

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

RENDICONTO AL 30/06/2013

FondoAtlantic¹

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

Sede Legale
Via Crescenzo 14
00193 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
P.IVA e C.F. 05553101006
Società iscritta al n. 68
Albo S.G.R. Banca d'Italia

- **Relazione degli Amministratori**
 - **Situazione Patrimoniale**
 - **Sezione Reddittuale**
 - **Nota integrativa**
 - **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari**
 - **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**
 - **Relazione della Società di Revisione**
-

**Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 30 giugno 2013**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	16
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	20
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	20
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	23
C. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	24
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE	25
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	26
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO CUI APPARTIENE LA SGR	27
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE	27
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	28
A. FINANZIAMENTI	28
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	29
9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	30
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	31
11. ALTRE INFORMAZIONI	32

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Le condizioni sui mercati finanziari mondiali sono migliorate, nonostante l'economia reale non sia ancora tornata su un sentiero solido di crescita. Le prospettive dell'economia mondiale per l'anno in corso sono leggermente peggiorate negli ultimi mesi. L'Area Euro continua ad essere negativamente influenzata dalla debole congiuntura economica dei paesi periferici, inoltre si assiste ad un rallentamento delle economie emergenti, principalmente a causa della dipendenza dalla domanda estera dei paesi più sviluppati colpiti dalla crisi. Tra i paesi avanzati, gli Stati Uniti sembrano avviati a un graduale ritorno ai ritmi di crescita economica.

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

Crescita del PIL a livello mondiale						
Variazioni percentuali						
	Dati Consuntivi		Stime aprile 2013		Differenza da stime gennaio 2013	
	2011	2012	2013	2014	2013	2014
Mondo	4,0	3,2	3,3	4,0	-0,2	0,0
Paesi avanzati	1,6	1,2	1,2	2,2	-0,1	0,1
Giappone	-0,6	2,0	1,6	1,4	0,4	0,7
Regno Unito	0,9	0,2	0,7	1,5	-0,3	-0,3
Stati Uniti	1,8	2,2	1,9	3,0	-0,2	-0,1
Area Euro	1,4	-0,6	-0,3	1,1	-0,2	0,0
Italia	0,4	-2,4	-1,5	0,5	-0,4	0,0
Paesi Emergenti	6,4	5,1	5,3	5,7	-0,2	-0,1
Russia	4,3	3,4	3,4	3,8	-0,3	0,0
Cina	9,3	7,8	8,0	8,2	-0,1	-0,3
India	7,7	4,0	5,7	6,2	-0,2	-0,1
Brasile	2,7	0,9	3,0	4,0	-0,5	0,1

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2013

L'economia dell'Eurozona resta debole e le previsioni di ritorno alla crescita continuano ad essere rinviate a causa dei dati poco incoraggianti sull'andamento dell'economia reale. Le misure di austerità introdotte nei diversi paesi europei e la stretta creditizia operata dalle banche continuano ad esercitare effetti recessivi con la conseguente revisione al ribasso delle stime di crescita del PIL per il 2013.

Negli ultimi mesi i timori sulla tenuta della moneta unica si sono ulteriormente attenuati e le condizioni finanziarie dell'Area Euro si sono distese, anche grazie all'espansione della liquidità globale, che ha indotto una ricerca di rendimenti appetibili da parte degli investitori internazionali. In Italia i tassi di interesse sui titoli di Stato sono diminuiti riportandosi sui livelli dell'inizio del 2010. A questi progressi non

ha però ancora corrisposto un miglioramento dell'economia reale; la debolezza congiunturale è stata confermata nei primi mesi del 2013 per tutta l'area.

In occasione della conferenza stampa del 2 maggio il presidente della Banca Centrale Europea ("BCE") Mario Draghi ha annunciato un taglio del tasso di rifinanziamento dell'Eurozona di un quarto di punto percentuale, da 0,75% a 0,50%, che rappresenta il nuovo minimo storico, mentre nell'ultima conferenza stampa di giugno, il Consiglio direttivo della BCE, lasciando i tassi invariati, ha ancora una volta ridotto le stime di crescita dell'Area Euro per il 2013 da -0,5% a -0,6% (precedentemente ridotte da -0,3% a -0,5% nel mese di marzo), sostenendo che la ripresa è possibile per l'anno in corso, ma non arriverà prima degli ultimi mesi.

La decisione di non intervenire con un ulteriore taglio dei tassi o con misure straordinarie, che la BCE ha dichiarato più volte di avere allo studio, ha deluso chi sperava in una banca centrale in pieno regime di supporto e ha recentemente generato delle tensioni sui mercati finanziari con forti ribassi ed elevata volatilità sull'azionario e significativi rialzi dei tassi di interesse. Ad oggi, lo *spread* BTP-Bund non ha superato la soglia critica dei 300 punti base ed anche il rendimento dei titoli di stato decennali italiani non ha superato la soglia del 5%.

Gli ultimi cinque anni hanno visto l'Italia perdere terreno rispetto agli altri principali paesi dell'Area Euro. Purtroppo la fase recessiva si protrae facendo rinviare le prospettive di ripresa, mentre continua ad allargarsi il differenziale di crescita attesa rispetto ai paesi del nord Europa. La crescita del Prodotto interno lordo attesa per fine anno per l'Italia è pari a -1,7%, che rappresenta una variazione implicita del -8,5% dal 2007. Questo risultato negativo è principalmente riconducibile alla riduzione degli investimenti privati (-8% nel 2012, -3,3% nel primo trimestre del 2013), sia a causa delle misure di *austerità* introdotte, sia a causa delle difficoltà di finanziamento degli investimenti.

I principali indicatori dell'economia reale continuano a peggiorare: la disoccupazione è ai massimi storici, a maggio era pari al 12,2%, e continua a ridurre il potere reale di acquisto delle famiglie, mentre la produzione industriale è in flessione di circa un quarto dal 2007. Non sembrano essere possibili inversioni di rotta senza riforme volte alla riduzione dell'imposizione fiscale e al sostegno dei prestiti alle imprese.

Il sistema creditizio continua a rappresentare il problema principale per l'economia italiana e per il proprio settore immobiliare. La flessione dell'offerta di credito da parte delle banche italiane è proseguita anche nel corso del 2013. Sebbene gli *spread* si siano allontanati dai livelli di allarme della scorsa estate, prosegue la difficoltà di raccolta delle banche sui mercati internazionali. L'offerta di credito alle imprese continua a ridursi e lo stesso accade anche ai prestiti alle famiglie: i nuovi mutui erogati per l'acquisto dell'abitazione nel 2012 erano in riduzione di circa il 47% rispetto al 2011¹. Inoltre, i tassi bancari applicati ai prestiti restano superiori a quelli medi dell'Area Euro: di circa un punto percentuale per i prestiti alle imprese e di mezzo punto per i mutui alle famiglie.

¹Nomisma, VI Rapporto sulla finanza immobiliare 2013

Come anticipato, le imprese italiane hanno sempre maggiori difficoltà nel reperire i finanziamenti. Le banche continuano ad operare una stretta creditizia che non permette nuovi investimenti. Le nuove erogazioni nel trimestre chiuso ad aprile sono ancora in riduzione del 4% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, mentre la flessione dei prestiti alle famiglie è dell'1,3%. Tutto questo nonostante le importanti immissioni di liquidità da parte della BCE. Questo accade perché le banche italiane registrano un aumento esponenziale delle sofferenze (133 miliardi di euro ad aprile, +22% negli ultimi 12 mesi) e stanno riducendo il peso degli attivi rischiosi nei propri bilanci per minimizzare il rischio di perdite legate al deterioramento del proprio portafoglio prestiti, in particolare per quanto concerne l'esposizione al comparto immobiliare. Tale processo conduce le banche italiane ad adottare criteri sempre più stringenti per l'erogazione dei finanziamenti e finisce per innescare un circolo vizioso che alimenta la recessione e determina un aumento delle sofferenze dei propri portafogli di prestiti.

Il mercato immobiliare europeo

Gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa nel primo trimestre del 2013 si sono attestati a 29,4 miliardi di euro registrando un aumento dell'11% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sebbene il risultato sia positivo, il volume delle compravendite del primo trimestre è molto inferiore a quello registrato nel quarto trimestre del 2012 con un totale di 45,4 miliardi di euro di transazioni (+16% rispetto al quarto trimestre 2011 e +48% rispetto al trimestre precedente)². Per Germania e Norvegia il quarto trimestre 2012 costituisce il trimestre con il maggior volume di transazioni dal 2007.

Gli uffici hanno rappresentato la destinazione d'uso prevalente, con il 44% del totale; inoltre si registra un significativo aumento della destinazione d'uso industriale, pari a circa il 13% degli investimenti (che si confronta con una incidenza media storica dell'8%) con 3,7 miliardi di euro transati.

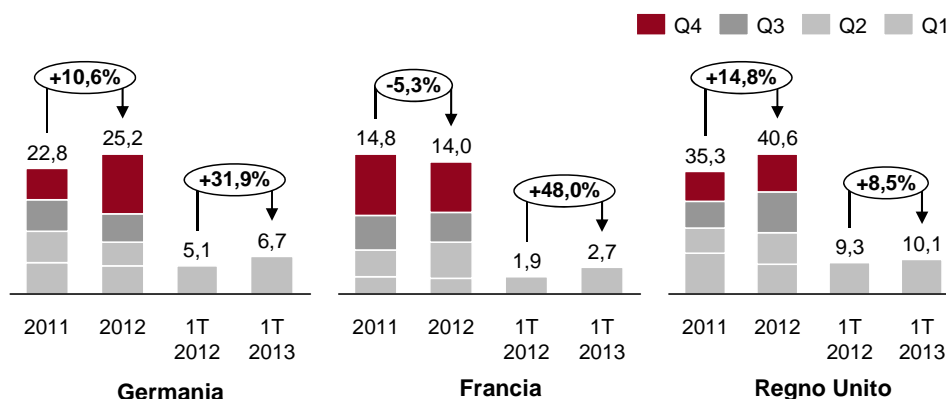
Prosegue anche nei primi mesi del 2013 il ritorno di interesse per alcuni dei paesi colpiti dalla crisi degli stati sovrani, grazie alle misure anti *spread* introdotte dalla BCE.

In particolare l'Irlanda ha registrato per il secondo trimestre consecutivo un aumento significativo del volume delle compravendite e, nei primi tre mesi del 2013, anche Spagna e Portogallo hanno mostrato un aumento importante rispetto al primo trimestre 2012. In Italia gli investimenti sono cresciuti del 38% rispetto al trimestre precedente, ma sono in riduzione rispetto allo stesso periodo del 2012.

L'interesse per gli investimenti immobiliari continua ad essere rivolto principalmente ai mercati "core" di maggiori dimensioni come Regno Unito, Germania e Francia, mentre si registra una flessione per gli investimenti nei paesi nordici, in particolare Svezia e Norvegia (Figura 1).

²CBRE, European Investment Quarterly 4Q 2012

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



Fonte: CBRE

Continua a registrarsi una spiccata preferenza per i mercati ritenuti sicuri, come per i titoli di stato, anche nel mercato immobiliare sono premiati i paesi con un profilo di rischio basso e penalizzati i mercati ritenuti meno liquidi.

Grazie alla liquidità immessa dalla BCE, i rendimenti dei titoli di stato si sono sensibilmente ridotti anche per i paesi periferici, continuando ad alimentare il differenziale di rendimento rispetto agli investimenti immobiliari. Questo determina un crescente interesse da parte degli investitori istituzionali per gli investimenti immobiliari a scapito di quelli obbligazionari.

Il mercato immobiliare Italiano

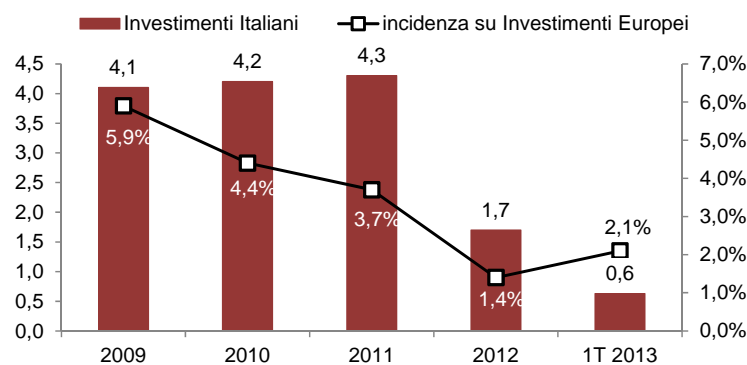
Nel 2012 il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali non ha raggiunto il livello del primo semestre dell'anno precedente, attestandosi a 1,7³ miliardi di euro circa, mentre l'incidenza sul totale investito in Europa si riduce dal 3,6% all'1,4% (Figura 2). Nel quarto trimestre del 2012 soltanto 458 milioni di euro sono stati investiti. Questi dati rappresentano il peggior livello registrato in Italia negli ultimi dieci anni. Con circa 629⁴ milioni di euro di compravendite nel primo trimestre del 2013 l'Italia rappresenta poco più del 2% del mercato europeo. Pur se in leggero miglioramento, l'attività degli investimenti ha registrato una diminuzione rispetto alla media trimestrale degli ultimi tre anni del 36%, anche se in miglioramento rispetto al -60% del semestre scorso.

