestore del "Fondo Atlantic 1", FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. uni personale

ha venduto alla società:

- **BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A.** – in breve **LEASE GROUP S.p.A.**, con sede in Milano - Viale della Liberazione 16/18, Capitale Sociale di euro 164.432.100,00 interamente versato, codice fiscale partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 00862460151 – iscritta all'Elenco Generale U.I.C. al n. 143 e all'Elenco Speciale Banca d'Italia al n. 19269.0,

che a sua volta ha concesso in locazione finanziaria alla società

- **CONCRETA s.r.l.**, con sede in Napoli alla Via dei Mille n.16, capitale sociale deliberato per euro 4.000.000,00, sottoscritto per euro 3.505.000,00 e versato per euro 3.245.000,00 numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli e codice fiscale n.05150851219, REA n.736605

1) porzione immobiliare ubicata in Napoli alla Via Morghen n.28/30, costituita da un piano terreno, in parte adibito ad area di vendita ed in parte a parcheggio coperto, oltre ulteriore area a parcheggio coperto posta al piano soppalco e seminterrato e centrale termica; confinante nell'insieme con Istituto Salesiano del Sacro Cuore per due lati, rampa di Via Scarlatti, Sezione municipale e Via Morghen.

In catasto alla sez.AVV, fol.15, p.lla 545 sub.3 e p.lla 949 sub.3 graffate, zc.6, cat.D/8, RC euro 146.820,00;

2) immobile da cielo a terra sito in Benevento alla Località Creta Rossa, Via P. Nenni n.38/40, costituito da piano terreno con annessa area pertinenziale adibita a parcheggio; confinante nell'insieme con particelle 295, 390, 296, 383, 286, 173, 156, 172 e 3, strada Statale 90 bis e particella 295.

In catasto urbano unitamente alle pertinenze al fol.88, p.lla 2 e p.lla 155 graffate, p.T, zc.2, cat.D/8, RC euro 60.072,00 ed ancora riportato in catasto terreni al fol.88, p.lla 155 ente urbano are 26.70 e p.lla 2, ente urbano are 79.87;

3) porzione immobiliare ubicata in Castelnuovo di Porto alla Via Tiberina km.14,5 costituita da piano terreno, in parte seminterrato con annessa area pertinenziale destinata a parcheggio; confinante nell'insieme con parco pubblico, Via Mozart, Via Tiberina e terrapieno.
In catasto al fol.28, p.lla 326, sub.501 e 502 graffati, cat.D/8, RC euro 25.400,00 ed in catasto terreni al fol.28, p.lla 366, seminativo, cl.4, are 00.69, RD euro 0,20, RA euro 0,32 e p.lla 365, seminativo, cl.4, are 7.74, RD euro 2,20, RA euro 3,60

Si rilascia la presente dichiarazione a richiesta della parte interessata per gli usi consentiti dalla Legge.

Milano, sedici dicembre duemiladieci

Studio Notarile Dottor Giuseppe Dente

Via Nazionale dei Giovi, 29 – 20031 Cesano Maderno

Tel. 0362.17880.33/34/35 Fax 0362.1787486

Via Santo Maria Valle n. 7 – 20123 Milano

Tel. 02.86451524 Fax 02.8693461

gdente@notariato.it

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Piacenza – Via Atleti Azzurri d'Italia, 10-12.

Studio dei Notai
Luigi Cambri
Sveva Dalmasso

20124 Milano - Piazza Mirabello, 1
Tel. 02 877851 - Fax 02 72020104

DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dr. Luigi CAMBRI, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

dichiaro

che con atto a mio rogito in data 21 dicembre 2010 rep. n. 136123/5699 , in corso di registrazione e trascrizione,

- "ATLANTIC 1 - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", rappresentata dalla societa' di Gestione "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", a socio unico, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 04807030962,

ha venduto alla societa'

