

***“Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di
Tipo Chiuso”***

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2013

IDeA FIMIT SGR S.p.A.
info@ideafimit.it — www.ideafimit.it

Sede Legale
Via Mercadante 18
00198 Roma
T. (+39) 06 681631
F. (+39) 06 68192090

Sede Milano
Via Brera 21
20121 Milano
T. (+39) 02 725171
F. (+39) 02 72021939

C.S. €16.757.556,96
R.E.A. n. 898431
PIVA e C.F. 05553101006
Società iscritta al n. 68
Albo S.G.R. Banca d'Italia

**Resoconto intermedio di gestione
al 30 settembre 2013**

1. PREMESSA	2
2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....	2
3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO.....	3
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	3
B) OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO	9
C) STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI.....	10
D) CONTRATTI DI LOCAZIONE	10
E) CREDITI VERSO LOCATARI	11
F) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	11
G) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL TERZO TRIMESTRE	12
H) ALTRE INFORMAZIONI.....	13
4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	16

1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni, gli eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento per il fondo "Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Fondo" o "Fondo Atlantic 1"). Il documento è a disposizione del pubblico presso la sede di IDeA FIMIT SGR S.p.A., sul sito internet della stessa e del Fondo nonché presso la sede della Banca Depositaria del Fondo.

2. Dati identificativi del Fondo

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di apporto	1° giugno 2006
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 260.760.000
Numero quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale 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	Savills Italy S.r.l.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2013	€ 271.282.336
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2013	€ 520,176
Valore al 30 giugno 2013 del portafoglio immobiliare	€ 620.570.000

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

A) Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'espansione dell'attività economica globale, il cui ritmo era aumentato nel primo trimestre dell'anno grazie alla crescita più robusta in alcuni paesi avanzati, è proseguita nei mesi successivi; tuttavia, la persistente debolezza dell'Area Euro e il rallentamento delle economie emergenti dell'Asia hanno mantenuto la dinamica degli scambi internazionali su livelli modesti. I prezzi delle materie prime, energetiche e non, si sono ridotti, favorendo un generalizzato calo dell'inflazione¹.

L'incertezza sulle politiche monetarie ha indotto volatilità sui mercati. Le condizioni dei mercati finanziari globali hanno riflesso l'emergere di incertezze degli investitori sulla durata futura della politica di *quantitative easing* negli Stati Uniti e il diffondersi di timori sulle prospettive del credito in Cina. Il peggioramento delle quotazioni che ha riguardato soprattutto i paesi emergenti si è trasmesso, pur se in misura contenuta, anche all'Area Euro.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad ottobre, di crescita del Prodotto Interno Lordo ("PIL") mondiale per il biennio 2013-2014, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2013		Differenza da stime luglio 2013	
	2011	2012	2013	2014	2013	2014
Mondo	3,9	3,2	2,9	3,6	-0,3	-0,2
Paesi avanzati	1,7	1,5	1,2	2,0	0,0	0,0
Giappone	-0,6	2,0	2,0	1,2	-0,1	0,1
Regno Unito	1,1	0,2	1,4	1,9	0,5	0,4
Stati Uniti	1,8	2,8	1,6	2,6	-0,1	-0,2
Area Euro	1,5	-0,6	-0,4	1,0	0,1	0,0
Italia	0,4	-2,4	-1,8	0,7	0,0	0,0
Paesi Emergenti	6,2	4,9	4,5	5,1	-0,5	-0,4
Russia	4,3	3,4	1,5	3,0	-1,0	-0,3
Cina	9,3	7,7	7,6	7,3	-0,2	-0,4
India	6,3	3,2	3,8	5,1	-1,8	-1,1
Brasile	2,7	0,9	2,5	2,5	0,0	-0,7

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2013

¹ Banca d'Italia, Bollettino Economico, luglio 2013

Il presidente della Banca Centrale Europea ("BCE"), nel corso dell'ultima conferenza stampa ad inizio ottobre, ha ribadito di essere pronto all'utilizzo di ogni tipo di strumento per ristabilire il livello adeguato di liquidità nel sistema. Il consiglio direttivo della BCE sembra ancora diviso sul prossimo taglio dei tassi, ma è molto probabile che presto si decida di intervenire riducendo ulteriormente il costo del denaro.

