
Rendiconto di gestione al 30 giugno 2011

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

ATLANTIC


FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. UNIPERSONALE

Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano

Telefono 02304122.1 - Fax 0230415076

www.firstatlanticresgr.it – infosgr@firstatlantic.it

Iscritta al n. 202 Albo Società Gestione Risparmio di Banca d'Italia

Capitale Sociale € 5.000.000,00 i.v. - R.E.A. Milano n. 1773935

Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962

INDICE

RENDICONTO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2011

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI.....	3
ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO.....	7
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO	13
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE.....	15
GESTIONE IMMOBILIARE	17
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI	27
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1	28
GESTIONE FINANZIARIA	29
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI	33
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	37
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO	37
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI	39
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2011	43
ALLEGATO 1: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2011 REDATTA DALL'ESPERTO INDIPENDENTE	47

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 in sette anni, a partire dalla data di efficacia dell’Apporto (come di seguito definito), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno, salvo le ipotesi di liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste, rispettivamente, nei paragrafi 25.3 e 26 del presente Regolamento.

Previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo (come di seguito definito), la SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il “Periodo di Grazia”). Dalla delibera deve risultare che:

- l’attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l’indicazione dell’ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell’attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

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 30 giugno 2011	€ 320.782.020
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2011	€ 615,091
Valore al 30 giugno 2011 del portafoglio immobiliare	€ 673.750.000

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

I Partecipanti beneficiano dei ritorni e rendimenti generati dal Fondo per il tramite dall'attività gestionale della SGR; tale attività consiste nella gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ivi compresi i diritti reali immobiliari ovvero nell'investimento in altri strumenti finanziari, nei limiti previsti dal Regolamento e dalla normativa vigente, mediante l'utilizzo delle risorse derivanti dall'attività tipica del Fondo.

Avvalendosi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari ad Apporto Privato, la Società di Gestione ha la possibilità di contrarre, per conto del Fondo,

finanziamenti in qualsiasi forma (ivi inclusa l'apertura di linee di credito) fino ad un importo massimo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività eventualmente presenti nel Patrimonio del Fondo.

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2011.

Tabella 2

		Collocamento							
		01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	30.06.2011	
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33		33
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906		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	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	81% Uffici, 18% Commerciale	
Valore di mercato degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4		673,8
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5		611,6
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7		6,9
Finanziamento	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4		360,4
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5		53,5
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3		58,9
Net Asset Value totale (NAV) ⁽⁶⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5		320,8
Net Asset Value pro quota	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401		615,091
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12		6,91
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00		13,25
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	500,00	491,47		468,66
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%		5,59%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77		417,33
N° quote	n.	521.520	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 dettagli nella Tabella n. 4

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Il valore della quota al 30 giugno 2011 è pari a euro 615,091. Di seguito si riporta la tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo.

Tabella 3

Data di riferimento	Valore quota in euro
01.06.2006	500,000
30.06.2006	662,550
31.12.2006	687,353
30.06.2007	731,263
31.12.2007	785,814
30.06.2008	801,211
31.12.2008	749,403
30.06.2009	690,055
31.12.2009	657,295
30.06.2010	630,934
31.12.2010	639,401
30.06.2011	615,091

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 5,85% dalla data del collocamento al 30 giugno 2011. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Tabella 4

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15.03.2007	16,25	6,45%
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%
1° semestre 2011	478,24	25.08.2011	13,25	5,59%
Totale 2011	478,24		13,25	5,59%
Totale dal collocamento	496,83		147,75	5,85%

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

Tabella 5

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
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	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
Totale 2011		0,00		
Totale dal collocamento		31,34	6,27%	

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

Tabella 6

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01.06.2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15.03.2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23.08.2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13.03.2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21.08.2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12.03.2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18.03.2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18.03.2010	5,17	Rimborso anticipato quote
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 6.127.795,75 che è dato dall'utile della gestione corrente per euro 6.847.244,86 al netto del saldo negativo della

somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del semestre, sugli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo, pari a euro 719.449,11.

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si segnala che sei immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore esposto nel Rendiconto inferiore, per euro 7.088.215,29, al costo storico. La quota di tale minusvalenza riferibile al primo semestre, pari a euro 704.285,80, non è stata ripresa in aumento ai fini del calcolo dei proventi distribuibili. Mentre si registra un incremento del risultato distribuibile per euro 783.231,69 in relazione a riprese di valore rispetto alle valutazioni degli esercizi precedenti che risultano essere inferiori al costo storico.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa del calcolo della distribuzione dei proventi inerenti il primo semestre 2011 (importi in euro).

Tabella 7

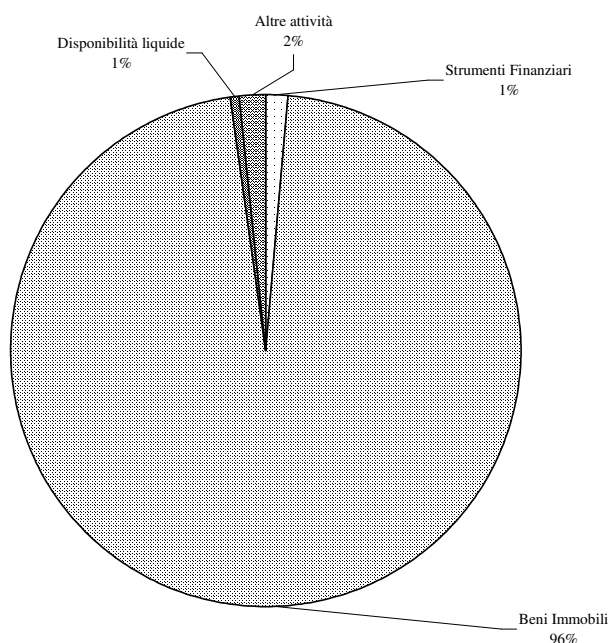
Risultato economico al 30/06/2011	6.127.795,75
Plusvalenze non realizzate del periodo	(5.104.107,33)
Minusvalenze non realizzate del periodo	5.823.556,44
di cui non ripristinabili	(704.285,80)
Riprese di valore	783.231,69
Riserve distrib. esercizi precedenti	223.831,53
Totale Utile distribuibile	7.150.022,28
Distribuzione pro-quota arrotondata	13,25
Valore complessivo distribuzione I semestre 2011	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.

Il provento sarà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 25 agosto 2011 e data stacco 22 agosto 2011, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