³Il volume totale degli investimenti non include alcune operazioni che non sono investimenti immobiliari in senso stretto. Tra queste troviamo l'acquisizione da parte di Qatar Holding di Smeralda, società proprietaria di hotel di lusso in Costa Smeralda per un valore di 600 milioni di euro e l'acquisizione per circa 490 milioni di euro da parte di Auchan della quota del 49% detenuta da Simon Property.

⁴ Il dato, pubblicato CBRE nel rapporto trimestrale "Italian Investment Quarterly, Q1 2013", include oltre 100 milioni relativi alla parte italiana del portafoglio di capannoni industriali europeo conferiti nella *joint venture* (50/50) realizzata tra Norges Bank Investment Management e Prologis.

Gli investitori stranieri nel primo trimestre del 2013 hanno rappresentato appena il 2% delle transazioni immobiliari in senso stretto, lasciando trasparire ancora un forte timore per il rischio paese.

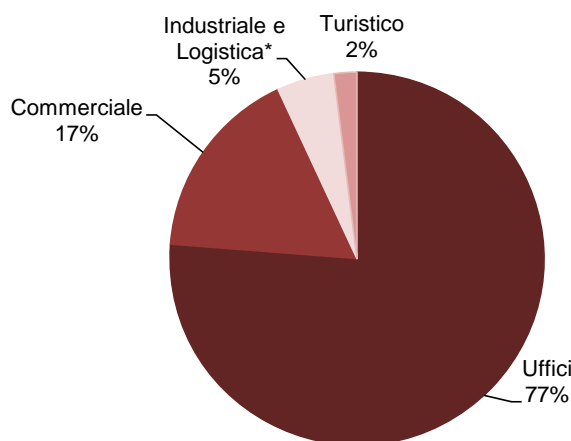
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (€miliardi, %)



Fonte: CBRE

Con riferimento alla tipologia di investimenti, anche nel primo trimestre 2013 gli uffici si confermano sempre di più la destinazione d'uso prevalente, passando dal 44% del 2012 al 77%, mentre aumenta significativamente l'incidenza del settore industriale/logistico, che raggiunge il 5% rispetto all'1% del 2012 e rallenta la componente commerciale dal 27% del 2012 al 17% (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel 2012



*Non include oltre 100 milioni di euro (solo parte italiana) della Joint Venture (50/50) tra Norges Bank Investment Management e Prologis per un portafoglio di capannoni logistici in Europa

Fonte: BNP RE

Per quanto concerne la distribuzione geografica delle compravendite nel primo trimestre 2013, Milano e Roma raccolgono circa l'89% degli scambi con quote rispettivamente del 39% e del 50%. Gli investitori

sono sempre più interessati alla minimizzazione del rischio, per questo propendono per la tipologia di prodotto e per i mercati che possono garantire una maggiore liquidità⁵.

Negli ultimi mesi del 2012 si sono registrate diverse transazioni di notevole entità, la maggior parte delle quali nel segmento uffici. Le due principali transazioni hanno visto entrambe IDeA FIMIT come venditore ed hanno riguardato la vendita del Palazzo Biandrà a Milano a Cattolica Assicurazioni per 100 milioni di euro e la vendita di un immobile sito in Corso Italia a Roma a Antirion SGR per 106 milioni di euro.

Le transazioni registrate nel primo trimestre 2013 sono 13, con un valore medio delle stesse pari a circa 40 milioni di euro⁶. La transazione maggiore riguarda l'acquisizione del Four Seasons Hotel a Firenze per 163 milioni di euro da parte di Qatar Holding che prosegue con il suo piano di investimenti nel settore hotel di lusso in Italia, iniziato lo scorso anno con l'acquisizione di hotel in Costa Smeralda per 600 milioni di euro.

Proseguono gli acquisti da parte dei fondi delle Casse di Previdenza: il Fondo Antirion Core (ENPAM) ha acquistato da Generali la nuova sede di AXA a Milano in zona Porta Nuova (83 milioni di euro) ed il Fondo Crono (Cassa dei Ragionieri) ha acquisito un immobile *high street* in Piazza San Babila a Milano. Inoltre, sempre nel corso del primo trimestre si è registrata l'operazione di *sale and leaseback* della sede di Beni Stabili in via Piemonte a Roma per 40,5 milioni di euro.

Un segnale molto positivo per il mercato immobiliare italiano è stato rappresentato dall'acquisizione da parte di Qatar Holding, nel mese di maggio, del 40% del progetto Porta Nuova a Milano di Hines Italia SGR per 800 milioni di euro. Un'operazione di notevole entità da parte di un fondo sovrano che potrebbe rappresentare il ritorno di interesse da parte degli investitori esteri nel mercato immobiliare italiano.

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che anche per quanto concerne il numero delle compravendite prosegue la forte contrazione iniziata nel 2012 (-24,8%) in maniera omogenea sia del segmento non residenziale che di quello residenziale. Il primo trimestre del 2013 presenta un dato negativo, con una riduzione del 13,8% del numero complessivo di transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il numero di transazioni registrate è pari 212.215, di cui 94.503 residenziali (in riduzione del 14,2%)⁷. Il rallentamento dell'economia ha portato gli operatori a rivedere al ribasso le previsioni future, Nomisma stima che il numero di transazioni residenziali continuerà a ridursi il prossimo anno portandosi a 416.127, per poi avviare una lenta inversione di tendenza l'anno successivo.

⁵ BNP RE, Investimenti in Italia 1Q 2013

⁶ Le tredici transazioni citate non includono la quota del portafoglio immobiliare di Prologis ceduta per il 50% nella *joint venture* con Norges Bank (NBIM) che CBRE include negli investimenti del trimestre

⁷ Nota Trimestrale Agenzia del Territorio, I trimestre 2013

Per gli investitori diventa sempre più necessario un adeguamento dei prezzi alle nuove condizioni di mercato. Il *repricing* si traduce in opportunità di acquisire immobili con rendimenti più elevati, richiesti proprio in virtù del rischio paese.

Parallelamente alle stime di crescita economica anche le stime sull'andamento dei prezzi continuano a ridursi, prospettando il concretizzarsi del *repricing* atteso dagli investitori. Nel 2012 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane, si è ridotta del 4,2% per gli uffici e del 3,3% per i negozi. Nomisma prevede che nel 2013 i prezzi di uffici e negozi scenderanno ancora, rispettivamente del 5,2% e del 4,9%, contro la precedente stima dello scorso novembre del 4,7% e 4,1%.

I rendimenti *prime* nel primo trimestre dell'anno restano stabili ai livelli del quarto trimestre del 2012 per tutte le tipologie di prodotto: 5,6% per il settore uffici a Milano, 6,1% a Roma, 6,6% per i centri commerciali, 7,75% per la destinazione d'uso industriale e logistica. Considerando le aspettative di *repricing* dei diversi operatori, i rendimenti dovrebbero aumentare lievemente nel breve periodo.

Uffici

Gli investimenti in uffici rappresentano in media intorno al 40-50% del volume annuale. Questa tendenza, osservata dal 2006, ha avuto come eccezione il 2011 durante il quale numerosi prodotti commerciali sono stati transati. Infatti, gli investitori li consideravano meno rischiosi in quanto i consumi delle famiglie italiane non erano ancora diminuiti per via della crisi. Nel primo trimestre del 2013 gli investitori hanno concentrato pesantemente la loro attenzione sui prodotti uffici che sono così arrivati a rappresentare il 77% del volume di compravendite (44% nel 2012).

Il volume di investimenti immobiliari nel settore uffici realizzati da investitori istituzionali in Italia è stato pari a circa 400 milioni di euro, circa la metà del volume scambiato nel corso dell'intero anno 2012⁸.

Per quanto riguarda i prezzi, la variazione media nelle 13 città principali, secondo Nomisma è stata del -4,2% nel 2012 e l'andamento negativo dovrebbe proseguire con un -5,2% nel 2013 ed un -3,8% nel 2014, mentre con riferimento al solo mercato di Milano le previsioni sono meno negative, rispettivamente del -4% e del -2,6%.

Milano e Roma hanno rappresentato come di consueto i mercati di riferimento per il settore.

In particolare, a Milano nel primo trimestre dell'anno sono stati investiti circa 183 milioni di euro, pari a poco meno della metà dell'ammontare complessivo investito in Italia, in aumento rispetto ai 140 milioni di euro dell'ultimo trimestre dello scorso anno ed ai 132 milioni di euro del trimestre precedente.

Il volume di assorbimento lordo registrato nel trimestre si attesta a circa 28.000 mq, in diminuzione del 55% rispetto allo stesso periodo del 2012. La durezza della recessione si fa sentire sempre più

⁸ BNP Paribas Real Estate, Investimenti in Italia Q1 2013

fortemente, da una parte le società non creando occupazione non hanno bisogno di ulteriori spazi ad uso uffici e dall'altra rimandano i loro progetti di trasferimento in attesa di avere una visione più chiara delle prospettive future.

Infine, la situazione dello sfitto, che raggiunge il 12% nel primo trimestre 2013, spinge le società a perlustrare il mercato per poi presentarsi dall'attuale proprietario e negoziare uno sconto sostanziale del canone in essere; obiettivo che, in questa situazione di mercato, riescono a raggiungere.

I canoni *prime* si attestano ora a 500 euro/mq/anno nel centro di Milano e Roma, mentre i canoni medi sono ulteriormente diminuiti del 9% rispetto allo stesso periodo del 2012. Questa tendenza si registra similmente nell'*hinterland* (-9%) e nel semi centro (-6%), mentre i canoni degli immobili in periferia registrano un lieve aumento (+4%).

L'effetto diretto del calo dell'assorbimento è un aumento del volume di sfitto dovuto al rilascio di spazi non più necessari da parte di società che stanno riducendo i loro occupati. Dall'altro, i due nuovi progetti arrivati sul mercato nel corso del trimestre erano quasi completamente sfitti. In particolare, l'immobile di Porta Nuova Varesine offre 60.000 mq di nuovi uffici in una zona in pieno sviluppo edilizio e ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico (metro e linee ferroviarie) ma ad un prezzo al momento troppo elevato per la situazione di mercato.

Per quanto riguarda Roma, nel primo trimestre 2013 sono stati investiti nel settore circa 260 milioni di euro, una crescita significativa rispetto ai 150 milioni di euro investiti nel quarto trimestre dello scorso anno ed un andamento in linea rispetto ai 230 milioni di euro del secondo trimestre 2012.

Dopo un 2012 all'insegna di una bassa attività del mercato delle locazioni, il primo trimestre del 2013 ha fatto registrare un buon andamento del volume dell'assorbimento che si è attestato a circa 39.000 mq. Tuttavia, bisogna sottolineare che è stata contabilizzata la transazione di 28.000 mq della Provincia di Roma all'Europarco (l'immobile è passato da un fondo ad un altro gestito sempre da BNPP REIM). Pertanto, tolta questa transazione, l'attività del mercato romano risulta in linea con quanto osservato l'anno scorso. Il tasso di sfitto, invece, raggiunge il 6,9% dal 6,5% di fine 2012.

Per quanto riguarda i rendimenti, grazie al *repricing* in corso, la riduzione dei canoni in atto non ha comportato nell'ultimo trimestre una crescita dei rendimenti, che rimangono stabili rispetto al trimestre precedente sia per Milano (5,6%), sia per Roma (6,1%)⁹.

Il confronto con le principali città europee non presenta un quadro confortante. Infatti, con riferimento all'area CBD (*Central Business District*), ad eccezione di Madrid, dove si registra una riduzione degli investimenti del 92% negli ultimi dodici mesi conclusi a marzo 2013 rispetto all'anno precedente, i dati indicano *performance* migliori per Parigi, in crescita del 23%, Londra *City* in aumento del 23% e Berlino in

⁹ BNP Paribas Real Estate, City News Milano Q3 2012 e City News Roma Q3 2012

aumento del 189%. A Milano con riferimento all'area CBD si registra un calo delle compravendite del 17% rispetto all'anno precedente¹⁰.

Commerciale

Nei primi tre mesi del 2013 il volume degli investimenti *retail* in Italia è di poco inferiore ai 100 milioni di euro ed è in leggera crescita rispetto al trimestre precedente, anche se su un livello ancora lontano dal valore medio trimestrale registrato negli ultimi tre anni. Il valore è stato determinato prevalentemente dal conferimento, per quasi 68 milioni di euro, dell'immobile sito a Milano in corso Vittorio Emanuele e occupato da H&M e Vodafone, dalla società Passarella S.r.l. di Fiorucci al fondo immobiliare chiuso riservato Crono (Cassa dei Ragionieri). Nonostante l'esiguo volume registrato nel primo trimestre, oggi si stima una *pipeline* di investimenti di circa un miliardo di euro nel settore *retail*, incluso l'acquisto di quote di un portafoglio di Gallerie commerciali. La maggior parte del capitale coinvolto in queste operazioni è straniero, proveniente soprattutto da investitori opportunistici.