Anche se per l'Italia si prospetta una contrazione del prodotto interno lordo dell'1,8% su base annua nel 2013, lo scenario recessivo sembra finalmente volgere al termine. Oltre ai mercati finanziari ed ai rendimenti dei titoli di stato dei paesi periferici, anche l'economia reale inizia ad essere interessata dai primi segnali positivi e si prevede che dal prossimo trimestre potrebbe terminare la contrazione economica.

In Europa si registra una ripresa di fiducia di consumatori e imprese ed anche in Italia iniziano ad arrivare importanti segnali positivi: l'indice composito di fiducia delle imprese passa da 80,5 nel mese di maggio a 83,3 nel mese di agosto (2005=100), soprattutto grazie al contributo positivo del settore manifatturiero (da 89,1 a 96,6) e del commercio al dettaglio (da 81,5 a 91,1). Parallelamente, anche l'indice della fiducia dei consumatori è in ripresa, da 86,6 nel mese di maggio a 101,1 nel mese di settembre². L'Italia si presenta anche con un indice PMI manifatturiero espansivo (valori maggiori di 50) nei mesi di agosto e settembre³.

Secondo il Centro Studi Confindustria, la variazione del prodotto interno lordo nel terzo trimestre interromperà la contrazione iniziata due anni prima e durata otto trimestri, mentre la crescita proseguirà l'anno prossimo a ritmo contenuto (+0,2% medio a trimestre). L'*export* guiderà la lentissima uscita dalla crisi e solo dopo seguirà la ripresa degli altri settori, immobiliare in testa.

Occorre comunque intervenire tempestivamente con riforme strutturali per ridurre il tasso di disoccupazione elevato (circa 40% per i giovani) e rilanciare gli investimenti e la competitività delle imprese.

Purtroppo per l'Italia, ci sono spazi limitati per gli investimenti volti al rilancio dell'economia: il *deficit* si prospetta superiore al 3% per l'anno corrente, a distanza di pochi mesi dalla chiusura della procedura per *deficit* eccessivo della Commissione Europea. Il Governo prevede azioni correttive ed in particolare l'accelerazione su privatizzazioni e cessioni immobiliari.

Intanto, per i mercati azionari prevale l'ottimismo, anche in virtù della tenuta del Governo Letta, che sembra aver acquisito una maggiore stabilità. Allo stesso modo anche lo *spread* BTP-Bund continua a non destare particolari preoccupazioni, restando sempre sotto la soglia psicologica dei 300 punti base.

La decisione dello scorso luglio dell'agenzia Standard & Poor's di rivedere al ribasso il merito di credito sovrano italiano ha avuto effetti contenuti sui rendimenti azionari e sui titoli di stato decennali italiani.

² Istat
³ Markit

La stretta del sistema creditizio continua a penalizzare pesantemente l'economia italiana e il settore immobiliare in particolare. Le sofferenze delle banche italiane segnano nuovi massimi. A giugno 2013, secondo il rapporto ABI, le sofferenze lorde sono risultate pari ad oltre 139,8 miliardi di euro, in crescita del 12% da inizio anno e del 22% negli ultimi 12 mesi⁴. Non arrivano segnali positivi per il credito alle imprese; ad agosto si registra una contrazione ancora più marcata dei prestiti delle banche alle società non finanziarie. I dati diffusi dalla BCE mostrano un calo su base annua del 4,9%, in leggero peggioramento rispetto al 4,4% registrato nel mese di luglio. L'unico modo per stimolare la ripresa economica ed arrestare la crescita delle sofferenze bancarie, è consentire che i flussi di liquidità a basso costo della BCE raggiungano direttamente l'economia reale.

Il mercato immobiliare europeo

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa, nel secondo trimestre 2013, sono pari a 32,6 miliardi di euro, in crescita del 6% rispetto al trimestre precedente e del 22% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il secondo trimestre del 2013 si presenta come il miglior secondo trimestre, in termini di volumi transati, dal 2007.