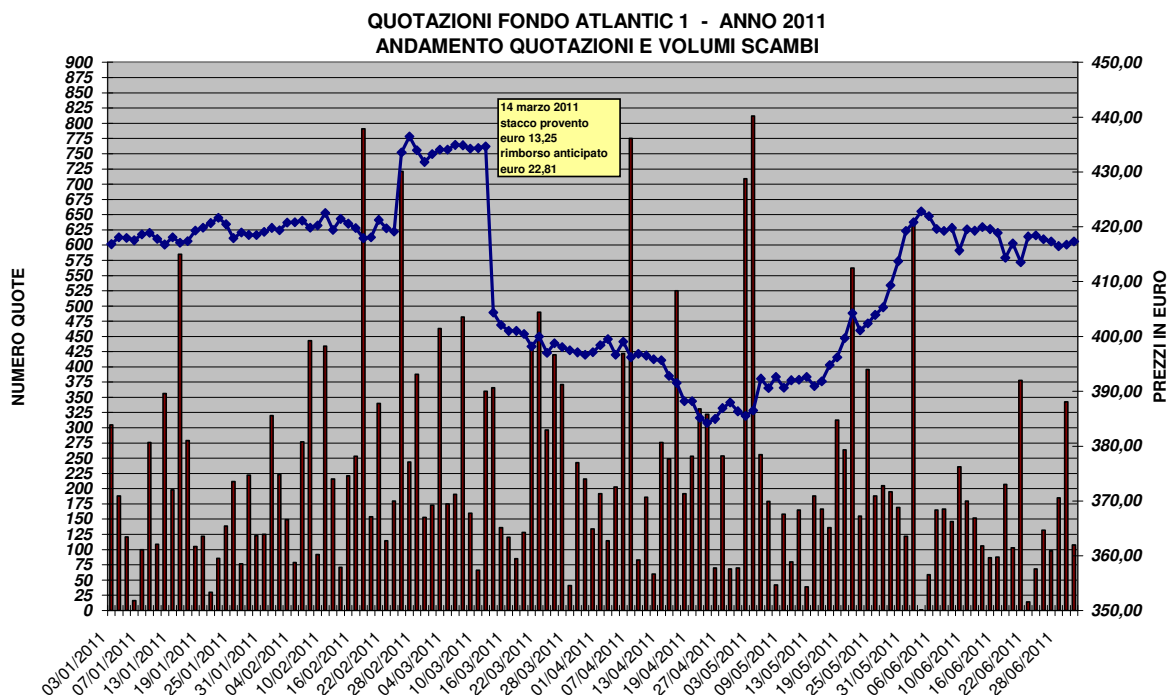
Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 giugno 2011.

Grafico 1



Le quote del fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli Investment Vehicles (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi. Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato nel primo semestre dell'anno. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo, pari a euro 383,50, in data 21 aprile e ha raggiunto quello massimo pari a euro 438,50 in data 25 febbraio. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 228,35 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 giugno) è stato di euro 417,33.

Grafico 2



Si illustrano qui di seguito le componenti che hanno determinato la variazione del valore complessivo del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente Rendiconto.

Tabella 8

(in migliaia di euro)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 1 DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 01/06/2006 FINO AL 30/06/11		
	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	-20.160	-7,73%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	265.664	101,87%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	0	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	0	
H. Oneri finanziari complessivi	-64.005	-24,55%
I. Oneri di gestione complessivi	-32.590	-12,50%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-2.399	-0,92%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-16.344	-6,27%
Proventi complessivi distribuiti	-70.144	-26,90%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	146.511	56,19%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/11	320.782	123,02%
Totale importi da richiamare		
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto	10,17%	

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

Tabella 9

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (*)			
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (**)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (**)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione : - Provvigione di base - Provvigioni incentivo	2.934 -	0,90% 0,00%	0,42% 0,00%					
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-	0,00%						
3 Compenso della banca depositaria : - di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	45 -	0,01% 0,00%	0,01%					
4 Spese di revisione fondo	15	0,00%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	0,00%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	46	0,01%	0,01%					
7 Oneri di gestione immobile	2.644	0,81%	0,38%		710	0,22%	0,10%	
8 Spese legali e giudiziarie	102	0,03%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	25	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo : - Spese quotazione Borsa Italiana - Contributo CONSOB - Commissione Monte Titoli - Servizio Titoli - Compenso Comitato Consultivo - Compenso Pres. Ass. dei Part. - Consulenze Fiscali e Tributarie - Comm. e spese finanziamento - Spese notarili - altri oneri finanziari - Comunicati obbligatori - Altre commissioni e spese Banca	6 3 - 1 14 2 - 131 9 1 5 1	0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,04% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00%						
Totale voce	173	0,05%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	5.984	1,83%			710	0,22%		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari : su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	- - - -							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	7.641			2,12%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	13.625	4,17%			710	0,22%		

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

(**) calcolato come media del periodo

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Premessa

La situazione del mercato immobiliare rimane ancora una volta legata all'evoluzione del quadro macroeconomico degli ultimi mesi.

Oltre alla situazione finanziaria critica di alcuni paesi dell'area Euro come il Portogallo e la Spagna stiamo assistendo ad un disperato tentativo di salvataggio finanziario della Grecia.

Tutto questo ha portato anche ad un aumento del differenziale sui rendimenti dei titoli di stato dei paesi periferici come l'Italia, con pericolose ripercussioni sulla stabilità del Paese.

La ripresa economica sembra quindi ad oggi essersi, rispetto alla fine del 2010, allontanata ulteriormente.

Investimenti Immobiliari

Gli investimenti immobiliari in Italia sono stati caratterizzati in quest'ultimo semestre, data l'incertezza del mercato, da un focus degli operatori su immobili a basso livello di rischio.

Questo anche dovuto ad una situazione di difficile accesso al credito che rimane un punto ancora dolente del mercato.

Gli investitori nazionali, sia privati che istituzionali, risultano ancora i principali protagonisti del mercato. Si continua invece a registrare una scarsa attività degli Investitori internazionali, i quali attualmente risultano ancora focalizzati su altri paesi dove i prezzi hanno scontato maggiormente la situazione di mercato e dove la ripresa economica sembra più marcata.

A questa difficoltà si è aggiunta negli scorsi mesi anche la proposta di una nuova normativa sui Fondi Immobiliari, relativa alla pluralità dei quotisti e alla Governance, che ha ulteriormente rallentato una situazione già difficile.

Il volume degli investimenti nei primi mesi del 2011 ha segnato comunque un incremento importante rispetto ai volumi dello stesso periodo dell'anno precedente. Nel primo trimestre si è raggiunto un volume di investimenti di oltre un miliardo di euro (segnando +60% rispetto al 2010).

Se consideriamo però i dettagli si evidenzia che il volume è ancora piuttosto limitato, dato che la sola transazione della Rinascente a Milano (€ 472 milioni) conta per quasi il 45% del totale.

Le principali piazze di interesse rimangono Milano e Roma, ritenute attualmente le più stabili in termini di prezzi e di rischiosità. Il sud Italia non riesce ancora ad attrarre in maniera consistente l'interesse dei principali operatori.

Il *retail* (grazie alla transazione di Rinascente) ha rappresentato il settore più interessante con un volume del 70% circa del totale, seguito dal settore Uffici con un 25%; il resto si è diviso tra Hotel, industriale e logistica.

Va precisato peraltro, anche nell'ambito del settore retail e della grande distribuzione, che la riduzione nei consumi pro-capite ha aumentato la concorrenza fra le diverse strutture, premiando da una parte i centri commerciali di nuova generazione, rinnovati, funzionali e accessibili, e penalizzando dall'altra i fatturati delle piccole superfici di vendita localizzate in aree semicentrali e periferiche.

Data la scarsa propensione al rischio della maggioranza di investitori, i tassi di rendimento nei mercati centrali delle principali città hanno subito una leggera contrazione, scendendo in diversi casi sotto la soglia del 6,00%.

In rialzo invece i rendimenti nei mercati periferici o secondari per la forte contrazione della domanda.

Nell'ultimo semestre si è assistito spesso al tentativo di vendita di alcuni asset periferici che poi sono stati ritirati da mercato perché le offerte erano ampiamente inferiori alle attese.

Per la seconda parte dell'anno ci si attende una conferma di questo trend del mercato.

Il mercato delle locazioni

Come era successo alla fine dell'anno scorso anche in questo primo semestre del 2011 la domanda di spazi è stata caratterizzata da una generale tendenza alla razionalizzazione con una crescente attenzione ai costi di occupazione e all'efficienza degli stessi.