In termini di offerta, rallentano i progetti in costruzione (superficie maggiore di 10.000 mq di GLA, *Gross Leasable Area*) e per molti la data di consegna è posticipata di almeno 6 mesi rispetto alla data attesa all'inizio della costruzione. Nei primi tre mesi del 2013, con l'eccezione dell'inaugurazione della terza fase del Designer Outlet Castel Romano (Henderson GI), non risultano altre nuove aperture rilevanti. Rispetto all'ultimo trimestre del 2012, i progetti in costruzione (considerando solo centri e parchi commerciali ed escludendo i parchi tematici e/o misti e/o polifunzionali) con GLA maggiore di 10.000 mq si confermano in linea con quelli registrati lo scorso trimestre, pari a 26, per una GLA complessiva di circa 800.000 mq, con consegna attesa nei prossimi tre anni. Di questi, su almeno 72.000 mq di GLA, l'attività di costruzione è rallentata in modo significativo negli ultimi mesi. Con molta probabilità subiranno ritardi sostanziali nella data di apertura rispetto alle attese iniziali, superiori ai 6 mesi. La distribuzione degli sviluppi in costruzione per tipologia riflette la distribuzione dello *stock*, con poco meno del 90% dei progetti rappresentata da centri commerciali.

Per ciò che concerne l'andamento dei prezzi, i dati di Nomisma indicano per i negozi una riduzione media, nelle 13 principali città, del 3,3% nel 2012 e prospettano un'ulteriore riduzione del 4,1% nel 2013 e del 2,2% nel 2014.

Nei primi tre mesi del 2013 i rendimenti lordi *prime* sono rimasti stabili rispetto al trimestre precedente per tutte le tipologie *retail*: 5,75% nel segmento *high street* e 7% per i centri commerciali.

Nel confronto sui volumi degli investimenti commerciali tra i principali paesi europei negli ultimi dodici mesi conclusi a marzo 2013, l'Italia presenta la *performance* peggiore dopo il Portogallo, con una variazione del -70% che si confronta con una variazione dell'11% del Regno Unito, del -12% della

¹⁰ BNP Paribas Real Estate, Main office markets in western Europe Q1 2013

Germania e del +49% della Francia¹¹. Il segmento *retail* rappresenta la tipologia di investimento di maggior interesse per gli investitori internazionali ed è, di conseguenza, quella che ha maggiormente risentito dei timori legati al rischio paese in Italia.

In generale in Italia gli indicatori macroeconomici dipingono uno scenario difficile per gli operatori, che si trovano a dover affrontare il calo del potere d'acquisto e dei consumi delle famiglie.

Fondi immobiliari

I fondi immobiliari italiani alla fine dell'anno 2012 sono 358, e con circa 37 miliardi di euro rappresentano circa il 10,6% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto¹².

Il rapporto sul secondo semestre 2012 sui fondi immobiliari realizzato da Assogestioni e IPD evidenzia per la prima volta una leggera contrazione del mercato dei fondi immobiliari italiani, negativamente influenzati dallo scenario macroeconomico e dalle svalutazioni dei patrimoni gestiti. La raccolta nel secondo semestre del 2012 è stata pari a circa 1 miliardo di euro (1,4 miliardi di euro nel primo semestre), mentre il volume delle attività si è attestato a circa 41,7 miliardi di euro con un riduzione dello 0,8% rispetto al semestre precedente. Il patrimonio netto dei 201 fondi immobiliari censiti da Assogestioni, allo stesso modo, si è ridotto dello 0,9% collocandosi a circa 25,5 miliardi di euro.

Il calo delle compravendite ha comportato dei problemi anche per i fondi immobiliari: nel 2012 sia il volume degli acquisti e conferimenti sia delle dismissioni si è ridotto, rispettivamente del 52% e del 33% rispetto allo stesso semestre del 2011. Per quanto riguarda i rendimenti, invece, l'indice dei fondi immobiliari italiani di IPD evidenzia per il 2012 un rendimento corrente medio del 5,9% ed un rendimento complessivo al netto delle svalutazioni pari all'1,5%.

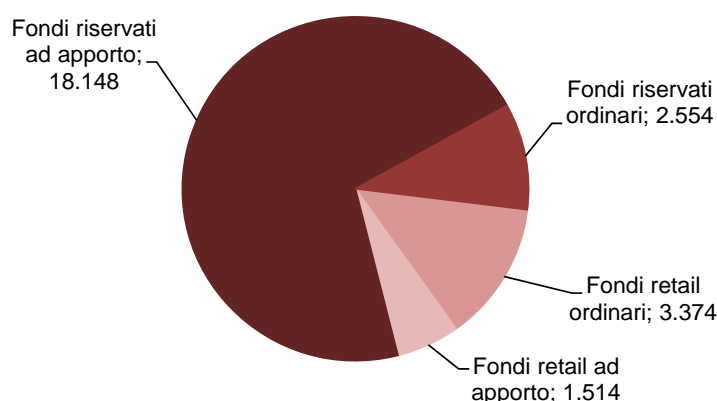
Nel corso del I semestre 2013 sono stati istituiti 17 nuovi fondi, tutti destinati a investitori qualificati, di cui 9 costituiti mediante apporto misto, 5 mediante apporto privato ed i restanti ordinari.

L'offerta del settore è costituita per l'81% da fondi riservati, che detengono un patrimonio di circa 21 miliardi di euro, e per il restante 19% dai fondi *retail*, ai quali spetta la gestione di un patrimonio di circa 5 miliardi di euro (Figura 5).

¹¹ BNP Paribas Real Estate, Investment in Western Europe Q1 2013

¹² Scenari Immobiliari, I fondi immobiliari in Italia e all'estero, Rapporto 2013

Figura 5 – Patrimonio gestito per le diverse tipologie di fondi immobiliari



Fonte: Assogestioni

La composizione delle attività è costituita per l'89% da immobili e diritti reali immobiliari. Restano sostanzialmente invariate le percentuali sul fronte delle destinazioni d'uso, dove il 55% degli investimenti è concentrato nel settore degli immobili a destinazione uffici, gli immobili a destinazione *retail* pesano il 14%, è pari al 9% la categoria residenziale, mentre gli altri investimenti (caserme, centraline telefoniche e terreni) sono pari al 10%.

A livello geografico il nord ovest (46%) e il centro (33%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti. Si rileva inoltre nel corso del semestre la crescita della percentuale investita nel nord est e all'estero.

Al termine del secondo semestre del 2012 si rileva che il 75% dei fondi ha fatto ricorso alla leva per incrementare le attività investite; il grado di utilizzo della leva (ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto indebitarsi) è costante al 66%¹³.

Per quanto riguarda i 23 fondi immobiliari italiani quotati, si confermano i problemi collegati alla scarsa liquidità del settore e all'elevato sconto dei valori di quotazione in borsa dei fondi rispetto al NAV.

Negli ultimi sei mesi la media giornaliera del controvalore degli scambi nel mercato dei fondi chiusi quotati è stata pari a circa 27 mila euro. Il mercato si presenta pertanto fermo, anche se da inizio anno lo sconto sul NAV si è leggermente ridotto, grazie ad un rialzo modesto delle quotazioni, passando da una soglia poco inferiore al 60% ad una prossima al 53%.

Il settore dei fondi *retail*, ad oggi, presenta un'altra forte criticità: quasi il 60% scadrà entro il 2015 e circa 4 miliardi di euro di patrimonio immobiliare dovranno essere liquidati; per questa ragione sono allo studio diverse soluzioni per allungare la vita residua dei fondi evitando vendite forzate a prezzi inferiori a quelli di mercato. Già 6 fondi che scadevano nel 2012 e 7 che scadevano nel 2013 hanno modificato la durata tramite la richiesta del "periodo di grazia" o con modifiche regolamentari.

¹³ Assogestioni, Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani, 2° semestre 2012

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi

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. (ora IDeA FIMIT 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 (1° giugno 2006), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno (2013), salvo le ipotesi di liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste, rispettivamente, nei §§ 25.3 e 26 del Regolamento.

Previo parere preventivo e non vincolante del Comitato Consultivo la Società, 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 (c.d. "Periodo di Grazia"). Dalla delibera dovrà 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 asset nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera dovrà altresì contenere 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.

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

Atlantic 1 è un Fondo Immobiliare il cui patrimonio è stato raccolto a fronte dell'apporto di quarantasei 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 2013.

	Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	30.06.2013	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	271,3
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	520,176
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	245,00
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	620,6
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	620,5
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	30
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	315.330
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	57,3
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,3
Destinazione d'uso prevalente ⁽⁶⁾	%	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale	81% Uffici, 18% Commerciale	82% Uffici, 18% Commerciale	84% Uffici, 16% Commerciale	84% Uffici, 16% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	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	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	70% Lombardia, 15% Lazio, 10% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	4,95
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	9,50
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,000	500,000	500,000	500,000	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	4,13%

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

(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) Calcolata sul costo storico

(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

B. La Corporate Governance

Sulla scorta di quanto previsto dalle disposizioni del codice civile e del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (recante il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, "TUF"), la SGR adotta un sistema di governo societario improntato alla trasparenza delle attività gestionali poste in essere in relazione ai fondi chiusi immobiliari dalla stessa gestiti ed alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi, anche mediante l'adozione di appositi presidi organizzativi e procedurali.

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti della SGR tenutasi in data 3 ottobre 2011, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic RE SGR S.p.A. in FIMIT SGR, che ha assunto la nuova denominazione di IDeA FIMIT.

L'Assemblea degli Azionisti della SGR in data 12 aprile 2012 ha nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR il Dott. Antonio Mastrapasqua (già cooptato nella riunione consiliare del 19 gennaio 2012, a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate, in data 17 gennaio 2012, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Avv. Paolo Crescimbeni) nonché – a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate, in data 28 marzo 2012, dal Consigliere Delegato e componente del Comitato Esecutivo Dott. Daniel Buaron – il Dott. Massimo Romano quale Amministratore della SGR. Il Dott. Romano è stato altresì nominato quale componente del Comitato Esecutivo dal Consiglio di Amministrazione in data 11 maggio 2012.

L'Assemblea degli Azionisti della SGR in data 17 aprile 2013 – a seguito delle dimissioni rassegnate, rispettivamente, dal Consigliere Delegato e componente del Comitato Esecutivo Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della Assemblea degli Azionisti del 12 aprile 2012) e dal Consigliere e componente del Comitato Esecutivo Dott. Carlo Felice Maggi (a far data dal 31 dicembre 2012) – ha nominato Amministratori della SGR il Dott. Enrico Drago (già cooptato, in sostituzione dell'Ing. Caputi, dal Consiglio di Amministrazione in data 26 marzo 2013) ed il Cav. Salomone Gattegno (già cooptato, in sostituzione del Dott. Maggi, dal Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio 2013, che lo ha designato altresì componente del Comitato Esecutivo).

Ai sensi dello Statuto di IDeA FIMIT, si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni – Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni"), cui il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato di aderire in data 26 giugno 2012.

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti, approvato, da ultimo, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 26 ottobre 2011, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono

essere altresì in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente l'eventuale venir meno.

Il Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti prevede che la SGR per almeno due anni dalla cessazione della carica degli Amministratori Indipendenti non possa intrattenere con costoro significativi rapporti di lavoro, professionali o di affari.

Ai sensi dello Statuto, tale Regolamento definisce altresì le competenze degli Amministratori Indipendenti, anche alla luce dei principi raccomandati nel Protocollo Assogestioni.