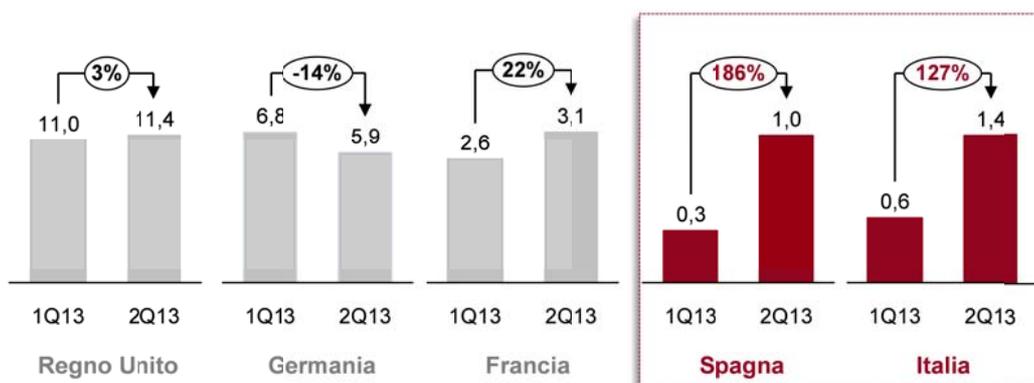
Gli investimenti nell'immobiliare commerciale di Portogallo, Italia, Irlanda e Spagna, quattro dei PIIGS (le economie più colpite dalla crisi dell'Eurozona), si sono risollepati durante il secondo trimestre del 2013. Secondo CBRE, questi mercati hanno registrato un totale cumulato di 2,5 miliardi di euro di attività d'investimento, in crescita rispetto al risultato di neanche 1 miliardo di euro del secondo trimestre 2012. Anche se prevedibile, considerate le cifre esigue di un anno fa, l'incremento rappresenta comunque un risultato significativo.

I segnali positivi riguardano soprattutto l'andamento delle compravendite commerciali in Italia e Spagna, che hanno più che raddoppiato il volume degli investimenti rispetto al trimestre precedente. Insieme Italia e Spagna hanno rappresentato, nel secondo trimestre 2013, il 7,3% dell'attività di investimento a livello europeo, che si confronta con il 3,1% del primo trimestre 2013. Tale risultato è in linea con la quota media coperta dai due paesi all'interno del mercato europeo nell'ultimo decennio⁵ (Figura 1).

⁴ ABI, Monthly outlook, settembre 2013

⁵ CBRE, European Capital Markets, 2013 Q2

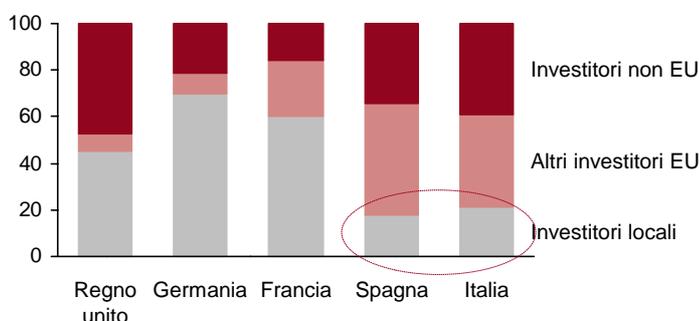
Figura 1 - Andamento delle compravendite non residenziali in Regno Unito, Germania, Francia, Spagna e Italia (€miliardi)



Fonte: CBRE

Nella prima parte del 2013 il mercato degli investimenti nei paesi periferici dell'Europa ha visto la predominanza degli operatori internazionali, infatti a loro è riconducibile quasi il 60% dell'attività di compravendita in Italia, Spagna e Irlanda. Il dato, nel solo secondo trimestre del 2013, per Italia e Spagna raggiunge circa 80%, indicando un generale aumento della fiducia tra gli investitori europei.

Figura 2 – Scomposizione del volume di compravendite non residenziali per tipologia di investitore nel primo semestre 2013 (%)



Fonte: CBRE

Il mercato immobiliare Italiano

L'attività d'investimento nel settore immobiliare in Italia, come già evidenziato, ha registrato un importante *trend* di crescita nel secondo trimestre, confermando l'accento di ripresa emerso nel primo trimestre. Il volume investito nella prima metà dell'anno è di poco superiore a 2 miliardi di euro, in crescita del 16% rispetto allo stesso periodo del 2012: il numero di transazioni è aumentato e la dimensione media si è attestata sul valore di 42 milioni di euro, decisamente superiore ai 20 milioni di euro registrati nel 2012⁶.

I volumi attesi in Italia dai principali operatori per la fine dell'anno, considerando le transazioni in *pipeline*, si aggirano attorno ai 3 miliardi di euro, vale a dire un riavvicinamento del settore alle *performance* medie del triennio 2009-2011 (volumi di poco superiori ai 4 miliardi di euro). Malgrado la difficile situazione economica dell'Italia e l'attuale incertezza del quadro politico, il mercato degli investitori internazionali si dimostra pronto a cogliere le migliori opportunità presenti sul nostro territorio.