I primi mesi del 2011, il mercato degli affitti nelle due piazze più significative di Milano e Roma è stato caratterizzato in generale da una domanda in ripresa, con un aumento significativo del *take-up*, rispettivamente del +60% su Milano e + 25% su Roma rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A Milano le banche e le istituzioni finanziarie rappresentano i *player* più attivi nella domanda di nuovi spazi ad uso ufficio. Le banche e le istituzioni finanziarie erano rimaste ferme nel 2009, l'anno della crisi; hanno ricominciato a muoversi sul mercato nel 2010 e oggi confermano la loro ripresa. La volontà di consolidamento e razionalizzazione degli spazi le muove alla ricerca di nuove e più efficienti location, principalmente in centro e semicentro. Per citare alcuni esempi, abbiamo osservato le transazioni di DEUTSCHE BANK, CRÈDIT AGRICOLE, NATIXIS.

Altra tendenza in atto di grande interesse riguarda le transazioni di tipo "*owner occupier*", cioè l'acquisto degli spazi da parte delle aziende.

Tuttavia, la maggior parte delle ricerche di spazi in locazione risultano di tipo potenziale e non immediate. Questo fatto continua ad influenzare le tempistiche delle chiusure che, anche se si sono ridotte leggermente rispetto ad un anno fa, rimangono tuttavia lunghe.

L'offerta di nuovi spazi sta aumentando, spostando spesso l'attenzione dei potenziali conduttori su spazi di nuova concezione. Stanno inoltre aumentando i conduttori che per razionalizzare, cercano di negoziare un'uscita anticipata dagli edifici spesso obsoleti che occupano per spostarsi in edifici nuovi sicuramente più flessibili.

Sia a Milano che a Roma i canoni di locazione sono leggermente aumentati nelle zone centrali mentre hanno subito una leggera flessione per gli immobili di vecchia concezione in zone decentrate, carenti di servizi e mezzi di trasporto.

Questa contrazione si è tradotta molto spesso nell'aumento del pacchetto incentivi dato ai nuovi conduttori (*free rent*, scalette di canone, finiture interne, *break option*).

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

Per il 2011 si attende una stabilità dei canoni prime e probabilmente una leggera diminuzione dei canoni in alcune zone periferiche dove alcuni immobili sono sul mercato da molto tempo e il *vacancy* è in aumento.

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

L'attività commerciale messa in atto dalla società di gestione non ha portato nuove cessioni di immobili nel semestre in analisi: la composizione del portafoglio immobiliare costituente il Fondo ATLANTIC 1 rimane pertanto invariata rispetto al precedente Rendiconto di Gestione, (33 beni immobili residui con Valore di Apporto pari a euro 595.726.153, rispetto ai 46 iniziali), di cui per tre (unità commerciali in Grugliasco, Moncalieri e Fossano) è stato conferito il solo diritto di superficie. Risulta di conseguenza immutata 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 di dismissione, nel primo semestre 2011 si segnalano:

- i) la stipula di un contratto preliminare di vendita condizionato per un immobile commerciale in Biella locato a GS S.p.A., nel quale risulta peraltro cessata l'attività del punto vendita;
- ii) la raccolta di alcune manifestazioni d'interesse. Per alcune di queste, e più precisamente per n. 2 unità immobiliari sempre a destinazione commerciale uso supermercato, sono attualmente in corso *due diligence* tecniche e legali da parte dei potenziali acquirenti, al termine delle quali, in caso di buon esito delle verifiche, si auspica la formalizzazione di proposte vincolanti di acquisto a condizioni di gradimento del Fondo.

Sul fronte delle locazioni si sono concretizzate nel periodo:

- i) la stipula di un contratto di affitto per una superficie di 4.500 mq. circa posta ai piani 2°- 3°- 4° e 5° di “Palazzo dell'Informazione” con CREDIT AGRICOLE CORPORATE INVESTMENT BANK – SUCCURSALE ITALIANA, contratto con decorrenza nel 2012, previa ristrutturazione completa degli spazi con compartecipazione ai costi da parte del Fondo;
- ii) l'accordo fra la società di gestione e ACCURACY S.r.l. per risoluzione del contratto in essere e contestuale stipula di un nuovo contratto di locazione, che prevede, sempre per il medesimo immobile situato in Milano - Piazza Cavour 2, l'ampliamento degli spazi locati al piano 6°, con consegna e decorrenza 1° luglio 2011 e un canone a regime in linea con le attese.

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 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'obiettivo ultimo di migliorarne l'appetibilità di mercato e, di conseguenza, le performance reddituali in fase di rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza o in fase di stipula di nuovi contratti di locazione.

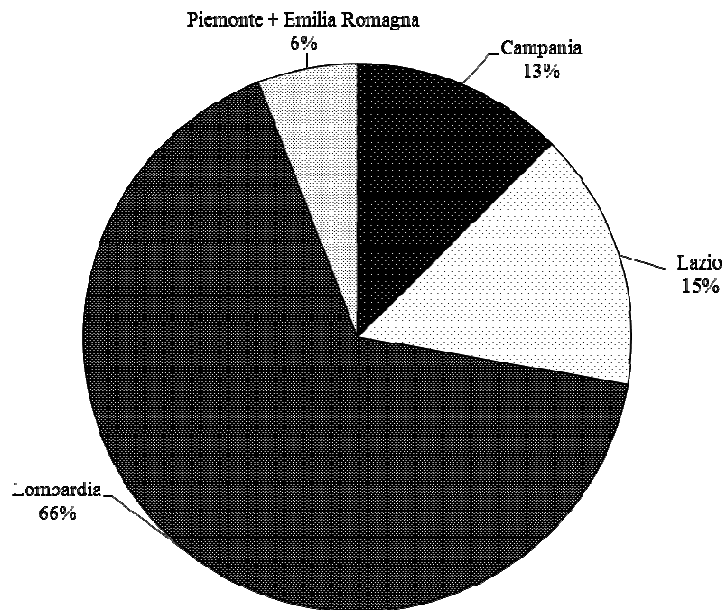
Tutte le strategie e i conseguenti impatti operativi vengono puntualmente valutati nell'ambito di un piano finanziario (*business plan*) che la Società di Gestione aggiorna costantemente, adeguandolo non solo ai riscontri ottenibili di volta in volta dalle attività e dalle competenze degli *outsourcers* (*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 si conferma che anche 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 cedere alle migliori condizioni una ulteriore porzione del portafoglio di immobili commerciali locato al gruppo GS CARREFOUR, per un valore quantificato a *business plan* in 50 mil. 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 3



La tabella denominata “ELENCO DEI BENI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO” di seguito riportata 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 673.750.000.

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

Tabella 10

N° ASSET	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI	VALORE DI	
			APPORTO (euro)	MERCATO (euro)	
1	Palazzo dell'Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	89.017.567	99.900.000
2	I Denti	San Donato Milanese	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	43.674.161	50.420.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via Cristoforo Colombo, 142	79.629.168	97.540.000
4	Viale Calamandrei	Napoli	Viale Calamandrei	74.506.617	69.110.000
5	Trasformatore	San Donato Milanese	Via Bonarelli, 2	18.661.982	18.810.000
6	3° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	109.481.274	120.020.000
7	Mensa	San Donato Milanese	Via De Gasperi, 16	4.663.288	7.250.000
8	4° Palazzo Uffici	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia	68.854.147	99.680.000
TOTALE UFFICI				488.488.203	562.730.000
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.016.567	5.450.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.069.559	5.340.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.212.856	4.570.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	6.862.452	7.340.000
13	Legnano	Milano	Via Pionieri dell'aria Legnanesi	4.363.000	4.650.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Viale F. Testi	5.670.134	5.150.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Aosta, 19	2.720.251	2.880.000
16	Gallarate	Varese	Via Varese, 22	5.025.399	5.340.000
17	Busto Arsizio	Varese	Via delle Allodole angolo per Lonate	9.838.830	9.730.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.409.146	3.530.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.472.956	2.540.000
20	Como	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.631.931	2.680.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.585.786	3.600.000
22	Biella	Biella	Corso Europa, 14	1.227.646	1.140.000
23	Fossano	Fossano	Piazza V. Veneto, 18	998.014	850.000
24	Saluzzo	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.232.506	3.430.000
25	Novara	Novara	Via Gniffetti, 80	3.559.290	3.810.000
26	Castelletto Ticino	Novara	Strada S. Sempione	9.865.326	9.900.000
27	Grugliasco le Serre	Torino	Via Spanna 1/25	3.470.970	3.700.000
28	Ivrea	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.605.435	2.710.000
29	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.037.105	8.390.000
30	Bologna	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.013.692	2.040.000
31	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 162	2.905.723	3.160.000
32	Spinaceto	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	5.908.597	6.460.000
33	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.534.779	2.630.000
TOTALE RETAIL				107.237.950	111.020.000
TOTALE GENERALE				595.726.153	673.750.000

Alla data del 30 giugno 2011 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione medio del 98,2%.