In particolare, agli Amministratori Indipendenti sono demandati compiti attinenti alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi. Gli Amministratori Indipendenti, infatti, esprimono un parere: (i) in ordine alla stipulazione di Convenzioni con Parti Correlate alla SGR (come definite nel Protocollo Assogestioni); (ii) sul contenuto delle convenzioni tra SGR promotrice e gestore, per i contratti che presentino profili riguardanti il rispetto delle disposizioni in materia di conflitto di interessi; (iii) sulle operazioni, presentate al Consiglio di Amministrazione, che si caratterizzano per la presenza di un potenziale conflitto di interessi, così come definito dalla Parte V, Titolo II, Capo II del Regolamento Congiunto Banca d'Italia – Consob (il "Regolamento Congiunto"); (iv) sulle operazioni aventi ad oggetto il conferimento o la cessione ai fondi gestiti dalla SGR di beni appartenenti ai soci della SGR o alle società facenti parte del Gruppo (come definito nel Protocollo Assogestioni), nonché sulle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni di proprietà dei fondi gestiti ai soggetti indicati; (v) sulle proposte di investimento in ordine alle quali sussista un contemporaneo interesse da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vi) in ordine alle ipotesi di coinvestimento da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vii) sugli investimenti dei fondi gestiti in: strumenti finanziari emessi o collocati da Società del Gruppo o da Società Partecipanti; acquisto di quote o azioni di OICR gestiti, istituiti o commercializzati dalla SGR o da altre società di gestione del risparmio o SICAV del Gruppo o da Società Partecipanti (come definite nel Protocollo Assogestioni), anche di diritto estero; strumenti finanziari oggetto di patti parasociali cui partecipano Società del Gruppo o Società Partecipanti; strumenti finanziari di un emittente nel quale una Società del Gruppo o una Società Partecipante abbia una partecipazione rilevante o di un emittente che abbia una partecipazione rilevante in una Società del Gruppo o in una Società Partecipante; strumenti finanziari per i quali una Società del Gruppo o una Società Partecipante svolge il ruolo di operatore specialista; strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti ceduti da soci della SGR o da Società del Gruppo ovvero da Società Partecipanti; strumenti finanziari

emessi da società finanziate o garantite da Società del Gruppo o da Società Partecipanti, qualora dall'esito del collocamento dipenda la possibilità di rimborsare, in tutto o in misura rilevante, il finanziamento alla Società del Gruppo o alla Società Partecipante che ha erogato il credito; strumenti finanziari emessi da società alla quale è conferito l'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni conferiti o acquisiti dai fondi gestiti, ovvero da una società incaricata di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti in un fondo gestito rispetto alla politica di gestione e all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo; strumenti finanziari di un emittente nei cui organi societari siano presenti Soggetti Rilevanti con Deleghe Operative (come definiti nel Protocollo Assogestioni); (viii) in merito all'eventuale adozione di cosiddette "Restricted list" e "Watch list"; (ix) in ordine ai criteri generali per la scelta delle controparti contrattuali e di ripartizione degli incarichi tra le stesse; (x) in ordine alle verifiche che il Consiglio di Amministrazione compie ai sensi dell'art. 9.2, comma 3 del Protocollo Assogestioni; (xi) in ordine alle valutazioni che il Consiglio di Amministrazione compie circa l'adozione di: a) barriere di tipo informativo e procedure interne atte a prevenire o controllare lo scambio di informazioni tra i soggetti rilevanti impegnati in attività che possono dare origine a conflitti di interessi; b) barriere di tipo gerarchico (direzione separata delle strutture che svolgono attività tra loro conflittuali) e segregazione di funzioni; (xii) ai fini delle deliberazioni che il Consiglio di Amministrazione assume per assicurare comunque l'equo trattamento degli OICR e dei partecipanti agli stessi quando le misure e le procedure adottate non risultano sufficienti ad escludere, con ragionevole certezza, il rischio che il conflitto di interessi rechi pregiudizio agli OICR gestiti e ai partecipanti agli stessi; (xiii) negli eventuali altri casi previsti dal corpus normativo interno della SGR di tempo in tempo vigente nonché ove richiesto dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dagli Amministratori Indipendenti sono motivati e non hanno carattere vincolante, ma obbligano il Consiglio di Amministrazione a motivare le ragioni della decisione contraria eventualmente presa, previo parere del Collegio Sindacale.

Gli Amministratori Indipendenti, inoltre, possono proporre al Consiglio di Amministrazione di avvalersi, a spese della SGR ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal Consiglio di Amministrazione, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le eventuali società controllanti e/o ad essa collegate ovvero con gli Amministratori Indipendenti stessi per lo studio e la valutazione obiettiva di particolari questioni, per le quali gli Amministratori Indipendenti siano privi di specifica competenza professionale.

La presenza nella struttura di governo societario di Amministratori Indipendenti e le relative attribuzioni contribuiscono ad accentuare i profili di trasparenza insiti nella conduzione della SGR e ad incrementare l'oggettività dei processi decisionali.

Nella seduta del 3 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, al suo interno, un Comitato Esecutivo, composto da sette membri di cui due sono Amministratori Indipendenti, e in data 26 ottobre 2011 ha approvato i Regolamenti interni di funzionamento sia del Consiglio di Amministrazione che del Comitato Esecutivo (successivamente modificati in data 3 giugno 2013).

Nella medesima riunione del 26 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha altresì istituito un comitato, denominato "Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli", composto da tre Consiglieri di

Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato), approvandone altresì il relativo Regolamento interno. A tale Comitato è rimesso il compito di: a) individuare i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR; b) sovrintendere all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; c) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la remunerazione degli Amministratori destinatari di deleghe ai sensi dello Statuto e valutare le politiche e prassi remunerative e gli incentivi previsti per la gestione del rischio; d) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle attività svolte con periodicità almeno semestrale, formulando altresì, ove del caso, le proprie raccomandazioni.

La SGR ha adottato un Codice Etico ed un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 – recante la “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell’art. 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300” – volto a prevenire la commissione dei reati contemplati dal Decreto stesso nonché ad esimere la SGR dalla responsabilità derivante dalla eventuale commissione, nel suo interesse o a suo vantaggio, di reati da parte di soggetti che fanno parte dell’organizzazione aziendale.

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione – composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed individuati nei componenti del Collegio Sindacale – cui è affidato il compito di vigilare sull’osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l’aggiornamento.

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di “Operazioni personali dei soggetti rilevanti” ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti Soggetti Rilevanti (intendendosi per tali i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l’alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti ed i collaboratori della Società): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l’altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell’ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l’adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell’ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Infine, la SGR, anche allo scopo di minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interessi, sottopone le opportunità di investimento che giungono alla Società o individuate sul mercato alla valutazione dell’organo amministrativo che determina l’allocazione degli investimenti tra i vari fondi gestiti nel rispetto delle relative previsioni regolamentari ed applicando specifici criteri di attribuzione.

In ossequio all'articolo 37, comma 2-bis del TUF, che ha introdotto un meccanismo di *corporate governance* teso a favorire il coinvolgimento dei partecipanti nel processo decisionale delle società di gestione del risparmio con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi comuni di investimento di tipo chiuso, ivi inclusi i fondi immobiliari, ed alle società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione della SGR ha ritenuto opportuno avvalersi, in relazione a ciascun fondo gestito, di un Comitato avente funzione consultiva, composto da soggetti dotati di comprovata esperienza nel settore e competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in relazione alle materie indicate nel regolamento di gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo.

La Società comunica ai partecipanti del Fondo ogni informazione prevista dal regolamento di gestione e dalla vigente normativa di settore con le modalità ivi previste.

3. Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data del presente Rendiconto di gestione, risulta composto da trenta beni immobili residui rispetto ai quarantasei confluiti alla data di Apporto. Si rammenta che per tre immobili (unità a destinazione commerciale in Grugliasco, Moncalieri e Fossano) è stato conferito il solo diritto di superficie.

La composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso risulta immutata rispetto al Rendiconto al 31 dicembre 2012; in base alle superfici il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta l'84% circa del valore complessivo, mentre il restante 16% ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 30 giugno 2013, il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione del 99,1%, rispetto al 98,6% al 31 dicembre 2012.

Le superfici locabili complessive del portafoglio sono pari a mq. 314.879, di cui risultano sfitte al 30 giugno 2013 mq. 2.819 (mq. 4.276 al 31 dicembre 2012). Le superfici sfitte sono concentrate nel solo immobile sito in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione".

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 nel corso del primo semestre dell'anno 2013 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 30 giugno 2013 risultano attive quarantasei posizioni (quarantaquattro contratti di locazione oltre ad alcune indennità di occupazione per insegne pubblicitarie di scarsa rilevanza), totalmente riferite a conduttori privati. La maggioranza dei contratti è stata stipulata con società del gruppo ENI, GS S.p.A. (gruppo Carrefour) e Telecom Italia S.p.A.

Alla data del presente Rendiconto l'unico immobile *multitenant* risulta essere il palazzo con destinazione uffici in Milano - piazza Cavour 2.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 30 giugno 2013, risulta pari a 47.465.550 euro circa, con un rendimento del 7,48% sul costo storico e del 7,65% sul valore di mercato rilasciato alla data del presente Rendiconto di gestione.

Per confronto, il valore contrattuale annuo al 30 giugno 2012, a parità di portafoglio, risultava pari a 43.563.500 euro circa e al 31 dicembre 2012, sempre a parità di portafoglio, risultava pari a 46.236.000 euro circa.

Nel periodo in esame si è positivamente conclusa una complessa trattativa per la locazione di spazi nell'immobile in Milano – piazza Cavour 2, concretizzatasi al termine del primo semestre, con la locazione di ulteriori superfici nell'immobile per mq. 1.457 ed aumento del monte canoni annui di 640.000 euro circa, per effetto delle scritture di seguito descritte:

- (i) un nuovo contratto di locazione con una importante SGR per superfici in parte sfitte e in parte rilasciate dall'attuale *tenant* principale nell'immobile;
- (ii) un nuovo contratto di locazione con Società già presente nell'immobile, per superfici diverse previo rilascio della porzione occupata;
- (iii) una scrittura modificativa del contratto di locazione per la riduzione degli spazi occupati dal suddetto *tenant* principale.

La decorrenza dei nuovi contratti è stata concordata al 1° ottobre 2013, termine previsto per i lavori di ristrutturazione che le Società effettueranno negli spazi concessi in comodato. Il Fondo percepirà un canone a regime in linea con i livelli superiori di mercato degli immobili comparabili per qualità e *location*, a fronte di un contributo economico parziale sui lavori e alla concessione di un periodo di locazione a canone ridotto.

Per effetto della descritta operazione la superficie sfitta del portafoglio si è ridotta del 34% circa.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2013 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a 10.564.763 euro circa (in linea con il dato al 31 dicembre 2012 pari a 10.673.852 euro), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2013; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 176.630 euro circa (223.371 euro al 31 dicembre 2012), pertanto risultano percentualmente di scarso rilievo rispetto al valore del monte canoni.

Per quanto concerne alcune fatture scadute da oltre 90 giorni, per una somma complessiva di 14.675 euro, si è ritenuto di dover contabilizzare un fondo di svalutazione del credito accantonando una somma pari a 50% di tale importo.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre dell'esercizio 2013 sono proseguite le attività di ristrutturazione generale di alcuni edifici del portafoglio del Fondo e sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria e di messa a norma edilizia e impiantistica.

Si elencano di seguito le manutenzioni straordinarie eseguite nel periodo, per la gran parte relative a opere capitalizzabili, effettuate con il coordinamento e la supervisione del *Project Management* incaricato.

Con riferimento all'immobile in San Donato Milanese – via Bonarelli 2, denominato "Denti", la società di *Project Management* incaricata ha coordinato nel semestre gli interventi di riqualificazione generale della porzione denominata "Dente C", i cui lavori risultano in fase di completamento alla data del presente rendiconto. L'importo dei costi capitalizzabili eseguiti nel semestre sul "Dente C" e di competenza del Fondo è pari a 1.942.000 euro circa, a cui vanno sommati gli importi relativi a opere di finitura e completamento richieste dal Conduttore con costi recuperabili.

Si conferma il ritardo sull'esecuzione nel cronoprogramma di valorizzazione rispetto alle previsioni contrattuali, per motivi non dipendenti dalla SGR; nel prosieguo dell'intervento sui singoli moduli si cercherà di garantire una continuità del processo operativo di cantierizzazione, pur salvaguardando le esigenze specifiche di occupazione e di trasloco temporaneo del personale da parte del conduttore.

Sull'immobile a destinazione uffici locato a Telecom Italia S.p.A. sito in Napoli – viale Calamandrei, sono state eseguite opere capitalizzabili di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica, concordate in base al contratto di locazione stipulato a fine 2010, per l'ammontare complessivo di 226.000 euro circa.

Sono state eseguiti alcune opere di manutenzione straordinaria edile sulle parti comuni e di impiantistica generale (in particolare si è operato sulle centrali ai piani dell'impianto di climatizzazione) dell'immobile in Milano - piazza Cavour 2.

Le *capex* realizzate nella prima parte dell'anno ammontano a 168.000 euro circa.

Sull'immobile in San Donato Milanese - via Martiri di Cefalonia 67, anch'esso locato a Saipem S.p.A. e denominato "4° Palazzo Uffici" sono stati eseguiti nel semestre alcuni interventi marginali residui sugli impianti e sono iniziati i lavori di ripristino dell'Area "ex sportello bancario", al termine dei quali dette superfici rientreranno automaticamente nel contratto di locazione vigente con Saipem S.p.A. sull'intera superficie dell'immobile con incremento sul canone già pattuito.

Le *capex* per interventi impiantistici nella prima parte dell'anno ammontano a 102.000 euro circa.

Sono attualmente in corso di esecuzione alcune opere di manutenzione straordinaria edile e impiantistica sull'immobile in San Donato Milanese – via San Salvo 1, denominato "Trasformatore", concordate in fase di trattativa del nuovo contratto di locazione sull'immobile stipulato con Eni Corporate University nel luglio 2012. Lo stato di avanzamento opere nel semestre corrisponde alla somma di 58.000 euro.

Nell'immobile locato a Saipem S.p.A. (Gruppo ENI), in San Donato - viale De Gasperi 16, denominato "3° Palazzo Uffici", non si segnalano avanzamenti nel programma di manutenzioni gestito da Eniservizi S.p.A. con costi previsti a carico del Fondo sino ad un massimale pari a 2.750.000 euro (di cui 2.078.000 euro circa già eseguiti negli esercizi precedenti).

Il totale dei costi capitalizzati nel semestre oggetto di studio, per opere e lavori eseguiti sull'intero portafoglio in gestione, ammonta a 2.495.000 euro circa, ed è inferiore alle previsioni principalmente a causa dello slittamento dei tempi di intervento sulle commesse in corso e del ritardo nell'individuazione di nuovi conduttori per le porzioni sfitte residue.