Nonostante in Italia si registri un ritorno di interesse da parte di grandi investitori internazionali, come Allianz, Axa e Blackstone (ha acquistato di recente il Franciacorta Outlet Village, in provincia di Brescia, per 126 milioni di euro da Aberdeen ed è attualmente in fase di finalizzazione dell'acquisto della sede del Corriere della Sera in via Solferino a Milano per una cifra che si aggira intorno ai 120 milioni di euro), il numero di grandi transazioni, anche se in crescita, presenta ancora un'incidenza molto bassa sul totale europeo. Nel primo semestre del 2013 solo 4 transazioni superano i 100 milioni di euro, circa il 3% del totale a livello europeo⁷.

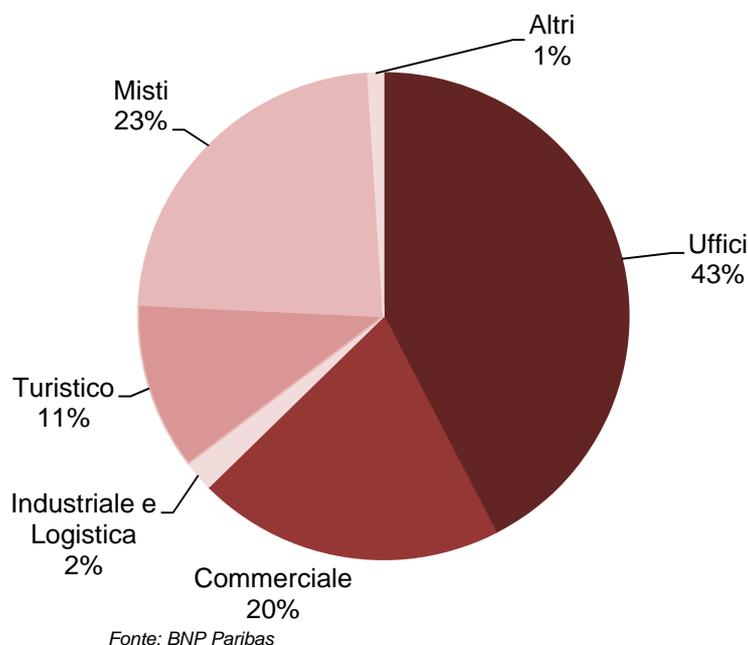
Grazie a significative transazioni nel corso del secondo trimestre, il volume degli investimenti in Italia a fine giugno si attesta sullo stesso livello dei dodici mesi del 2012. In particolare, è stato determinante il contributo dell'importante transazione conclusa dal fondo sovrano del Qatar che è entrato nel progetto Porta Nuova a Milano con un investimento stimato in 600 milioni di euro.

Con riferimento alle tipologie di immobili transati, si registra una significativa riduzione della destinazione d'uso *retail* che nel primo semestre rappresenta poco meno del 20% degli investimenti complessivi, probabilmente a causa dei timori legati alla riduzione dei consumi. Diversamente, si registra un significativo incremento degli immobili ad uso misto.

⁶ CBRE, Italy Investments Market View, 2013 Q2

⁷ CBRE, European Capital Markets, 2013 Q2

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo semestre 2013



Per quanto concerne i mercati principali, Roma e Milano continuano ad attrarre una concentrazione sempre maggiore degli investimenti, circa l'80% nel primo semestre 2013, rispetto a circa il 60% medio storico⁸. L'assorbimento di spazi per ufficio a Milano nel secondo trimestre del 2013 ha raggiunto i 45.600 mq, un calo di oltre il 24% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il dato semestrale si attesta intorno a 74.000 mq, una contrazione del 37% rispetto allo stesso periodo del 2012. Il tasso di *vacancy* rimane sostanzialmente in linea con quello del trimestre scorso, sul livello del 12,2%. Rispetto allo scorso anno l'attività di sviluppo è in rallentamento e nessun nuovo completamento di spazi è stato registrato nel trimestre. L'assorbimento registrato a Roma nel secondo trimestre dell'anno si attesta sul livello di circa 55.400 mq, un aumento del 25% rispetto al trimestre precedente. Il valore semestrale si colloca sul livello di quasi 100.000 mq, in deciso miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Al risultato trimestrale ha contribuito, ancora una volta, prevalentemente un'unica transazione: il consolidamento annunciato nei mesi passati nella nuova sede di BNP Paribas, che sorgerà nei pressi della Stazione Tiburtina FS, per un totale di 42.000 mq. Il tasso di *vacancy* si mantiene stabile sul livello

⁸ BNP Paribas RE, Investimenti in Italia, Q2 2013

dell' 8,2% e lo *stock* è rimasto invariato. Il livello potenziale di sviluppi futuri rimane in linea con quello stimato nei mesi passati⁹.