Le porzioni sfitte, che rappresentano pertanto al 30 giugno 2011 circa il 1,8% del totale della superficie locabile, si riferiscono:

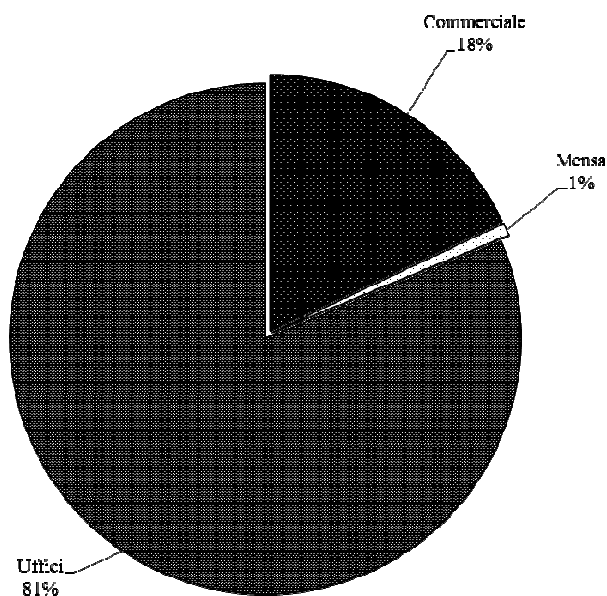
- per il 77% circa della percentuale sfitta sopra menzionata all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour 2 (denominato "Palazzo dell'Informazione");

- per il 23% circa della percentuale sopra menzionata all'immobile denominato "Trasformatore", sito in San Donato Milanese (MI), Via Bonarelli 2.

Al 30 giugno 2011 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 (incluso 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 4

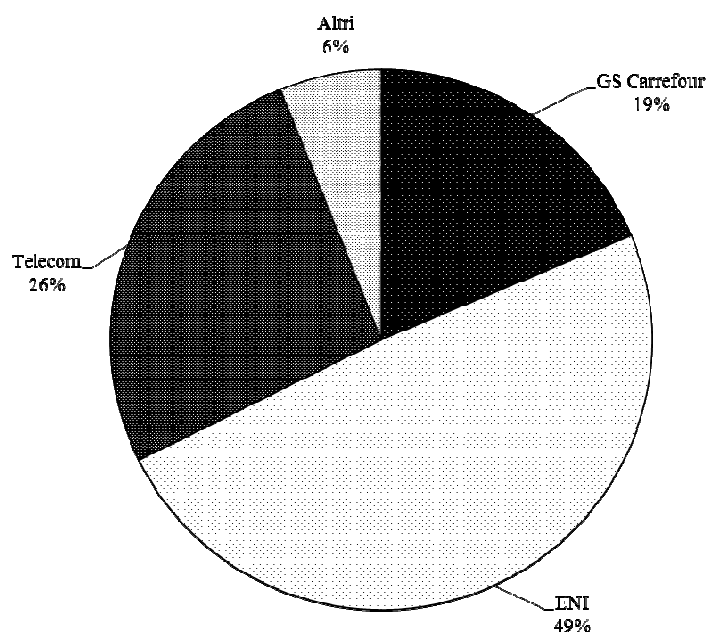


Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio (canone inclusivo dell'adeguamento ISTAT/costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto), corrisponde a circa il 6,88%, mentre risulta del 6,24% se calcolato sul valore di mercato esposto nel presente Rendiconto.

Gli immobili apportati al Fondo risultano locati in misura prevalente con contratti a media/lunga scadenza a conduttori di primario *standing* creditizio, così come illustrato nel seguente grafico e come meglio dettagliato nella tabella denominata "Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari

detenuti dal Fondo” acclusa al termine del capitolo “ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 1”.

Grafico 5



Di seguito si dettagliano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i singoli *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 1 con riferimento preminente alla data del 30 giugno 2011.

MILANO, PALAZZO DELL'INFORMAZIONE - PIAZZA CAVOUR, 2

Aggiornamenti
sullo stato
locativo:

- La Società di Gestione ha stipulato con CREDIT AGRICOLE CORPORATE INVESTMENT BANK, in nome e per conto del Fondo, un contratto di locazione per ampia porzione dell’immobile (mq. 4.500 circa posti ai piani secondo, terzo, quarto e quinto). Sono in corso le attività di progettazione e gli interventi per la totale ristrutturazione e personalizzazione degli uffici che verranno consegnati a inizio 2012 e per i quali è prevista una partecipazione del Fondo sino ad un massimale concordato di euro 3 mil. circa. Si precisa infine che gli spazi al quinto piano, che verranno presi in consegna dal nuovo

conduttore all'esercizio dell'opzione, sono stati recentemente rilasciati da EDIZIONI CONDE' NAST.

- Si è perfezionata la stipula di un nuovo contratto di locazione con il conduttore ACCURACY S.r.l. con un contratto standard che prevede un ampliamento degli spazi attualmente locati al sesto piano (da 300 mq. a 600 mq. circa), con parziale contributo da parte del Fondo sui lavori di ristrutturazione, e adeguamento graduale del canone ai valori attesi.

Attività
manutentive
generali:

- Nell'ambito delle attività di *Project Management* pianificate in *business plan*, che prevedono opere di manutenzione straordinaria e valorizzazione dell'immobile, si segnala che, anche nel primo semestre 2011, nell'ambito del progetto di valorizzazione iniziato da alcuni esercizi, sono state eseguite attività di ristrutturazione edile sia sulle parti comuni che sull'impiantistica generale.

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

Aggiornamenti
sullo stato
locativo:

- Il contratto di locazione stipulato con ENI S.p.A. nel corso del 2010 prevede l'applicazione di un canone a regime, pari a euro 4 mil. circa, al completamento di un piano triennale di manutenzioni straordinarie su gran parte del complesso immobiliare. I lavori vengono eseguiti "*in progress*" su singoli blocchi che il conduttore si è reso disponibile a consegnare a rotazione, liberi da persone e cose, al *Project Manager* incaricato dal Fondo. Durante la fase di esecuzione del programma lavori il Fondo non percepirà canone di locazione sulla porzione in fase di ristrutturazione e godrà di un canone inferiore (in linea con il precedente contratto) sulle porzioni non ancora ristrutturate.

Attività
manutentive
generali:

- La società di *Project Management* prenderà in carico dal conduttore ENI S.p.A. nel mese di luglio le porzioni dell'immobile denominate Denti "H" ed "I" per la ristrutturazione generale, in base agli accordi contrattuali.