Si rammenta che per gli immobili a destinazione commerciale locati al Gruppo GS Carrefour, il conduttore è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario (queste ultime limitatamente a manutenzioni che non interessino componenti strutturali dell'edificio).

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

L'attività di promozione e commercializzazione per la vendita non ha portato alla conclusione di trattative di cessione di immobili nel periodo in esame.

Nel mese di giugno il Fondo ha raccolto manifestazioni di interesse non vincolante per gli immobili a destinazione commerciale siti in Roma Spinaceto e Palestrina, per le quali è stato autorizzato l'accesso in *data room* ai potenziali acquirenti, ai fini di eseguire la *due diligence* richiesta.

Salvo qualche timido segnale di interesse per investimenti, anche il primo semestre 2013 ha confermato il perdurare della fase di forte rallentamento, dovuto in particolare all'incertezza delle condizioni dell'economia globale, e alla rimarcata difficoltà di accesso ai finanziamenti.

Per quanto riguarda la porzione di portafoglio a destinazione commerciale, l'avvicinarsi del termine del primo periodo contrattuale (giugno 2015) rappresenta un rischio per il potenziale investitore: è obiettivo dell'attività di gestione valutare, ove possibile, con il gruppo Carrefour i termini per una rinegoziazione contrattuale, in modo da offrire ai potenziali acquirenti un maggiore orizzonte reddituale.

C. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

Con riferimento ai fattori di rischio riportati nel Prospetto Informativo, la SGR ha mantenuto 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 a suo tempo siglato fra le parti.

Con l'obiettivo di portare a compimento le procedure tecnico-amministrative intraprese e garantire idonea soluzione alle pendenze, gli apportanti hanno prodotto nel precedente esercizio un *report* con evidenza degli obblighi assolti, richiedendo ulteriore proroga, ove necessario, 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:

- in merito all'istanza per l'acquisizione dell'alveo demaniale afferente l'immobile in Roma – via Talenti / via Ojetti, a favore del Fondo e a cura e spese dell'apportante, il Fondo ha adempiuto alle richieste di regolarizzazione tecnica e contribuzione economica del Demanio, ripetendo i costi relativi all'apportante, come già segnalato nel precedente Rendiconto di gestione, e attende il benestare e la convocazione da parte del Demanio, più volte sollecitata, per stipulare l'atto di acquisizione della porzione di terreno con immediato trasferimento alla società che ha acquistato l'immobile nel 2010;
- per quanto concerne l'immobile sito in Milano - via Farini, per poter perfezionare l'acquisizione della porzione in comproprietà con terzi, la Società di Gestione ha richiesto all'apportante, al momento senza risultati definitivi, di fare quanto possibile per ottenere la rettifica di un contratto di locazione registrato e trascritto che insiste anche sulla porzione immobiliare suddetta;
- con 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. Relazioni tecniche e risultati delle prove di suolo e sottosuolo hanno confermato, per la gran parte dei casi, che gli immobili in portafoglio non necessitano di interventi specifici di bonifica, ovvero che le criticità emerse a suo tempo sono state positivamente risolte. Per alcune situazioni residue il Fondo ha sollecitato l'apportante a farsi carico, nel più breve tempo possibile,

delle attività ancora da svolgere; l'apportante ha comunicato al Fondo l'intenzione di voler procedere nei confronti del proprio dante causa attraverso arbitrato;

- la Società di Gestione ha ricevuto dal Comune di San Donato Milanese la formale comunicazione di Cambio di destinazione d'uso, da laboratori ad uffici, dell'immobile sito in via S. Salvo - via Bonarelli 2, subordinata al reperimento di aree destinate a parcheggio per soddisfare gli standard urbanistici unitamente alla realizzazione delle opere, nel rispetto dei tempi e delle modalità previste nella convenzione urbanistica che, in base agli accordi sottoscritti fra la Società di Gestione e l'apportante, risultano a cura e spese di quest'ultimo; sono attualmente in corso le operazioni di bonifica dell'area che hanno subito un ritardo dovuto a modifiche normative.

Da segnalare infine che la Compagnia di Assicurazione incaricata dal Fondo ha rimborsato i costi sostenuti per il ripristino dei danni causati da un incendio facciata del supermercato sito in Milano – piazzale Siena, immobile poi ceduto nel corso del 2012.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre

A seguito dell'applicazione dei presidi previsti dalla *Corporate Governance* della SGR in tema di operazioni con parti correlate ed in potenziale conflitto di interessi, in data 28 febbraio 2013, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di affidamento dell'incarico di *Agency* a IRE Advisory S.r.l. fino alla data di dismissione totale del patrimonio del Fondo.

Il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole all'assegnazione dell'incarico in data 5 marzo 2013.

Sempre con riferimento all'affidamento in *outsourcing* di servizi immobiliari e in base all'applicazione dei presidi previsti dalla *Corporate Governance* della SGR in tema di operazioni con parti correlate ed in potenziale conflitto di interessi, la SGR ha acquisito in data 5 marzo 2013 il parere preventivo del Comitato Consultivo per l'attivazione della prestazione dei servizi di *property management*, *facility management* e di *project and construction management*, in base all'accordo quadro sottoscritto in data 12 dicembre 2012 con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito "IRE", già IDeA Servizi Immobiliari S.p.A., già First Atlantic Real Estate S.p.A.), nel rispetto delle previsioni di vigilanza ed in particolare del Regolamento congiunto Banca d'Italia – Consob del 29 ottobre 2007.

Per quanto attiene alla gestione amministrativa del Fondo si evidenzia che in data 14 febbraio 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto annuale di gestione del Fondo al 31 dicembre 2012 ed ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel secondo semestre dell'esercizio 2012, per un ammontare complessivo di 6.258.240 euro, corrispondenti a 12 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione e un rimborso parziale di 3,28 euro per ogni quota per un importo totale di 1.710.586 euro derivante dalla cessione dell'immobile in Milano Piazzale Siena conclusa in data 4 luglio 2012.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Tenuto conto sia dell'attuale composizione del patrimonio del Fondo, sia della situazione del mercato immobiliare, del credito e delle stime sull'andamento dell'economia nel nostro Paese, secondo quanto descritto nel § 1, la Società ritiene oggettivamente non perseguibile l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del suddetto patrimonio entro il termine di scadenza del Fondo, attualmente fissato dall'art. 2 del Regolamento al 31 dicembre 2013, senza correre il rischio di incorrere in perdite eventualmente anche di rilievo.

Per queste ragioni nei mesi precedenti la Società ha valutato le possibilità - nel rispetto della normativa di riferimento - di estendere di almeno tre anni il termine di durata del Fondo nell'interesse dei partecipanti, nell'ottica di poter portare a compimento l'attività di gestione del patrimonio entro il 31 dicembre 2016, salvo avvalersi poi di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia") per il completamento dello smobilizzo degli investimenti ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento e dell'art. 14, comma 6, 2° cpv., del DM 228/1999 e successive modifiche.

Per maggiori dettagli si veda il successivo § 7.

Ciò premesso, nel secondo semestre del 2013 la Società intende proseguire operativamente nell'attività di gestione e dismissione del patrimonio del Fondo, sulla base delle seguenti principali linee strategiche:

- prosecuzione nella realizzazione delle opere di ristrutturazione e valorizzazione attualmente in corso su alcuni immobili a destinazione uffici;
- locazione delle superfici sfitte residue (0,9% delle superfici complessive) concentrate nel solo immobile sito in Milano, Piazza Cavour n. 2;
- cessione alle migliori condizioni di mercato di tutto il patrimonio immobiliare gestito.

L'obiettivo che la Società di Gestione si prefigge è quello di massimizzare il rendimento del Fondo nell'interesse dei quotisti, nonostante il perdurare delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

La Società di Gestione svolge la propria funzione attraverso l'esecuzione di attività di coordinamento e controllo, con l'obiettivo costante di migliorare la gestione tecnico - amministrativa del portafoglio immobiliare, incrementare la performance reddituale e, conseguentemente, il valore patrimoniale degli immobili in portafoglio, per cederli alle migliori condizioni di mercato.

Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono stati affidati, per conto del Fondo, i servizi di *property management*, *project management* e *agency* per la gestione, rispettivamente, del processo attivo e passivo di fatturazione, il coordinamento delle attività di ristrutturazione e valorizzazione degli

immobili, la ricerca di nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte e la rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza, nonché la ricerca di potenziali acquirenti ai quali proporre l'acquisizione di singoli immobili e/o portafogli.

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nel periodo con altre società del Gruppo cui appartiene la SGR

IDeA FIMIT fa parte del Gruppo De Agostini che, attraverso la SGR, rafforza il suo posizionamento strategico nel settore immobiliare in Italia, creando le condizioni per un futuro sviluppo dell'attività anche sui mercati esteri.

La *corporate governance* nel Gruppo conferisce autonomia gestionale alle *sub-holding* e alle società controllate, che sono responsabili della propria gestione operativa, così come dell'identificazione e del perseguimento di opportunità di crescita nei rispettivi mercati, sia attraverso nuove combinazioni prodotto/mercato sia mediante operazioni straordinarie coerenti con la strategia di *business*.

In considerazione di quanto sopra, i rapporti tra IDeA FIMIT ed il Gruppo di appartenenza si concretizzano nei normali flussi informativi previsti all'interno del Gruppo industriale.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Nella riunione del 2 agosto 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, oltre ad approvare il presente Rendiconto semestrale sulla gestione del Fondo al 30 giugno 2013, ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti una proposta di modifica dell'art. 2 del Regolamento che prevede l'introduzione di una (nuova) clausola in forza della quale alla stessa Società sia attribuita la facoltà di deliberare l'estensione della durata del Fondo di ulteriori tre anni (e, dunque, dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016), salva comunque la facoltà 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 e dell'art. 14, comma 6, 2° cpv., del DM 228/1999 e successive modifiche.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 24.2 del Regolamento, "le modifiche [...] relative alla durata [...] del Fondo [...] sono disposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nell'interesse dei Partecipanti, e sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti. A tal fine, il Consiglio convocherà l'Assemblea dei Partecipanti, alle cui riunioni si applicheranno le formalità di convocazione, costituzione e deliberazione di cui al paragrafo 16.3 del presente Regolamento. Qualora con riferimento alle riunioni assembleari non siano raggiunti i quorum costitutivi e/o deliberativi applicabili, la modifica in discorso potrà essere apportata dal Consiglio di Amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti, previo parere preventivo del Comitato Consultivo. Il Consiglio di Amministrazione della SGR (ovvero i competenti organi della stessa a ciò delegati), in caso di deliberazione favorevole da parte dell'Assemblea dei Partecipanti ovvero, qualora l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca o non

deliberi validamente, previo parere del Comitato Consultivo, sottoporrà le relative modifiche all'approvazione della Banca d'Italia".

La modifica del Regolamento, ove approvata dall'Assemblea dei Partecipanti (ovvero, in subordine, dal Comitato Consultivo del Fondo, secondo quanto sopra descritto) sarà poi sottoposta all'approvazione della Banca d'Italia ai sensi del Titolo V, Capitolo II, Sezione III, del regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento dell'8 maggio 2012 e successive modifiche.

L'opportunità di inserire una previsione nel Regolamento che consenta alla Società - fermo il rispetto di tutti i presidi eventualmente applicabili, anche in ordine alla gestione di possibili conflitti di interesse ai sensi dello stesso Regolamento e della normativa di riferimento - di prorogare di un triennio il termine di durata del Fondo si rinviene nella necessità di assicurare all'attività gestoria un orizzonte temporale meno ristretto rispetto a quello attualmente previsto dal Regolamento (31 dicembre 2013), che consenta, nell'interesse dei Partecipanti, di perseguire l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del patrimonio del Fondo, tenuto conto sia dell'attuale composizione dello stesso, sia della nota situazione del mercato immobiliare e del credito.

Per questi motivi, qualora non fosse possibile concludere con successo l'iter necessario - ai sensi del Regolamento e della normativa di riferimento - per estendere la durata del Fondo (per qualsivoglia motivo inclusa, a titolo esemplificativo, la mancata approvazione della modifica regolamentare da parte della Banca d'Italia, secondo quanto sopra descritto), la Società valuterà comunque la possibilità di avvalersi, in tempo utile entro la data di scadenza del Fondo attualmente fissata al 31 dicembre 2013, del Periodo di Grazia ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento e dell'art. 14, comma 6, 2° cpv., del DM 228/1999 e successive modifiche, nell'interesse dei partecipanti.

Con riferimento a quanto già indicato al punto C del § 3, in merito all'immobile in Roma Via Talenti / Via Ojetti, si segnala che in data 30 luglio 2013 è stato stipulato l'atto di acquisto della porzione demaniale.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

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

- 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 sarà 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 giugno 2013 è di 346.715.696 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 per gli immobili per un ammontare massimo pari a 46.235.000 euro. Il debito residuo 30 giugno 2013 è di 8.880.913 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 Rendiconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 30 giugno 2013 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari¹⁴, 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.

B. Strumenti finanziari derivati

Al fine di operare una copertura dal rischio di oscillazione del tasso di interesse, il Fondo utilizza un contratto di *hedging* avente ad oggetto un *interest rate swap*. Alla data del presente Rendiconto la percentuale di copertura è pari al 67 % del debito.