- "UNICREDIT LEASING S.P.A.", con sede in Bologna, via Rivani n. 5, capitale sociale Euro 410.131.062,00 interamente versato, C.F. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03648050015, appartenente al Gruppo Bancario Unicredit, albo dei Gruppi Bancari n. 2008.1, iscritta all'Albo Spec. Intermediari Finanziari n. 19319 e all'Albo Gen. Intermediari Finanziari UIC n. 17153,

per concederlo in locazione alla societa'

- "LA COMPAGNIA DEL FUTURO S.P.A.", con sede in Stradella (PV), via Andrea Costa n. 63, capitale sociale Euro 1.200.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pavia 01896030184,

la piena proprieta' della seguente unita' immobiliare sita in Comune di Piacenza, via Atleti Azzurri d'Italia n. 10/12, e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso supermercato al piano terra con locali tecnici al piano interrato e con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso carico e scarico merci di metri quadrati seicento circa.

Confini in un solo corpo: mappale 2092, mappale 1696, mappale 2078, mappale 2076, mappale 2061, mappale 2060 e mappale 3036.

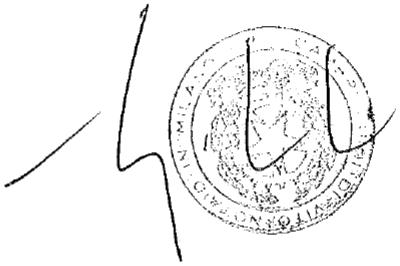
Quanto sopra descritto risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Piacenza (PC)

Foglio 47

- mappale 2030 e mappale 2060 (graffati) - via Atleti Azzurri d'Italia n. 14 - P. T-S1

Partita Iva 10818990154

- categoria D/8 - R.C. Euro 29.179,81.
Milano, lì 21 dicembre 2010



ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 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

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

Agrate, 20 gennaio 2011

Pos. n° 4321,09

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

Alla cortese attenzione del Dott. Daniel Buaron

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 1" al 31 dicembre 2010.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di tipo chiuso denominato "Atlantic 1" alla data del 31 dicembre 2010.

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

An American Appraisal company

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

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.

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

Criteri valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

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

REAG, inoltre:

- in occasione della valutazione al 31/12/2010, ha effettuato sopralluoghi esterni ed interni di n. 1 immobile, verificandone le caratteristiche tipologio-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 30/06/2010;

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

- 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 23 dicembre 2010;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 23 dicembre 2010, senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione semestrale:

Nel semestre tra il 30 giugno 2010 ed il 31 dicembre 2010 sono stati ceduti gli immobili ubicati in Bari, Via della Resistenza 46, Roma, Via Casilina 995, Roma Via Ojetti-Via Talenti, Roma Piazzale della Stazione (Ostia Lido), Nettuno (RM) Via Armando Diaz, Napoli Via Morghen 28, Castelnuovo di Porto (RM) Via Tiberina Km 14,5, Benevento Via Nenni 38/40 e Piacenza, Via Atleti Azzurri d'Italia 10/12.

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

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.

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 31 dicembre 2010 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	99.800.000
2	I Denti	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	51.600.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via C.Colombo, 142	96.070.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	68.050.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	18.700.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	118.720.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	7.170.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Martiri di Cefalonia, 67	95.510.000
	Totale Uffici			***555.620.000***
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.550.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.440.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.570.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini – Via SanGiminiano	7.450.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.720.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.540.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	3.000.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	5.420.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	10.080.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesu, 10	3.690.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.630.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.950.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.740.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.220.000

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	910.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.520.000
25	Novara 1	Novara	Via Gniffetti, 80	3.930.000
26	Castelleto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	10.430.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.760.000
29	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.790.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.570.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.170.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 261	3.270.000
39	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	6.710.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.710.000
	Totale Retail			*114.770.000*
	TOTALE GENERALE			670.390.000

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

Agrate, 20 gennaio 2011
Pos. n° 4321,09

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

Simone Spreafico
Engagement Manager Director

Osvaldo Rigamonti
Direttore Generale

Leo Civelli
Amministratore Delegato