E' necessario precisare che le difficoltà operative legate alla

disponibilità di consegnare gli spazi liberi da persone potranno comportare un rallentamento del processo di valorizzazione dell'intero complesso immobiliare e un presumibile ritardo nella riconsegna definitiva.

ROMA - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 142

Attività
manutentive
generali:

- Sono in corso di esecuzione alcune opere di manutenzione straordinaria concordate con il conduttore TELECOM ITALIA S.p.A.. Gli interventi più rilevanti riguardano l'adeguamento normativo delle centrali elettriche e il ripristino funzionale e qualitativo degli impianti elevatori. Le attività verranno presumibilmente completate nei prossimi mesi.

NAPOLI- VIALE CALAMANDREI (CENTRO DIREZIONALE)

Attività
manutentive
generali

- Come per l'immobile precedentemente analizzato, le manutenzioni straordinarie pianificate hanno lo scopo di ridare funzionalità ad alcuni sub-sistemi edilizi ed impiantistici sui quali si sono manifestate carenze durante l'ultimo periodo. Oltre a opere edili in copertura e facciata, sono in fase di esecuzione importanti interventi sugli impianti di climatizzazione, sulle torri evaporative, sugli impianti elevatori e nell'area sicurezza/antincendio. Le attività verranno completate nel corso del prossimo esercizio.

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

Attività
manutentive
generali

- Il programma di manutenzioni gestite da ENISERVIZI S.P.A. per il gruppo ENI è in fase di avanzamento. Tipologia e costi d'intervento risultano conformi ai contenuti dell'accordo collegato al contratto di locazione; si rammenta che detti costi sono previsti a carico del Fondo sino ad un massimale fissato nel suddetto accordo, pari a euro 2,75 mil.

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 per il 75 % circa della superficie complessiva.

Fatta eccezione per alcuni interventi di manutenzione, di scarso rilievo economico, 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).

Si riporta prospetto contenente elenco dei beni immobili e diritti reali detenuti dal Fondo.

Elenco dei Beni Immobili e Diritti Reali Detenuti dal Fondo

N	Descrizione ed Ubicazione	Città	Regione	Tipologia	Data di Costruzione (1)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico al 30/06/2011	CANONI al 30/06/2011	Ipotecche	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	14.702	77%	Asio S.r.l.	174	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza dal 1/7/2018 fino al 30/6/2020	Imprese Private	95.590.946	2.561.001	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	6.862.452	484.510	1° Grado	Proprietà
6	San Donato Milanese I Dentì, Via Fabiani, 1 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1957	Uffici	32.998	32.998	100%	Asio S.r.l.	108	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza oltre il 1/7/2020	Gruppo ENI	44.506.421	3.561.360	1° Grado	Proprietà Vincolo Aeroportuale Vincolo Paesaggistico
7	San Donato Milanese Trasformatore, Via Bonarelli, 2 Cielo Terra	San Donato Milanese	Lombardia	Cielo Terra	1975	Uffici	8.673	7.343	85%	Asio S.r.l.	205	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza dal 1/7/2012 fino al 30/6/2014	Gruppo ENI	18.661.982	1.504.489	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.	155	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/7/2020	Gruppo ENI	110.559.405	8.412.899	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 1/7/2018 fino al 30/6/2020	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.	171	Non Abitativo 9 anni + 6	Scadenza oltre il 1/7/2020	Gruppo ENI	75.301.725	6.552.753	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 1/7/2020	GS Carrefour	4.363.000	341.379	1° Grado	Proprietà Vincolo Cimiteriale
12	Cinisello Balsamo Viale F. Testi ang Sirtori Cielo Terra	Cinisello Balsamo	Lombardia	Cielo Terra	1967	Commerciale	3.511	3.511	100%	Alicentro S.r.l.	90	Non Abitativo 12 anni + 6	Scadenza oltre il 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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)	Destinazione d'uso Prevalente	Superficie Lorda Locabile Mq (2)	Superficie Lorda Locata Mq	Tasso di occup. (3)	Ente Apportante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico al 30/06/2011	CANONI al 30/06/2011	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	998.014	47.917	1° Grado	Diritti 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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	9.965.456	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 1/7/2020	GS Carrefour	3.470.970	252.669	1° Grado	Diritti 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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	8.037.105	688.429	1° Grado	Diritti di Superficie Vincolo 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 1/7/2020	GS Carrefour	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.	198	Non Abitativo 6 anni + 6	Scadenza oltre il 1/7/2020	Gruppo Telecom Italia	79.731.797	6.199.436	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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 1/7/2020	GS Carrefour	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.	134	Non Abitativo 9 anni + 6	Scadenza oltre il 1/7/2020	Gruppo Telecom Italia	75.268.135	4.842.569	1° Grado	Proprietà
Totale							326.906	321.186						611.621.781	42.050.338			

Nota 1: Per "Data di costruzione" si intende l'anno di rilascio della licenza edilizia di costruzione dell'immobile.

Nota 2: Per "Superficie Lorda Locabile" è da intendersi la superficie lorda non ponderata comprensiva delle murature di pertinenza, data dalla somma di: (i) Superficie Fruibile, che a sua volta può essere definita come la somma di tutte le superfici interne dell'immobile ad eccezione di scale, ascensori, locali tecnici, cavei e impianti, e (ii) superficie dei parcheggi.

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

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

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 il processo di dismissione ha subito un rallentamento, da attribuire in generale ai risvolti della situazione finanziaria e, in particolare, alle condizioni riscontrabili nel mercato immobiliare: gli Investitori privati, in un clima di generale diffidenza che comporta un allungamento delle analisi di rischio sulle singole operazioni e un confronto approfondito fra le opportunità in offerta, hanno più frequentemente rinunciato ad acquistare al termine della fase di *due diligence*.

Ne sono esempio alcune manifestazioni di interesse all'acquisto pervenute al termine del 2010 e nel corso dell'ultimo semestre, aventi ad oggetto singoli supermercati posti in Lombardia ed Emilia Romagna e locati a GS CARREFOUR.

In merito al supermercato situato in Biella - Corso Europa, già citato nei precedenti capitoli e oggetto di preliminare subordinato, si comunica che la Commissione Urbanistica del Comune di Biella ha emesso parere positivo alle pratiche edilizie per la realizzazione di due medie superfici. In attesa del parere da parte dei Vigili del Fuoco, la Società di Gestione è in fase di trattativa con GS CARREFOUR per la risoluzione del contratto di locazione in essere, la cui cessazione è indispensabile per l'attribuzione di nuove licenze commerciali alle nuove attività in capo alla società promissaria acquirente.

Come riportato nel Rendiconto annuale 2010, il programma di disinvestimenti pianificato per l'esercizio 2011 tiene conto di alcune difficoltà oggettive di mercato, nonché delle 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 CARREFOUR (in corso la trasformazione dell'insegna commerciale in "*Carrefour Market*") con un obiettivo atteso stimato intorno ai 50 milioni 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 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, nei precedenti esercizi sono stati corrisposti al Demanio il contributo per l'acquisizione e la tassa di occupazione pregressa; la società di gestione attende, dal Demanio e dal Notaio designato, la convocazione per la formalizzazione della cessione della porzione di terreno al Fondo, cui seguirà l'immediato trasferimento alla società che ha acquistato l'intero immobile dal Fondo nel 2010;
- (ii) Nell'ambito della pratica presentata dal Fondo alla Regione Piemonte, in merito all'istanza per l'acquisizione dell'alveo demaniale afferente l'immobile in Castelletto Ticino, a favore del Fondo e a cura e spese dell'Apportante, come richiesto dalla Regione è stato corrisposto un indennizzo extracontrattuale per adeguamento della copertura dell'alveo esistente.