Per quanto riguarda i rendimenti, non si registrano variazioni per il segmento *prime* sia per quanto riguarda la destinazione d'uso uffici 6% a Milano e 6,25% a Roma, sia per quella *retail*: 5,75% la destinazione d'uso *High Street* e 7% i centri commerciali per entrambi. Diversamente per i prodotti non *prime*, sembrano arrivare importanti segnali di *repricing*, anche nei mercati principali: secondo alcuni *rumor* la transazione del Bodio Center di Milano, portata a termine da Axa, ha avuto un'*entry yield* quasi a doppia cifra.

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che per quanto concerne il numero delle compravendite, nel secondo trimestre del 2013 si registra una contrazione del 7,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sebbene il dato sia negativo, rappresenta un miglioramento rispetto alla flessione del 13,8% del primo trimestre e del 29,6% del quarto trimestre 2012 (peggior dato trimestrale dal 2004). Nel secondo trimestre del 2013 il segmento commerciale ha presentato la flessione più lieve, 2,7%, mentre i segmenti terziario e residenziale sono quelli che continuano a soffrire maggiormente il calo delle compravendite, presentando una flessione rispettivamente del 10,6% e del 9,3% (-12,9% in termini di fatturato nel primo semestre del 2013). Occorre sottolineare che analizzando l'andamento delle compravendite del segmento residenziale rispetto al trimestre precedente, si registra un significativo miglioramento, con il numero di transazioni che passa da 94.503 mq nel primo trimestre a 108.618 mq nel secondo trimestre del 2013¹⁰. Nomisma, inoltre, stima che il numero di transazioni residenziali, a partire dal 2014, tornerà a registrare una lenta crescita tendenziale.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi, nel secondo trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari ISTAT, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, registra una diminuzione dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 5,9% nei confronti dello stesso periodo del 2012 (calo dell'1,9% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 7,7% di quelle esistenti). Con quello del secondo trimestre, i cali congiunturali sono sette consecutivi, ma la loro ampiezza, dopo la diminuzione registrata nel quarto trimestre del 2012 (-2,2%), si va riducendo (-1,5% nel primo trimestre 2013, -0,6% nel secondo).

B) Operazioni di finanziamento

Il Fondo ha in essere attualmente un contratto di finanziamento stipulato con Natixis S.A. in sede di apporto e suddiviso in due linee:

⁹ CBRE, Milan/Rome Office Markets, Q2 2013

¹⁰ Nota Trimestrale Agenzia del Territorio, Il trimestre 2013

i. *senior term facility* - mutuo ipotecario a lungo termine per un ammontare iniziale di 375.240.000 euro. Per il rimborso non è previsto un piano d'ammortamento, tuttavia all'atto di vendita di ciascun immobile il Fondo è tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice un importo pari al 100% del debito allocato sull'immobile in questione. L'intero importo erogato dovrà essere rimborsato entro il decimo anno decorrente dalla data di erogazione iniziale. Il debito residuo al 30 settembre 2013 è di 346.715.696,00 euro. Per questa linea di finanziamento il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo;

ii. *capex facility* – linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria degli immobili per un ammontare massimo pari a 46.235.000 euro. Il debito residuo al 30 settembre 2013 è di 8.880.913,00 euro. Per questa linea di credito il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo.

Al fine di dotarsi della necessaria copertura finanziaria oltre il termine di durata originaria del Fondo, la SGR si è avvalsa della possibilità di estendere la durata del finanziamento per ulteriori tre anni a partire dal 1° luglio 2013, corrispondendo alla banca finanziatrice una *extension fee* di 533.395 euro, pari allo 0,15% del debito *outstanding*, così come previsto nel contratto di finanziamento.

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Resoconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 30 settembre 2013 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari¹¹, è pari al 57,31%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni.

C) Strumenti finanziari derivati

Al fine di operare una copertura dal rischio di oscillazione del tasso di interesse, il Fondo utilizza due contratti di *hedging* avente ad oggetto un "*Interest Rate Swap*" e un "*Interest Rate Cap*". Alla data del presente Resoconto la percentuale di copertura è pari al 96,51% del debito.