Al fine di ottemperare alla previsione del contratto di finanziamento, che richiede una copertura pari ad almeno il 95% del debito su richiesta della banca finanziatrice, è stata acquistata un'opzione CAP, ad un

¹⁴ 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.

cap rate del 2%, da Natixis S.A. con scadenza 31 dicembre 2013 e nozionale ammontante a 99.878.962 euro, con il pagamento di un premio *up front* di 15 mila euro e con decorrenza dal 31 luglio 2013.

9. Performance del Fondo, andamento del valore della quota sul mercato e indicatori di redditività e finanziari

Per quanto riguarda le *performance* del Fondo e l'andamento del valore della quota si fa rinvio alla Nota Integrativa e, più precisamente, alla Parte A §§ da 1 a 3. Si riportano in questa sede alcune informazioni sintetiche.

Dalla data di apporto, ossia dal 1° giugno 2006, alla data del presente Rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è incrementato passando da 260.760.000 euro a 271.282.336 euro (281.350.818 euro al 31 dicembre 2012). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 520,176 euro (539,482 euro al 31 dicembre 2012) con un incremento del 4,04%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 giugno 2013, per un totale di 172,75 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 34,55% rispetto al valore iniziale della quota (500,000 euro), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 30 giugno 2013, per un totale di 37,61 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 7,52% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 46,11%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 giugno 2013, risulta del 6,51%.

Si evidenziano alcuni *ratio* elaborati sulla base dei dati del Rendiconto che esprimono, in modo sintetico ma significativo, la struttura patrimoniale del Fondo e l'andamento economico dello stesso.

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	-0,76%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ¹⁵	1,13%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	57,30%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	95,75%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	20,686 mln di euro

¹⁵ Media aritmetica del valore degli immobili 31 dicembre 2012 – 30 giugno 2013

10. Proventi posti in distribuzione

Il § 12 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi “gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di apporto o di acquisizione ed aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dal rendiconto di gestione del Fondo”.

I proventi derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale in misura non inferiore al 90%, salvo diversa e motivata decisione del Consiglio di Amministrazione della SGR che dovrà essere assunta previo parere non vincolante del Comitato Consultivo. I proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, si potrà porre in distribuzione 9,50 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 4.954.440 euro.

Le modalità di calcolo dell'importo di cui sopra risultano dalla seguente tabella:

Perdita conto economico	(2.099.657)
Plus/Minus maturate e non realizzate nel semestre	13.694.645
di cui non ripristinabili	(6.674.921)
Utile distribuibile	4.920.067
Riserve utili esercizi precedenti	123.072
Distribuibile netto al 30 giugno 2013	5.043.139
N° quote	521.520
Distribuzione pro quota arrotondata	9,50
Valore complessivo distribuzione al 30 giugno 2013	4.954.440

Le somme citate, a titolo di provento, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 29 agosto 2013 e data stacco 26 agosto 2013, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

11. 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 351/2001¹⁶ 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 perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano 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 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

¹⁶ 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).

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"¹⁷ 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 integrazioni¹⁸, va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela¹⁹ 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").

¹⁷ Sono definiti "fondi istituzionali" i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" ossia da quei soggetti indicati nel precedente punto 1).

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

Esperti indipendenti

Presidi organizzativi e procedurali per il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli esperti

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli Esperti Indipendenti e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, ai principi contenuti nella Comunicazione congiunta Banca d'Italia - Consob del 29 luglio 2010 "Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento" e alle Linee Guida predisposte dalla Assogestioni (cfr. il rapporto tra le SGR e gli "Esperti Indipendenti" nell'attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, del 27 maggio 2010).

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra le altre:

- i criteri per la selezione degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi e per la commisurazione del compenso;
- le modalità operative per l'identificazione e la gestione di eventuali situazioni di conflitto di interessi;
- i compiti delle funzioni aziendali, sia operative sia di controllo, da svolgersi nell'ambito del processo di valutazione;
- le modalità di coordinamento e i flussi informativi tra le funzioni operative e di controllo, nonché nei confronti degli esperti indipendenti;
- gli standard documentali e le modalità di attestazione delle attività svolte e di raccolta e archiviazione della documentazione trasmessa e ricevuta dagli esperti indipendenti;
- gli obblighi di *reporting* nei confronti degli organi aziendali;
- la descrizione dei presidi organizzativi e di controllo per la verifica nel continuo della corretta applicazione da parte degli esperti indipendenti dei criteri di valutazione dei beni.

Le disposizioni interne sopra menzionate, prevedono altresì i seguenti principali presidi organizzativi, procedurali e di controllo, al fine di garantire il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli Esperti Indipendenti dei Fondi gestiti da IDeA FIMIT:

- collazione, verifica e consegna dei dati inerenti il patrimonio immobiliare dei Fondi gestiti agli esperti indipendenti da parte dei Team di Gestione dei Fondi;
- analisi della relazione di stima da parte dei Team di gestione e dei relativi Responsabili, volta ad accertare la congruenza dei dati ivi contenuti con quelli trasmessi, l'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli Esperti Indipendenti, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;

- verifica delle relazioni di stima e della correttezza del metodo di valutazione applicato da parte del *Risk Manager*, nonché della coerenza, nel tempo, dei criteri di valutazione con gli obiettivi per cui le valutazioni sono state predisposte, con i principi definiti dalla normativa di riferimento;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle note redatte dal Direttore *Asset Management* e presentate dall'Amministratore Delegato.

Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti

Si segnala che l'incarico di Esperto Indipendente è stato conferito a Savills Italy S.r.l. in data 2 giugno 2012.

Non si evidenziano per il primo semestre 2013 incarichi rilevanti assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo gestito dalla SGR presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante.

* * *

Il presente Rendiconto al 30 giugno 2013 si compone complessivamente di n. 66 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	620.570.000	95,75%	631.770.000	96,09%
B1. Immobili dati in locazione	594.223.390	91,69%	597.522.000	92,70%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	14.666.610	2,26%	22.288.000	3,39%
B4. Diritti reali immobiliari	11.680.000	1,80%	11.960.000	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	13.803.066	2,13%	12.824.662	1,95%
F1. Liquidità disponibile	13.803.066	2,13%	12.824.662	1,95%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	13.716.593	2,12%	12.852.748	1,96%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	841.012	0,13%	477.034	0,07%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	990.239	0,15%	879.663	0,13%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	11.885.342	1,84%	11.496.051	1,76%
crediti lordi	11.892.679	1,84%	11.496.051	1,76%
fondo svalutazione crediti	-7.337	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	648.089.659	100,00%	657.447.410	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	355.596.609	94,37%	355.596.609	94,55%
H1. Finanziamenti ipotecari	355.596.609	94,37%	355.596.609	94,55%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	335.554	0,09%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%	335.554	0,09%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	21.210.714	5,63%	20.164.429	5,36%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	469.001	0,12%	471.923	0,13%
M2. Debiti di imposta	1.461.944	0,39%	1.251.798	0,33%
M3. Ratei e risconti passivi	12.852.055	3,41%	13.127.172	3,49%
M4. Altre	6.250.682	1,66%	5.136.504	1,37%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	177.032	0,05%	177.032	0,04%
TOTALE PASSIVITA'	376.807.323	100,00%	376.096.592	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	271.282.336		281.350.818	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	520,176		539,482	
Proventi distribuiti per quota	172,750		160,750	
Rimborsi distribuiti per quota	37,610		34,330	

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 30/06/2013		Rendiconto al 30/06/2012	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	4.734.488		4.822.160	
A4.1 di copertura	4.734.488		4.591.342	
A4.2 non di copertura	-		230.818	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)	-	4.734.488	-	4.822.160
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	24.785.649		22.762.348	
B1.a canoni di locazione	23.788.195		22.460.631	
B1.b altri proventi	997.454		301.717	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		50.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	13.694.644		14.368.922	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	1.645.405		1.745.422	
B4.a oneri non ripetibili	1.127.035		1.233.548	
B4.b oneri ripetibili	518.370		511.874	
B4.c interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.d altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	2.366.400		1.663.104	
Risultato gestione beni immobili (B)	-	7.079.200	-	5.034.900
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. incrementi/decrementi di valore	-		-	
Risultato gestione crediti (C)	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
Risultato gestione depositi bancari (D)	-	-	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione altri beni (E)	-	-	-	-
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)	-	2.344.712	-	212.740

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 30/06/2013		Rendiconto al 30/06/2012	
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	-	-	-	-
Risultato gestione cambi (F)		-		-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-	-	-	-
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)		2.344.712		212.740
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-	-	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	1.458.442	-	3.028.749	-
H1.2 su altri finanziamenti	1.456.247	-	3.026.402	-
	2.195	-	2.347	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	206.677	-	197.884	-
Oneri finanziari (H)		1.665.119		3.226.633
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)		679.593		3.013.893
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	2.814.004	-	2.832.796	-
I2. Commissioni banca depositaria	44.151	-	42.800	-
I3. Oneri per esperti indipendenti	42.021	-	68.100	-
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	12.912	-	55.920	-
I5. Altri oneri di gestione	117.251	-	127.451	-
I6. Spese di quotazione	6.300	-	6.300	-
Totale oneri di gestione (I)		3.036.639		3.133.367
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-
L2. Altri ricavi	359.920	-	23.403	-
L3. Altri oneri	102.531	-	22.821	-
Totale altri ricavi ed oneri (L)		257.389		582
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)		2.099.657		6.146.678
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita del periodo (RGPI + M)		2.099.657		6.146.678

**Nota Integrativa
al Rendiconto al 30 giugno 2013**

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	8
SEZIONE I – Criteri di valutazione	8
SEZIONE II – Le attività	9
SEZIONE III – Le passività	14
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	16
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	17
Parte C – Il risultato economico del semestre	18
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	18
SEZIONE II – Beni immobili	18
SEZIONE III – Crediti	19
SEZIONE IV – Depositi bancari	19
SEZIONE V – Altri beni	20
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	20
SEZIONE VII – Oneri di gestione	20
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	22
SEZIONE IX – Imposte	22
Parte D – Altre informazioni	22

Parte A – Andamento del valore della quota

1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio e analisi dei flussi di cassa del Fondo

Il Fondo Atlantic 1 (di seguito il "Fondo") ha avviato la propria attività il 1° giugno 2006. Il valore della quota risultante alla fine di ciascun esercizio e alla data del presente Rendiconto risulta dalla seguente tabella.

Andamento valore della quota	Valore complessivo netto del Fondo (€)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (€)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 30/06/2012	288.205.441	521.520	552,626
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 30/06/2013	271.282.336	521.520	520,176

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 5,27% dalla data del collocamento al 30 giugno 2013. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

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	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
Totale dal collocamento	488,31		182,25	5,27%

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

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
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
Totale dal collocamento		37,61	7,52%	

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

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
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(289,64)	

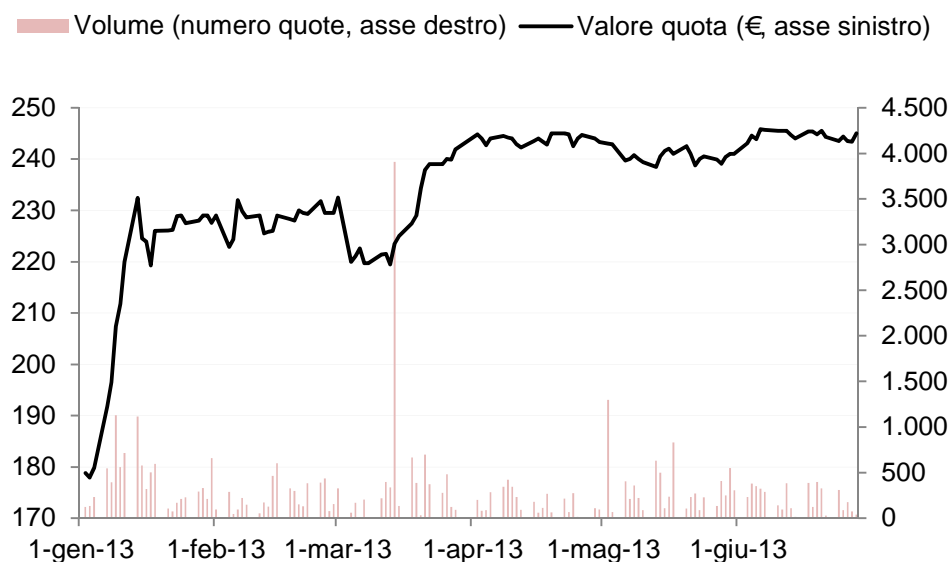
2. Riferimenti sui principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco del semestre

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco del semestre di 10.068.482 euro, pari alla perdita del semestre (2.099.657 euro), ai proventi posti in distribuzione nel mese di marzo (6.258.240 euro) e ai rimborsi effettuati nel corso del semestre (1.710.585 euro); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di 19,306 euro e la stessa ammonta a 520,176 euro.

Il risultato del semestre risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per 24.785.649 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 13.694.644 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti derivati per 4.734.488 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per 4.011.805 euro;
- oneri di gestione per 3.036.639 euro;
- oneri finanziari per 1.665.119 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 257.389 euro.