- (iii) 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 all'Apportante, al momento senza risultati definitivi, di fare quanto possibile per ottenere da Terzi la rettifica di un contratto di locazione registrato e trascritto che insiste anche sulla porzione immobiliare suddetta;
- (iv) sono stati stipulati, a cura e spese dell'Apportante, gli atti notarili di rettifica e regolarizzazione già previsti nell'Atto di Apporto al Fondo, necessari alla migliore identificazione catastale dell'immobile in Busto Arsizio - Via delle Allodole;
- (v) in riferimento agli eventuali obblighi di riparazione in materia ambientale, come da accordi, la società di gestione e l'Apportante hanno nominato congiuntamente una Società riconosciuta e qualificata del settore per redigere una relazione finale in base a quanto rilevato nelle singole perizie.

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 8.913.010,02.

Alla data del 30 giugno 2011, il debito residuo complessivo è pari a euro 360.391.441,02 rispetto al dato di euro 372.420.491,58 al 31 dicembre 2010. La diminuzione è dovuta ai rimborsi effettuati al 31 gennaio 2011 a fronte delle cessioni effettuate nell’ultimo periodo dello scorso anno.

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 11

Banca Finanziatrice	IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK
Senior Term Facility	Finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 375.240 migliaia così come anche riportato nella ricostruzione pro – forma al 31 dicembre 2005, corrispondente al 59% del Valore di Apporto degli Immobili.
Capex Facility	Linea di credito a lungo termine finalizzata, tra l’altro, al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria degli Immobili, per un ammontare massimo complessivo pari a euro 46.235 migliaia.
Scadenza	L’importo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i>) erogato e ancora da rimborsare dovrà essere interamente rimborsato dal Fondo entro il settimo anniversario decorrente dalla data di erogazione iniziale del finanziamento medesimo (che coincide con la Data di Efficacia dell’Apporto), con facoltà per il Fondo di dilazionare il termine di scadenza del finanziamento per un periodo di ulteriori 3 anni. Tale facoltà è da esercitarsi subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni, ivi incluso il pagamento di una commissione di dilazione (vedi infra).
Piano di Rimborso	Salvo quanto di seguito specificato (rimborso anticipato obbligatorio), non è previsto alcun piano di ammortamento del finanziamento.

Rimborso Anticipato Obbligatorio	All'atto della vendita di ciascun Immobile e fatta salva l'ipotesi di reinvestimento dei ricavi dalla stessa derivanti ai sensi dell'articolo 10.2 del Regolamento (limitatamente alle ipotesi di riacquisto di altri beni immobili e, in ogni caso, secondo i termini e condizioni previsti nel Contratto di Finanziamento), il Fondo sarà tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice - a titolo di rimborso anticipato obbligatorio – un importo pari al 100% (oppure al 105%, all'occorrere di determinate circostanze) del debito allocato sull'Immobile in questione, comprensivo dell'eventuale quota di <i>Capex Facility</i> (c.d. <i>Allocated Loan Amount</i>).
Commissione di Strutturazione (arrangement fee)	0,35% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i>) inizialmente erogato da corrispondersi in unica soluzione da parte del Fondo entro un mese dalla data di erogazione iniziale del finanziamento stesso.
Commitment Fee	0,15% annuo dell'importo della <i>Capex Facility</i> che sia ancora disponibile, e non ancora cancellato o utilizzato, da corrispondersi trimestralmente da parte del Fondo, successivamente alla Data di Efficacia dell'Apporto. La <i>Commitment fee</i> è fissa per tutta la durata del <i>Senior Term Facility</i> .
Commissione di Dilazione	0,15% dell'importo complessivo del finanziamento (inclusa la <i>Capex Facility</i>) erogato e non ancora rimborsato al primo giorno del periodo di dilazione di 3 anni, come sopra descritto.
Altre Commissioni	euro 25.000 annui da corrispondersi su base trimestrale da parte del Fondo ad IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK in qualità di agente del finanziamento (c.d. <i>FacilityAgent</i>) e per tutta la durata del finanziamento.
Tasso di Interesse	<ul style="list-style-type: none"> - Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per il <i>Senior Term Facility</i>; - Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per la <i>Capex Facility</i>.
Garanzie	<ul style="list-style-type: none"> - Ipotecche di primo grado (che saranno stipulate contestualmente al totale rimborso di alcuni precedenti finanziamenti relativi agli Immobili e dell'efficacia degli atti di rilascio da parte dei relativi finanziatori e che saranno perfezionate successivamente alla Data di Efficacia dell'Apporto); - pegno sui conti correnti del Fondo; - cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi agli Immobili; - cessione in garanzia dei crediti derivanti dai contratti di assicurazioni relativi agli Immobili; - cessione in garanzia di eventuali crediti derivanti dai contratti aventi ad oggetto i servizi di <i>Property e Facility Management, Project Management</i> e di Intermediazione Immobiliare prestati a favore del Fondo; - cessione in garanzia dei crediti derivanti da contratti di copertura sottoscritti dal Fondo; - eventuale cessione in garanzia dei crediti nascenti dall'accordo di indennizzo stipulato in occasione dell'Apporto.
Copertura	Un ammontare almeno pari al 95% dell'ammontare complessivo dell'Indebitamento Finanziario sarà oggetto di contratti di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse.

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse e di ottemperare alla previsione del contratto di finanziamento che richiede una copertura pari almeno al 95% del debito, 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.

Nel corso dell’esercizio 2010 il piano di ammortamento dello strumento di copertura prevedeva una riduzione del nozionale che determinava una copertura inferiore alla percentuale del 95% richiesta dal contratto e pertanto 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

Successivamente, nel corso del corrente anno il piano di ammortamento dello strumento di copertura prevedeva, in data 31 gennaio 2011, un’ulteriore riduzione del nozionale a euro 317.684.725 rispetto a un debito residuo, in pari data, di euro 360.391.441,01 con un indice di copertura pari all’88,15%. In data 31 marzo la Società di Gestione ha stipulato un nuovo contratto avente ad oggetto un “*interest rate swap* al tasso concordato del 2,06% vs “Eur-Euribor – Telerate” per un importo iniziale di euro 30.000.000, con un piano di ammortamento avente scadenza finale al 31 gennaio 2013.

Pertanto, al 30 giugno 2011, il Fondo ha in essere coperture complessive per un nozionale di euro 349.388.530,00 rispetto a un debito di euro 360.391.441,02 per un rapporto percentuale pari al 96,95%.

Alla data del presente Rendiconto, nel caso di chiusura anticipata della copertura, il Fondo dovrebbe riconoscere un importo stimato pari a circa euro 14,7 milioni.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e dei costi di copertura, per il primo semestre dell’esercizio in esame è stato pari a euro 7.576.651,32 (euro 7.730.645,68 per il primo semestre 2010).

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

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.") convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 ha introdotto, 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.

Era stata data inoltre delega al Ministero dell'Economia e delle finanze di emanare le relative disposizioni di attuazione in cui saranno dettagliate le nuove disposizioni.

Tuttavia, successivamente alla pubblicazione di un documento di consultazione di una bozza del regolamento attuativo, i cui contenuti erano stati sommariamente riportati nelle rendicontazioni del fondo precedenti, in data 13 maggio 2011, il Consiglio dei Ministri ha approvato, il Decreto Legge n.70/2011 (successivamente convertito con la Legge n. 106 del 12 luglio 2011) recante "Prime disposizioni urgenti per l'economia" il cui art. 8, comma 11 che ha apportato importanti modifiche all'art. 32 del D.L. n. 78 del 2010 riconducendo l'intera manovra in esso contenuta ad un intervento di natura prettamente fiscale in linea con l'intento originario del legislatore manifestato nella stessa rubrica dell'articolo.