D) Contratti di Locazione

Alla data del 30 settembre 2013 risultano attivi quarantaquattro contratti di locazione e due indennità di occupazione, queste ultime per insegne pubblicitarie con importi di scarsa rilevanza, totalmente riferite a

¹¹ Come previsto dal Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari, utilizzato come riferimento per calcolare il limite di assunzione di prestiti dei fondi immobiliari, è pari alla media tra il costo storico (costo d'acquisto maggiorato degli oneri capitalizzati) e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo, previsti nel Titolo V, Capitolo IV (valore attuale). Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento utilizzato per calcolare il limite di assunzione dei prestiti coincide con il valore nominale attuale.

conduttori privati (in maggioranza assoluta contratti stipulati con i gruppi ENI, GS Carrefour e Telecom). Nel corso del terzo trimestre del 2013 non sono stati stipulati nuovi contratti e non sono pervenute disdette o richieste di recesso anticipato sui contratti in essere.

Il canone contrattuale annuo delle posizioni attive al 30 settembre 2013 risulta essere pari a circa 47.659.252 euro.

Gli spazi *vacant* all'interno del portafoglio rappresentano circa l'1% sulla superficie totale e riguardano esclusivamente una porzione dell'immobile sito in **Milano – Piazza Cavour 2**.

Sono attualmente in corso alcune interessanti trattative per la locazione di parte dello sfitto residuo e nel periodo sono pervenute alcune manifestazioni di interesse per gli spazi nei quali il conduttore UniCredit S.p.A. ha cessato l'attività di agenzia bancaria, confermando per iscritto al Fondo la volontà di risolvere il rapporto di locazione al termine del primo sessennio.

E) Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2013 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta di importo pari a 10.258.592 euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di settembre, ma avente competenza quarto trimestre 2013; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a 346.976 euro circa che, seppur in aumento rispetto all'ammontare di 176.630 euro indicati nel rendiconto di gestione al 30 giugno 2013, rappresentano un importo piuttosto contenuto rispetto al valore del monte canoni.

Sono state inviate alcune lettere di sollecito per le fatture scadute da oltre 90 giorni.

F) Politiche di investimento e di disinvestimento

Nel corso del terzo trimestre dell'esercizio 2013 è pervenuta l'offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile sito in Palestrina (Roma), Via Prenestina Antica Km. 66,2 al prezzo di 2.300.000 euro, offerta approvata dagli organi deliberanti del Fondo e attualmente in corso di finalizzazione. Risulta invece decaduto l'interesse per l'acquisto dell'immobile in Roma, loc. Spinaceto, menzionato nel precedente rendiconto di gestione. Perdura la situazione negativa di mercato anche se recentemente sono state raccolte dall'Agency incaricato alcune manifestazioni di interesse non vincolanti per l'acquisto di immobili commerciali in portafoglio ad un prezzo ancora inferiore alle attese.

Per ovviare a tale difficoltà e poter gestire in futuro un orizzonte reddituale di più lungo termine, rimane obiettivo della SGR valutare con il gruppo Carrefour, ove possibile, i termini per una rinegoziazione contrattuale.

Si rammenta infine che, ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, è ormai preclusa la possibilità per la SGR di acquistare, per conto del Fondo, beni immobili e/o partecipazioni in società immobiliari mediante il

reinvestimento dei ricavi rivenienti dalla cessione dei beni in portafoglio ovvero l'utilizzo delle disponibilità derivanti dall'indebitamento finanziario assunto dal Fondo.

G) **Andamento del valore della quota nel terzo trimestre**



Il Fondo Atlantic 1 è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV, dal 7 giugno 2006 (codice di negoziazione QFATL; codice ISIN IT0004014707).

Nel corso del terzo trimestre del 2013 la quotazione del fondo ha continuato ad avere un andamento positivo. Si è registrata una prima fase di stabilità della quotazione del titolo, che è durata fino alla fine di agosto ed una seconda fase molto più volatile. Nell'ultima parte del trimestre la quotazione del fondo ha fatto registrare, prima, un ribasso che il 13 settembre ha portato il titolo a toccare un minimo di euro 237 e, successivamente, un significativo rialzo che ha portato il titolo a chiudere il trimestre con un valore di quotazione di euro 259,7, che rappresenta il massimo valore raggiunto nel trimestre.