3. Illustrazione dell'andamento delle quotazioni di mercato nel corso del semestre



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

Nel corso del primo semestre 2013 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento molto positivo. Come per l'intero settore, si registra una prima fase di rialzo nel mese di gennaio e, a differenza degli altri fondi, il *trend* positivo è proseguito fino al termine del primo semestre. Il titolo ha chiuso i primi sei mesi dell'anno con un incremento del 39,5% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 6,4% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del Fondo è passato da 175,6 euro dello scorso 28 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2012) a 245,0 euro del 28 giugno 2013. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 53%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 6 giugno con un valore di 245,8 euro, mentre il prezzo di quotazione minima coincide con l'ultimo giorno di chiusura dello scorso esercizio (175,6 euro per quota).

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 305 quote, in significativo aumento rispetto alla media del secondo semestre dello scorso anno pari a 193 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 14 marzo con 3.908 quote scambiate per un controvalore pari a 873.438 euro.

4. L'ammontare complessivo e unitario dei proventi posti in distribuzione

Il § 12 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che si siano realizzate nel semestre di riferimento rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e di ogni altro bene facente parte del patrimonio del Fondo, attribuiti in sede di apporto o di acquisizione ed aumentati di eventuali spese incrementative capitalizzate, così come risultanti dal rendiconto di gestione del Fondo.

I proventi derivanti dalla gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale in misura non inferiore al 90%, salvo diversa e motivata decisione del Consiglio di Amministrazione della SGR che dovrà essere assunta previo parere non vincolante del Comitato Consultivo. I proventi realizzati e non distribuiti in semestri precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorrono alla formazione dei proventi da distribuire nei semestri successivi.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione potrà procedere alla distribuzione di 9,50 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 4.954.440 euro.

La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 29 agosto 2013 e data stacco 26 agosto 2013, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

5. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nel semestre

Al fine di implementare un sistema di *Risk management* adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha predisposto e formalizzato uno specifico sistema di gestione dei rischi.

Il *Risk manager* ha il compito di identificare, misurare e controllare tutti i rischi di natura immobiliare, finanziaria e di tipo operativo inerenti sia ai fondi gestiti sia alla SGR. Nello specifico, al *Risk manager* spetta il compito di:

- identificare:
 - all'interno delle categorie di rischio specifiche del settore immobiliare e dei suoi processi (investimento, gestione, disinvestimento) i rischi a cui sono esposti i patrimoni gestiti;
 - i rischi legati ai mercati finanziari;
 - i rischi operativi derivanti dall'attività tipica sia della SGR che dei fondi gestiti;
- definire le metodologie di misurazione dei rischi più adatte al *business* della gestione dei fondi immobiliari;
- proporre all'Alta Direzione limiti di accettazione dei rischi assunti per ciascun portafoglio o fondo gestito;
- controllare l'esposizione al rischio e l'andamento dei rischi assunti proponendo ove necessario all'Alta Direzione:
 - misure di contenimento e riduzione dei rischi;
 - misure correttive in caso di superamento dei limiti.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- predispone i flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verifica, a livello di fondo, la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio-rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica a livello di fondo *i)* eventuali incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii)* la presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii)* eventuali errori di calcolo nelle perizie;
- effettua il controllo dei fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi, l'analisi delle *performance* e le violazioni dei limiti operativi fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo periodiche revisioni dello stesso;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

La SGR ha avviato nel corso del 2013 numerosi progetti in ambito gestione del rischio per rafforzare il sistema dei controlli interni, quali:

- l'attività di *risk & control self assessment* sui processi dei Fondi e della Sgr;
- la formalizzazione e approvazione di una nuova mappatura dei rischi, con la quale sono stati:
 - o identificati e classificati i fattori di rischio relativi all'operatività della SGR e dei Fondi gestiti;
 - o valutati i rischi relativi rispetto alle singole attività poste in essere, anche sulla base dei controlli esistenti;
- la definizione di un *framework* per l'attribuzione del profilo rischio-rendimento ai fondi gestiti;
- la definizione di una *risk policy* che disciplina le politiche, le metodologie di valutazione e le modalità organizzative di gestione dei rischi.

Oltre alle attività poste in essere dal *Risk manager* si pongono in evidenza gli ulteriori seguenti aspetti.

Per quanto riguarda il controllo sull'andamento e sulle attività del Fondo, i *business plan* dei fondi, approvati annualmente dal Consiglio di Amministrazione, forniscono un quadro d'insieme completo delle attività di gestione e permettono un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro. Tali documenti, ogni qual volta predisposti o rivisti in corso d'anno, sono sottoposti alla *review* del *Risk manager*, il quale formalizza in un apposito *report*:

- i principali fattori di rischio a cui il Fondo potrebbe essere esposto;
- le principali variazioni apportate rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del documento rispetto al regolamento di gestione;
- la verifica della coerenza del profilo rischio/rendimento.

La copertura dei rischi sui fabbricati è effettuata attraverso la stipula di polizze assicurative con primarie compagnie.

Il "rischio" locativo è misurato secondo indici di sfittanza monitorati costantemente mediante la predisposizione di specifici *report*, mentre i potenziali conduttori vengono valutati secondo la loro solidità patrimoniale e solvibilità.

Il rischio di credito è controllato attraverso la redazione di *report* dettagliati che illustrano le azioni di recupero in via giudiziale ed extragiudiziale. Allo stesso tempo, viene redatto un *report* sull'*aging* dei crediti, che evidenzia i crediti secondo la data di generazione e che consente di controllare e gestire le posizioni morose. Le posizioni che presentano rischio di inesigibilità sono coperte da un congruo fondo di svalutazione crediti allo scopo di evitare eventuali ricadute economiche negli esercizi successivi.

La SGR gestisce i processi di investimento relativi ai Fondi gestiti nel rispetto delle procedure interne volte a prevenire situazioni di potenziale conflitto di interesse. In particolare, la SGR è dotata, tra l'altro, di

specifiche procedure interne dedicate alle strategie di investimento immobiliare, al disinvestimento ed alla allocazione ed effettuazione degli investimenti.

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance* e di Revisione Interna, entrambe interne all'azienda, le quali effettuano i controlli di competenza posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei Fondi gestiti a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto

SEZIONE I – Criteri di valutazione

Nella redazione del Rendiconto sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche e integrazioni ("Provvedimento"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 112 del 15 maggio 2012 Supplemento ordinario n. 99, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

Immobili

Il valore degli immobili rispecchia le risultanze della relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 17, Titolo VI, del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, §§ 2 ("Criteri di valutazione") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento.

Nell'effettuare la valutazione gli Esperti indipendenti hanno adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al criterio valutativo di seguito illustrato.

Metodo reddituale che prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

1. Capitalizzazione diretta: si basa sulla capitalizzazione, a un tasso dedotto dal mercato immobiliare dei redditi netti futuri generati dalla proprietà;
2. Il metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow*): la stima viene basata sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo medio o medio-lungo (10, 15 o 20 anni). Il valore immobiliare viene poi desunto dall'attualizzazione dei costi e ricavi, in base ad un tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche del bene.

Gli Esperti indipendenti hanno effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche delle proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche.

Crediti e altre attività

I crediti verso locatari sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato mediante l'istituzione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

I finanziamenti ricevuti sono esposti al loro valore nominale; per i finanziamenti con rimborso rateizzato, si fa riferimento al debito residuo in linea capitale.

Altre passività

I ratei e i risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

I debiti e le altre passività sono iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività del Fondo, valutate al valore nominale (contratto di finanziamento), sono valutati al costo essendo assicurata la coerenza valutativa tra lo strumento di copertura e la passività coperta. In caso di *overhedging*, la quota di perdita per la parte eccedente il nozionale del debito è imputata a conto economico.

Ricavi e costi

I ricavi ed i costi sono stati contabilizzati secondo il principio dell'effettiva competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo.

Le tabelle della Nota Integrativa sono espresse in euro salvo ove diversamente indicato.

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella, che evidenzia una ripartizione degli *asset* sostanzialmente stabile.

ATTIVITA'	30/06/2013	31/12/2012
B. Immobili e diritti reali immobiliari	95,75%	96,09%
F. Posizione netta di liquidità	2,13%	1,95%
G. Altre Attività	2,12%	1,96%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

II.3 Strumenti finanziari derivati

I contratti derivati in essere non producono effetti patrimoniali sulla voce in esame in quanto trattasi di strumenti derivati con finalità di copertura di passività del Fondo valutate al valore nominale (contratti di finanziamento). In caso di *overhedging*, e solo quando il derivato ha un valore di mercato negativo, la perdita per la parte eccedente il nozionale del debito è imputata al passivo.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 620.570.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 594.223.390 euro, dalla voce B.3 "Altri immobili" per 14.666.610 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 giugno 2013 e dalla voce B.4 "Diritti reali immobiliari" per 11.680.000 euro.

La variazione nel corso del semestre della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

Beni immobili e diritti reali immobiliari	Importo
Valore immobili al 31/12/2012	631.770.000
Costi Capitalizzati	2.494.644
Rivalutazioni/Svalutazioni	-13.694.644
Valore Immobili al 30/06/2013	620.570.000

Di seguito si riporta prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo dall'avvio dell'operatività alla data del presente Rendiconto.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/01/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/01/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/01/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/01/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/01/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/01/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/01/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/01/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/01/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/01/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/01/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/01/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/01/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa, 14	2.138	01/01/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/01/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena 5	1.788	01/01/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
		48.346.280		52.530.000	60.536.000		18.657.350	12.707.804	18.139.266

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

La voce "Costi capitalizzati" è relativa a quelle opere effettuate sul patrimonio al fine di migliorare e valorizzare lo stato degli immobili sia per la loro messa a norma sia per incrementare il ritorno economico atteso.

La svalutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio.

La tabella che segue evidenzia la redditività degli immobili per fasce di scadenza contrattuale.

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni (*)	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (a + b)	%
Fino a 1 anno	-	-	-	-	0,00%
Da oltre 1 a 3 anni	-	-	-	-	0,00%
Da oltre 3 a 5 anni	-	-	-	-	0,00%
Da oltre 5 a 7 anni	7.000.000	581.761	-	581.761	1,23%
Da oltre 7 a 9 anni	229.270.000	11.393.532	-	11.393.532	24,01%
Oltre 9 anni	369.633.390	35.482.475	-	35.482.475	74,77%
A) Totale beni immobili locati	605.903.390	47.457.768		47.457.768	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	14.666.610	-		-	0,00%

(*) Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del secondo periodo contrattuale

Per ogni immobile si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 30 giugno 2013 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto per un totale di 13.803.066 euro risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30 giugno 2013, eventualmente incrementati delle competenze nette del secondo trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 1, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank S.p.A. e del conto corrente "split" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Libero	11.912.848
STATE STREET c/c Liquidità	1.762.469
Isp c/c Split	127.749
Totale disponibilità liquide	13.803.066

II.9 Altre attività

La presente voce di 13.716.593 euro ha registrato al 30 giugno 2013, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un incremento di 863.845 euro. Tale voce è così composta:

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende, tra gli altri, l'importo relativo alla rettifica temporale sull'*extension fees* per 519.743 euro corrisposta al fine di poter esercitare l'opzione di estensione del finanziamento concesso sugli immobili. Inoltre contiene gli importi inerenti ai risconti sull'*arrangement fee* e sull'imposta sostitutiva, rispettivamente per 90.508 euro e per 64.648 euro, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e relativi al finanziamento. Per la differenza la voce riguarda rettifiche effettuate su imposta di registro inerente ai contratti di locazione e su polizza fabbricati.
- sottovoce G4 "Altre", di 990.239 euro, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	975.929
Depositi cauzionali su utenze	12.978
Fornitori c/anticipi	1.332
Totale altre	990.239

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 11.885.342 euro. La composizione della sottovoce al 30 giugno 2013 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	10.564.763
Crediti per fatture da emettere	1.327.494
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	422
Fondo svalutazione crediti	-7.337
Totale crediti verso locatari	11.885.342

Alla data del 30 giugno 2013 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse risulta di importo pari a 10.564.763 di euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno, ma avente competenza terzo trimestre 2013; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 70.651 euro, con percentuale pressoché irrilevante rispetto al valore del monte canoni.

SEZIONE III – Le passività

La struttura del Passivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella:

PASSIVITA'	30/06/2013	31/12/2012
H. Finanziamenti ricevuti	94,37%	94,55%
I. Strumenti finanziari derivati	0,00%	0,09%
M. Altre passività	5,63%	5,36%
Totale Passività	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

La voce "Finanziamenti ricevuti" è composta come di seguito indicato:

Finanziamenti ricevuti	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	355.596.609
Totale finanziamenti ricevuti	355.596.609

Tale voce accoglie essenzialmente il finanziamento di 421.475.000 euro concesso da Natixis S.A. in data 1 giugno 2006 e scadenza 1 giugno 2016, con ipoteca sugli immobili di proprietà del Fondo. Alla data di chiusura del Rendiconto il debito residuo ammonta a 355.596.609 euro.