Di seguito i principali punti del nuovo Decreto Legge:

- è abrogato il comma 2 dell'art. 32, che demandava ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze l'individuazione delle disposizioni di attuazione delle modifiche al TUF contenute nel comma 1;
- è modificato il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari in funzione della natura e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare:

1. Mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'attuale regime di tassazione alcune categorie di investitori: lo Stato e gli enti pubblici, gli OICR italiani, le forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, tutti i soggetti e i patrimoni appena indicati costituiti all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella *White list*, gli enti che perseguano le finalità previste dalle legge sulle fondazioni bancarie, le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, le società o i veicoli contrattuali partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti appena indicati;
2. Sono soggetti a tassazione per trasparenza e, quindi, a prescindere dalla percezione dei proventi, le persone fisiche, le società, i veicoli contrattuali e gli enti diversi da quelli indicati nel precedente punto che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo;
3. Sono in ogni caso, soggetti a tassazione con aliquota del 20% i proventi percepiti da soggetti non residenti, diversi da quelli indicati al punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo.

Relativamente alle quote detenute al 31 dicembre 2010 da parte degli investitori indicati nei punti 2 e 3 è dovuta dai partecipanti un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta.

Per i fondi che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano tra i propri partecipanti almeno uno dei soggetti indicati nei punti 2 e 3 è prevista la possibilità di disporre la liquidazione del fondo entro il 31 dicembre 2011, previa applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 7% del valore netto del Fondo risultante al 31 dicembre 2010. La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati della gestione del fondo si applica un'imposta sostitutiva del 7%. Sono mantenute le disposizioni originariamente contenute nell'art. 32, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater volte ad evitare la doppia tassazione dei redditi in capo ai partecipanti e quelle che prevedono disposizioni agevolative ai fini delle imposte indirette, per le operazioni di liquidazione.

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.

Le modalità di attuazione del nuovo regime fiscale introdotto dal Decreto Legge saranno definite da un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione dell'evoluzione del quadro normativo non si è ritenuto opportuno procedere a effettuare accantonamenti in merito.

* * * * *

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 di 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 8,4 miliardi di euro di masse in gestione e 19 fondi gestiti, di cui 5 quotati, (dati al 31 dicembre 2010) e commissioni aggregate per il 2010 pari a 57,8 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.

In data 25 marzo 2011 l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha dato il nulla osta all'operazione di fusione di FIRST ATLANTIC RE SGR in FIMIT SGR e successivamente in data 21 luglio 2011 è pervenuto, altresì, il nulla osta da parte di Banca d'Italia alla suddetta operazione. Il progetto di fusione dovrà, pertanto, essere approvato da parte delle assemblee degli azionisti delle due società.

* * * * *

Il Decreto Ministeriale n. 197 del 5 ottobre 2010 (il "DM 197/2010"), che ha modificato il Decreto Ministeriale n. 228 del 24 maggio 1999, recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento, ha reso necessario apportare talune modifiche al Regolamento di Gestione del Fondo al fine di uniformare le previsioni in essi contenute alla normativa vigente. Pertanto la SGR ha approvato in via generale, con efficacia dall'11 marzo 2011, le modifiche al relativo Regolamento di Gestione relative:

- al periodo di grazia (con inserimento della clausola standard proposta dalla Banca d'Italia e delle conseguenti modifiche regolamentari);
- alle modalità di convocazione dell'assemblea (in presenza di un termine di convocazione inferiore a quello minimo ora previsto) ed ai quorum costitutivi e deliberativi (in presenza di una clausola che limitava i quorum deliberativi attualmente previsti esclusivamente alle delibere inerenti determinate materie);
- alla facoltà di ricorrere al Tribunale in caso di inadempimento della SGR nella convocazione dell'assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono così composti:

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Nel corso del primo semestre del 2011 non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del primo semestre dell'anno 2011 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
28 gennaio 2011	1) Redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 15.4.5 del Regolamento di Gestione del Fondo.	1) Il Comitato Consultivo ha approvato all'unanimità la relazione.

	2) Parere consultivo ai sensi dell'art. 15.4 del Regolamento di Gestione in merito al Business Plan del fondo, approvato in data 27 gennaio 2011	2) Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito al Business Plan del fondo, approvato in data 27 gennaio 2011 dal Consiglio di Amministrazione della SGR.
12 luglio 2011	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 30.06.2011

Milano, 26 luglio 2011

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Lino Benassi

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

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

a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari

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

b) Valutazione degli strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari quotati in mercati organizzati sono valutati all'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione. Gli scarti di emissione sono calcolati nel rispetto del principio della competenza temporale. Per gli strumenti trattati su più mercati si fa riferimento al mercato più significativo in relazione alle quantità trattate.

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività sono valutati, in conformità con quanto previsto dal Provvedimento di Banca d'Italia 14 aprile 2005 (Titolo V, cap. IV, sez. II, par. 2.2.1 "strumenti finanziari derivato OTC"), coerentemente con la passività coperta, al loro valore nominale. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

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

c) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione titoli

Gli interessi, i ricavi e gli altri oneri assimilati, ivi compresi gli scarti di emissione relativi a titoli di debito, vengono imputati all'esercizio secondo il criterio di competenza temporale.

Gli interessi e gli scarti di emissione vengono contabilizzati ai sensi della Legge 23 novembre 2001 n. 410, art. 6 e successive modificazioni introdotte dall'art. 41 bis del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326.

d) Ratei e Risconti

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

e) Beni immobili

I Beni Immobili sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il costo è allineato al valore corrente con periodicità semestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione, 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.

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" contenuto nella relazione del Consiglio di Amministrazione.

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2011

RENDICONTO AL 30/06/11

Fondo Atlantic 1 - First Atlantic RE SGR S.p.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 30/06/11		Situazione al 31/12/10	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	9.994.155	1%	19.956.080	3%
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	9.994.155		19.956.080	
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	673.750.000	96%	670.390.000	93%
B1. Immobili dati in locazione	635.011.500		610.433.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	25.798.500		46.717.000	
B4. Diritti reali immobiliari	12.940.000		13.240.000	
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'	4.873.780	1%	23.705.611	3%
F1. Liquidità disponibile	4.873.780		23.705.611	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	11.821.704	2%	7.935.387	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	1.504.970		1.866.476	
G3. Risparmio di imposta			44.262	
G4. Altre	10.316.734		6.024.649	
TOTALE ATTIVITA'	700.439.639	100%	721.987.078	100%

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	360.391.441		372.420.492	
H1. Finanziamenti ipotecari	360.391.441		372.420.492	
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'	19.266.178		16.106.351	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	488.979		499.366	
M2. Debiti di imposta	1.314.445		53.972	
M3. Ratei e risconti passivi	12.046.251		11.922.149	
M4. Altre				
- debiti per cauzioni ricevute	188.282		188.282	
- altre	5.228.221		3.442.582	
TOTALE PASSIVITA'	379.657.619		388.526.843	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	320.782.020		333.460.235	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	615,091		639,401	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	165,84		129,78	

⁽¹⁾ Trattasi degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di proventi per quota. Il Valore Complessivo Netto del Fondo e quello unitario delle quote in circolazione sono al netto di detti importi.