Il titolo ha chiuso il terzo trimestre con un incremento del 6% rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la performance si confronta con una variazione positiva del 14,4% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del fondo è passato da euro 245 dello scorso 28 giugno (ultimo giorno di quotazione del trimestre precedente) a euro 259,7 del 30 settembre 2013, in questa data lo sconto sul NAV di inizio trimestre era pari a circa il 50%.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 218 quote, in significativa diminuzione rispetto alla media del primo semestre pari a 305 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 20 settembre con 2.137 quote scambiate per un controvalore pari a euro 523.565. (Fonte Bloomberg)

H) Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Nel quadro normativo delineato dall'art. 32 del Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010 - come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011 - il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta.

Sulla base di tale assetto normativo e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare"), in particolare:

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del Decreto Legge 351/2001¹² nonché relativo ai redditi diversi di natura finanziaria ex art. 67, comma 4, lett. c-ter) e comma 1-*quater*, le seguenti categorie di investitori (c.d. "investitori istituzionali"): (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra 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 così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale), (g) gli enti privati residenti che perseguono esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguono esclusivamente finalità mutualistiche, (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura

¹² Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 20% sui proventi di cui all'art.44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione ovvero realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo. Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate) "a titolo di acconto" se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.), mentre è operata "a titolo di imposta" nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società. In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i “fondi sovrani”).

2. Per i quotisti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei Rendiconti di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d’imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d’imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 20% di cui all’art. 7 del Decreto Legge n. 351 del 2001. Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal fondo.

3. Sono in ogni caso soggetti a tassazione con aliquota del 20% al momento della loro corresponsione i proventi percepiti da soggetti non residenti, fatta salva la verifica in merito all’eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni; a determinate condizioni, la ritenuta non si applica nei confronti di (i) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull’organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione), (ii) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e (iii) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

Inoltre, gli investitori diversi da quelli indicati nel punto 1 che al 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5% (anche se successivamente ceduta in tutto o in parte) erano tenuti a versare un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d’imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d’imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l’applicazione dell’imposta sostitutiva, ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d’imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell’ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall’intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - doveva essere versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il

versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2011. Al riguardo la Circolare chiarisce che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

Con riferimento ai fondi diversi da quelli c.d. "istituzionali"¹³ nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio avrebbe potuto deliberarne la liquidazione entro la data del 31 dicembre 2011.

In tal caso è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010 (imposta che doveva essere prelevata e versata dalla SGR per il 40% entro il 31 marzo 2012 e per la restante parte in due rate di pari importo rispettivamente entro il 31 marzo 2013 ed entro il 31 marzo 2014). La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2011 e fino alla conclusione della stessa la SGR deve applicare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP del 7%, da versare entro il 16 febbraio dell'anno successivo rispetto a ciascun anno di durata della liquidazione. 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.

La SGR e gli intermediari depositari devono comunicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta i dati relativi ai partecipanti che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5% nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal Decreto Ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal Decreto Legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni¹⁴, va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela¹⁵ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di 34,20 euro e con un tetto massimo di 4.500 euro per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

¹³ Sono definiti "fondi istituzionali" i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" ossia da quei soggetti indicati nel precedente punto 1),.

¹⁴ L'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

¹⁵ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato Decreto Ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di "cliente" occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti") che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo

Secondo quanto comunicato al mercato il 23 ottobre 2013, in pari data il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio ha approvato le modifiche degli artt. 2 e 26 del Regolamento di gestione del Fondo che introducono la facoltà della SGR di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo per un ulteriore periodo di tre anni e, dunque, dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016.

Il 28 ottobre 2013 le modifiche al Regolamento di gestione sono state sottoposte alla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 24.2 del Regolamento del Fondo e del Titolo V, Capitolo II, Sezione III, del regolamento Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio dell'8 maggio 2012. Le modifiche diverranno efficaci subordinatamente all'approvazione da parte dell'Autorità di Vigilanza.

Iter procedurale seguito dalla SGR per l'approvazione delle modifiche al Regolamento di gestione in relazione alla proroga della durata del Fondo

Il 2 agosto 2013 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo le proposte di modifica degli artt. 2 e 26 del Regolamento, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 24.2 del Regolamento medesimo.

L'Assemblea dei Partecipanti convocata per il 25 settembre 2013 non si è costituita, non essendosi raggiunto il quorum previsto ai sensi dell'art. 16.3 del Regolamento.