RENDICONTO AL 30/06/11
(Fondo Atlantic 1- First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO		Rendiconto al 30/06/11		Rendiconto al 30/06/10	
A. STRUMENTI FINANZIARI			-4.302.158		-5.292.770
Strumenti finanziari non quotati					
A1. PARTECIPAZIONI					
A1.1	dividendi ed altri proventi				
A1.2	utili/perdite da realizzo				
A1.3	plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI					
A2.1	interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2	utili/perdite da realizzo				
A2.3	plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati					
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI					
A3.1	interessi, dividendi ed altri proventi		65.025		11.934
-	interessi su titoli	52.940,90		28.292,00	
A3.2	utili/perdite da realizzo				
-	perdite da realizzo			-5.970,00	
-	utili da realizzo	12.692,10			
A3.3	plus/minusvalenze				
-	minusvalenze	-608,05		-10.388,00	
-	plusvalenze				
Strumenti finanziari derivati					
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI					
A4.1	di copertura		-4.367.183		-5.304.704
A4.2	non di copertura	-4.367.183,46		-5.304.703,65	
Risultato gestione strumenti finanziari			-4.302.158		-5.292.770
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			17.404.458		9.317.020
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI					
-	affitti	20.912.182,48	21.399.414	22.912.411,21	23.323.587
-	recupero spese ripetibili	320.840,67		401.705,26	
-	altri proventi	166.391,22		9.470,66	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI					
-	utili da realizzo			520.000,00	520.000
B3. PLUS/MINUSVALENZE					
-	plusvalenze beni immobili	5.104.107,33	-719.449	932.920,53	-10.967.629
-	plusvalenze diritti reali immobiliari				
-	minusvalenze beni immobili	-5.523.556,44		-11.690.549,59	
-	minusvalenze diritti reali immobiliari	-300.000,00		-210.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI					
-	spese ripetibili	-521.202,05	-2.106.102	-401.705,26	-2.294.973
-	spese non ripetibili	-1.584.900,01		-1.893.267,68	
B5. AMMORTAMENTI					
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI					
		-1.169.405,00	-1.169.405	-1.263.965,00	-1.263.965
Risultato gestione beni immobili			17.404.458		9.317.020
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			13.102.300	4.024.250
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			13.102.300	4.024.250
H. ONERI FINANZIARI			-3.210.868	-2.426.578
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-3.210.868	-2.426.578
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-3.209.467,86		-2.425.942,03	
H1.2 su altri finanziamenti	-1.400,51		-636,14	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica			9.891.432	1.597.672
I. ONERI DI GESTIONE			-3.095.964	-3.301.287
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.933.875,12	-2.933.875	-3.139.483,57	-3.139.484
I2. Commissioni banca depositaria	-44.651,07	-44.651	-44.197,21	-44.197
I3. Oneri per esperti indipendenti	-45.806,88	-45.807	-55.915,43	-55.915
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-28.335,00	-28.335	-17.210,00	-17.210
I5. Altri oneri di gestione	-43.296,14	-43.296	-44.481,23	-44.481
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-667.672	-221.486
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	158.658,16	158.658	59.452,85	59.453
L3. Altri oneri	-826.329,52	-826.330	-280.938,96	-280.939
Risultato della gestione prima delle imposte			6.127.796	-1.925.101
M. IMPOSTE			-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita del periodo			6.127.796	-1.925.101

ALLEGATO 1: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2011 REDATTA DALL'ESPERTO INDIPENDENTE

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Linczonile Coliceni
Palazzo Casellope 3
20084 Agrate Brianza MB - Italy
Tel +39 039 64731
Fax +39 039 6056427
italy@reag.it

Sede Legale
Via Montic Rosa, 91
20149 Milano - Italy
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.
R.F.A. M. n. 1147798
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 03981630152



Agrate, 15 luglio 2011

Pos. n° 4321,10

Spottabile

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 30 giugno 2011.

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 30 giugno 2011.

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.





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 l'insieme di beni immobili (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 la determinazione del “(...) 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” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009) .
- **“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”. (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).



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

REAG, inoltre:

- in occasione della valutazione al 30/06/2011, ha effettuato sopralluoghi esterni ed interni di n. 32 immobili, verificandone le caratteristiche tipologico-architettoniche e lo stato manutentivo, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione. I sopralluoghi relativi agli altri immobili sono stati effettuati in occasione della valutazione del 31/12/2010;



- 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 13 giugno 2011;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 13 giugno 2011, senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione semestrale:

Nel semestre tra il 31 dicembre 2010 ed il 30 giugno 2011 non è stato ceduto alcun immobile.



Contenuto del Rapporto

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

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

Conclusioni

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

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

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



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 30 giugno 2011 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

<i>N°</i>	<i>Asset</i>	<i>Città</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Valore di Mercato</i>
1	Palazzo Informazione	Milano	Piazza Cavour, 2	99.900.000
2	I Centi	S.Donato M.se	Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	50.420.000
3	Via Cristoforo Colombo	Roma	Via C.Colombo, 1/2	97.540.000
4	Viale Celamandrei	Napoli	Viale Celamandrei	69.110.000
5	Trasformatore	S.Donato M.se	Via Bonarelli, 2	19.610.000
6	3° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	120.020.000
7	Mensa 3° Palazzo	S.Donato M.se	Via De Gasperi, 16	7.260.000
8	4° Palazzo Uffici	S.Donato M.se	Via Marini di Celatona, 67	99.680.000
Totale Uffici				552.730.000
9	Via Monti	Milano	Via Monti, 55	5.450.000
10	Via Farini	Milano	Via Farini, 79, 81	5.340.000
11	Piazza Siena	Milano	Piazza Siena, 5	4.570.000
12	San Gimignano	Milano	Via Soderini – Via San Giminiano	7.340.000
13	Legnano	Milano	Via Picinieri dell'aria Legnese	4.850.000
14	Cinisello Balsamo	Milano	Via F. Testi	5.150.000
15	Busto Arsizio	Varese	Via Duca d'Assola, 19	2.860.000
16	Gallarate 2	Varese	Via Varese, 22	6.340.000
17	Busto Arsizio 2	Varese	Via delle Alodi e angolo per l'orologio	9.730.000
18	Castellanza	Varese	Via del Buon Gesù, 10	3.550.000
19	Saronno	Varese	Via 1° Maggio, 5	2.540.000
20	Como 4	Como	Via Papa Innocenzo XI	2.660.000
21	Barzago	Lecco	Via XXV Aprile, 1	3.900.000
22	Belle	Biala	Corso Europa, 14	1.140.000



N°	Asset	Città	Indirizzo	Valore di Mercato
23	Fossato	Fossano	Piazza V. Veneto, 16	650.000
24	Selu 770	Cuneo	Via Vittime Bologna, 1	3.430.000
25	Novara 1	Novara	Via Griffetti, 60	3.810.000
26	Castello Ticino	Novara	Strada S. Sarpone	9.600.000
27	Grugliasco la Sama	Torino	Via Spanna 1/25	3.700.000
28	Ivros	Torino	Via Circonvallazione, 54	2.710.000
31	Moncalieri	Torino	Via Vittime Bologna, 20	8.390.000
32	Bologna 1	Bologna	Via Don Sturzo, 37/39	2.040.000
38	Tivoli	Roma	Via Tiburtina Valeria, 261	3.160.000
38	Spincosa	Roma	Via degli Eroi di Rodi, 16	6.460.000
41	Palestrina	Roma	Via Prenestina Antica, km 662	2.630.000
Totale Retail				111.020.000
TOTALE GENERALE				673.750.000

Agrate, 15 luglio 2011

Pos. n° 4321,10

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

Simone Spreafico
Engagement Manager Director

Oswaldo Rigamonti
Direttore Generale

Leo Civelli
Amministratore Delegato



N.B.

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di :

- Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- Report descrittivo e relativi allegati.

Team di Lavoro

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

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

hanno partecipato:

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

Allegati:

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