Di conseguenza, ai sensi degli artt. 15.4, paragrafo 1, lett. (f) e 24.2 del Regolamento di gestione del Fondo, la SGR ha convocato per il 15 ottobre 2013 il Comitato Consultivo del Fondo, chiamato ad esprimere il proprio parere preventivo in merito alle proposte di modifica del Regolamento fondate sulle motivazioni di seguito indicate. Il Comitato Consultivo, regolarmente costituitosi, ha espresso il proprio parere favorevole in ordine alle proposte di modifica e ha raccomandato al Consiglio di Amministrazione della SGR di valutare, nell'ambito della propria autonomia gestoria, l'opportunità di ridurre le commissioni spettanti alla SGR attualmente previste nel Regolamento di gestione del Fondo, contestualmente alla eventuale Proroga della durata del Fondo.

In considerazione della mancata costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, convocata per il 25 settembre 2013, e del parere favorevole espresso dal Comitato Consultivo nella seduta del 15 ottobre 2013, il 23 ottobre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società ha, come anticipato, approvato le modifiche degli artt. 2 e 26 del Regolamento e, tenendo conto anche della raccomandazione formulata

dal Comitato Consultivo del Fondo, stabilito di riconsiderare il regime commissionale del Fondo nelle prossime riunioni del Consiglio medesimo.

Efficacia delle modifiche degli artt. 2 e 26 del Regolamento

L'efficacia delle modifiche degli artt. 2 e 26 del Regolamento di gestione del Fondo è subordinata, come detto, alla loro approvazione da parte della Banca d'Italia.

Le modifiche del Regolamento di gestione si intendono approvate decorsi 60 giorni dalla data di ricezione da parte dell'Autorità di Vigilanza dell'istanza presentata dalla SGR il 28 ottobre 2013, corredata dalla necessaria documentazione.

Secondo quanto già comunicato al mercato il 2 agosto 2013, qualora non fosse possibile concludere con successo l'iter necessario per estendere la durata del Fondo (per qualsivoglia motivo), la SGR si avvarrà, in tempo utile entro la data di scadenza del Fondo, attualmente fissata al 31 dicembre 2013, del Periodo di Grazia.

Motivazioni alla base delle modifiche degli artt. 2 e 26 del Regolamento

In forza delle suddette modifiche è stato introdotto nell'art. 2 del Regolamento di gestione un nuovo comma 2, recante una clausola in forza della quale alla SGR viene attribuita la facoltà di deliberare un'unica estensione della durata del Fondo per un periodo di tre anni, dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016, salva comunque poi la facoltà per la SGR di avvalersi del c.d. Periodo di Grazia di durata non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento (ai quali sono state apportate modifiche di natura formale per meglio chiarire la disciplina del Periodo di Grazia fissata dal Regolamento stesso) e dell'art. 14, comma 6, del D.M. n. 228/1999.

L'opportunità di avvalersi della proroga triennale (in luogo del Periodo di Grazia) muove principalmente dalle seguenti considerazioni.

Durante il Periodo di Grazia la gestione del Fondo dovrebbe essere esclusivamente indirizzata allo smobilizzo degli investimenti e quindi la SGR, da un lato, vedrebbe limitato l'ambito della propria attività nell'interesse dei partecipanti al Fondo e, dall'altro lato, opererebbe sul mercato come "venditore forzato", soprattutto tenendo conto della sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare, e, pertanto, in una posizione non agevole nei confronti dei potenziali acquirenti dei cespiti, i quali sarebbero ben consapevoli

che i beni del Fondo dovranno in ogni caso essere venduti per rispettare la normativa di riferimento e il Regolamento di gestione.

La proroga triennale della durata del Fondo, una volta deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, consentirà sia di effettuare tutte quelle attività e azioni finalizzate a migliorare l'appetibilità sul mercato dei beni del Fondo, sia quindi di perseguire l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del Fondo in modo che si auspica più soddisfacente nell'interesse dei partecipanti.

Anche nell'eventuale triennio di proroga l'obiettivo della gestione sarebbe comunque quello di completare la dismissione del patrimonio immobiliare del Fondo entro il 31 dicembre 2016, rappresentando - per quanto ad oggi è possibile presumere - l'eventuale ulteriore Periodo di Grazia una opportunità del tutto residuale di cui la SGR potrà avvalersi nel caso in cui - anche in considerazione dell'evolversi della situazione del mercato e del credito nei prossimi anni - non fosse possibile realizzare a pieno la liquidazione del Fondo entro il suddetto nuovo termine di scadenza.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Antonio Mastrapasqua