Per maggiori dettagli si rinvia al § 8 della Relazione degli Amministratori.

A fronte del rischio tasso relativo a tale finanziamento il Fondo ha attualmente in essere due strumenti finanziari derivati aventi finalità di copertura:

- un *Interest Rate Swap* stipulato con Natixis S.A. il cui nozionale di riferimento al 30 giugno 2013 è di 237.937.816 euro. Alla data del presente Rendiconto, in caso di chiusura anticipata dello strumento derivato, il Fondo dovrebbe riconoscere un importo pari a 6.212.286 euro;
- un *Interest Rate Cap* stipulato con Natixis S.A. il cui nozionale di 99.878.962 euro avrà decorrenza dal 31 luglio 2013. Per questo derivato, in caso di chiusura anticipata, in base ai valori di mercato, il Fondo dovrebbe ricevere un importo pari a 10.164 euro.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 21.210.714 euro, risulta incrementata rispetto al 31 dicembre 2012 di 1.046.285 euro. Tale variazione è essenzialmente riconducibile a maggiori debiti verso fornitori rispetto all'esercizio precedente.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" viene iscritta per 469.001 euro la commissione fissa relativa al mese di giugno da corrispondere alla Società di Gestione. Questa viene liquidata secondo le modalità stabilite dal § 13.1.1.1. del Regolamento del Fondo;
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Debiti di Imposta	Importo
Erario c/iva	1.461.944
Totale debiti d'imposta	1.461.944

- sottovoce M3 "Ratei e risconti passivi", rappresentata da:

Ratei e risconti passivi	Importo
Risconti passivi diversi	10.796.976
Ratei passivi diversi	1.560.859
Ratei passivi su finanziamenti	494.220
Totale ratei e risconti passivi	12.852.055

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre	Importo
Debiti verso fornitori	2.187.819
Fatture da ricevere	1.588.337
Fatture da ricevere oneri capitalizzati	1.360.264
Note di credito da emettere	456.314
Debiti diversi	374.616
Fatture da ricevere oneri ripetibili	151.019
Fatture da ricevere proprietà'	89.685
Debiti verso condomini	16.208
Debito per commitment fee	9.557
Debiti per interessi su depositi cauzionali	9.228
Debito per agency fee	4.167
Debiti verso sgr	3.468
Totale altre	6.250.682

I debiti verso i fornitori e le fatture da ricevere sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) e costi capitalizzati relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.).

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute" accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 177.032 euro.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

Si illustrano di seguito le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente Rendiconto secondo il seguente prospetto.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 30/06/2013**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse x prezzo di emissione)	260.760.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-39.349.421	-15,09%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	281.816.943	108,08%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	-75.285.519	-28,87%
I. Oneri di gestione complessivi	-45.022.015	-17,27%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-1.930.705	-0,74%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-19.614.367	-7,52%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-90.092.580	-34,55%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	120.229.283	46,11%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2013	271.282.336	104,04%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	6,51%	

Il tasso di rendimento interno del Fondo è stato calcolato in base al valore del Fondo alla data del Rendiconto, a quello iniziale e ai flussi di cassa (proventi distribuiti e rimborsi effettuati) intervenuti fino alla data del Rendiconto.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. Il Fondo ha assunto impegni a fronte di due accordi di *hedging*, di cui si è fatto cenno al § 8 della Relazione degli Amministratori, al fine di fare fronte al rischio tasso sui finanziamenti stipulati.
2. Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in Paesi diversi da quelli dell'U.E.M..

Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia l'importo complessivo di 9.022.225 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

Parte C – Il risultato economico del semestre**SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Nella voce A.4. “Strumenti Finanziari Derivati” sono presenti i differenziali negativi prodotti dai contratti derivati stipulati per la copertura dell’oscillazione del tasso dei finanziamenti (cfr. § 8 della Relazione degli Amministratori “La gestione finanziaria”), per l’importo di 4.734.488 euro.

RISULTATO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse:				
- <i>future</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- opzioni su tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-4.734.488	-	-	-
Operazioni su titoli di capitale:				
- <i>future</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili	-	-	-	-
- opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili	-	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-	-	-	-
Altre operazioni				
- <i>future</i>	-	-	-	-
- opzioni	-	-	-	-
- <i>swap</i>	-	-	-	-

SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato di 7.079.200 euro deriva da canoni di locazione per 23.788.195 euro, da altri proventi per 997.454 euro, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l’importo di 13.694.644 euro, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 1.645.405 euro e dalle spese per IMU per 2.366.400 euro.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI		24.494.769			290.880
1.1 canoni di locazione non finanziaria		23.497.315			290.880
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		997.454			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE		-13.594.644			-100.000
3.1 beni immobili		-13.594.644			-100.000
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-1.642.936			-2.469
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		-2.340.035			-26.365

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 1.645.405 euro, sono così ripartiti:

Oneri per la gestione di beni immobili	Importo
Oneri a carico della proprietà	1.127.035
Oneri ripetibili ai conduttori	518.370
Totale oneri per la gestione di beni immobili	1.645.405

Gli oneri a carico della proprietà sono quelli sostenuti per la manutenzione degli immobili, per gli oneri condominiali, per le spese dell'imposta di registro, per i servizi di *property*, per le spese legali e per le assicurazioni su immobili.

Gli oneri ripetibili si riferiscono a costi sostenuti dal Fondo ma che vengono successivamente addebitati ai conduttori, sulla base dei consuntivi che vengono approvati a fine esercizio.

L'imposta di registro sui contratti di locazione assoggettati, come da Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, anche ad IVA, è stata contabilizzata in parte tra gli oneri a carico proprietà e in parte tra le fatture da emettere ai conduttori.

La voce B.6, di 2.366.400 euro, accoglie l'importo dell'IMU versata nel semestre sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2013.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

La voce H. “Oneri finanziari”, è composta come indicato nella seguente tabella:

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	1.458.442
H2. Altri oneri finanziari	206.677
Totale oneri finanziari	1.665.119

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per 1.456.247 euro e interessi su depositi cauzionali ricevuti per 2.195 euro mentre nella voce H2 sono ricomprese *l'arrangement fee* per 89.032 euro, l'imposta sostitutiva su finanziamento per 63.594 euro, *l'agency fee* per 12.500 euro, la *commitment fee* per 27.899 euro e *l'extension fee* per 13.652 euro.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 3.036.639 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	2.814.004
Commissione fissa	2.814.004
I2 - Commissioni banca depositaria	44.151
I3 - Oneri per esperti indipendenti	42.021
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	12.912
I5 - Altri oneri di gestione	117.251
Spese legali e notarili	47.912
Spese montetitoli, intermediari	26.947
Spese di revisione	14.000
Spese comitato consultivo	13.520
Spese pubblicita' e stampe	4.788
Contributo di vigilanza	2.820
Spese professionali	2.454
Spese per presidente assemblea	2.160
Oneri diversi di gestione	1.924
Spese e commissioni bancarie	726
I6 - Spese di quotazione	6.300
Borsa italiana spa	6.300
Totale oneri di gestione	3.036.639

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR", per complessivi 2.814.004 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il § 13.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,9% annuo "del Valore Complessivo dei Beni del Fondo" valore determinato come "la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dal rendiconto ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate.";
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così determinato:
 - 0,033% su base annua calcolata sul valore medio di periodo del Fondo con un minimo di 20.000 euro annui;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla Savills Italy S.r.l. per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nel semestre.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel semestre

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	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	2.814	1,02%	0,43%					
provvigioni di base	2.814	1,02%						
provvigioni di incentivo								
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della banca depositaria	44	0,02%	0,01%					
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4) Spese di revisione del fondo	14	0,01%						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	42	0,02%	0,01%					
7) Oneri di gestione degli immobili	4.011	1,45%	0,62%		539	0,20%	0,08%	
8) Spese legali e giudiziarie	48	0,02%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	13	0,00%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	62	0,02%						
TOTALE EXPENSE RATIO (TER)	7.048	2,55%			539	0,20%		
(SOMMA DA 1 A 10)								
11) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	6.399			1,80%				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	13.447	4,87%		1,80%	539	0,20%		
(SOMMA DA 1 A 13)								
(*) Calcolato come media del periodo								
(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR								

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

Altri ricavi e oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	359.920
- Sopravenienze e abbuoni attivi	359.920
L3. Altri oneri	-102.531
- Sopravenienze e abbuoni passivi	-76.654
- Perdite su crediti	-18.527
- Incremento fondo svalutazione crediti	-7.337
- Altri oneri	-13
Totale altri ricavi ed oneri	257.389

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

Si ricorda che l'art.6 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001 n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo ai fini delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che i fondi immobiliari non siano soggetti alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Parte D – Altre informazioni

1. Ai sensi del vigente Regolamento del Fondo (§ 13.1.1.2), alla SGR spetta una commissione variabile che si compone di una commissione corrisposta alla SGR su base annua (commissione variabile annuale) e di una commissione da corrispondersi alla SGR all'atto della liquidazione del Fondo (commissione variabile finale).

La commissione variabile annuale è pari al 15% del rendimento in eccesso inteso come la differenza tra i proventi della gestione di competenza dell'esercizio di riferimento distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione e l'ammontare necessario a garantire, nell'esercizio di riferimento, un rendimento del 5,5% annuale sul valore medio di periodo, al netto dell'eventuale differenziale.

La commissione variabile finale sarà calcolata al momento della liquidazione del Fondo in questo modo:

a) si calcola il "risultato complessivo del Fondo" come la somma dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato e dei proventi, al netto delle commissioni variabili annuali corrisposte alla SGR, eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono

capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;

b) si calcola la somma del valore iniziale del Fondo capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di efficacia dell'atto di apporto e la data di liquidazione del Fondo;

c) si calcola la differenza tra il "risultato complessivo del Fondo" e il risultato che si ottiene dalla somma di cui al punto b) e si ottiene il "rendimento complessivo in eccesso".

La SGR percepirà un ammontare pari al 20% del "rendimento complessivo in eccesso".

2. Il Fondo ha sottoscritto degli accordi di *hedging* per la copertura del rischio di tasso sui finanziamenti bancari contratti. Per maggiori dettagli in merito, si rinvia a quanto descritto nel §8 "La gestione Finanziaria" della Relazione degli Amministratori e nella Sezione III.1 dello Stato Patrimoniale "Finanziamenti ricevuti" della presente Nota Integrativa.
3. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*).
4. Non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.
5. Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo della SGR.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2013	Canone / indennità competenza 2013 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ³	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteche ²
LOMBARDIA													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	19.092	16.273	4.508.933	2.262.977	277,09	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Imprese Private		
2	Porzione Milano - Via Monti, 55	Commerciale	1963	1.831	1.831	326.612	163.306	178,42	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
3	Porzione Milano - Via Farini, 79, 81	Commerciale	1968	5.710	5.710	369.548	184.774	64,71	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
4	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	513.017	256.509	136,84	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	32.998	32.998	3.688.459	1.891.779	111,78	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI		
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.379.350	689.675	159,04	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI		
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	8.890.483	4.445.241	163,30	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI		
8	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	581.761	290.880	141,03	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI		
9	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	7.915.872	3.961.704	206,93	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI		
10	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	361.465	180.732	151,05	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
11	Intero immobile Cinisello Balsamo - Viale F. Testi	Commerciale	1967	3.511	3.511	334.496	167.248	95,27	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
12	Intero immobile Busto Arsizio - Via Duca d'Aosta, 19	Commerciale	1967	1.803	1.803	203.200	101.600	112,71	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
13	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	683.601	341.801	118,15	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
14	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	407.905	203.953	163,69	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
15	Intero immobile Saronno - Via 1° Maggio, 5	Commerciale	1967	1.659	1.659	164.194	82.097	98,96	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
16	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	246.708	123.354	90,71	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
17	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	273.509	136.754	77,47	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
PIEMONTE													
18	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	1.880	50.736	25.368	26,99	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
19	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	2.577	292.919	146.460	113,68	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
20	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	280.446	140.223	127,41	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
21	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	17.480	17.480	813.266	406.633	46,53	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
22	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	267.556	133.778	151,99	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
23	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	213.945	106.972	48,66	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
24	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	728.934	364.467	131,50	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
LAZIO													
25	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	239.616	119.808	36,05	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
26	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	587.019	293.510	78,03	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
27	Porzione Palestrina - Via Prenestina Antica, km 66,2	Commerciale	1995	2.345	2.345	200.741	100.370	85,61	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
28	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	31.244	7.411.574	3.683.057	237,22	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia		
EMILIA ROMAGNA													
29	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	145.639	108.856	64,90	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour		
CAMPANIA													
30	Intero immobile Napoli - Viale Calamandrei	Uffici	1988	36.271	36.271	5.376.264	2.674.309	148,22	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia		
				314.879	312.060	47.457.768	23.788.195	152,08				0	0

¹ Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati² Gli importi si riferiscono al debito residuo sul finanziamento contratto, allocato sui singoli immobili

VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI

Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso

PER CONTO DI

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

LUGLIO 2013





SOMMARIO

1.0	PREMESSA.....	3
2.0	COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE.....	4
3.0	BASE DI VALUTAZIONE	6
4.0	METODOLOGIA E ASSUNZIONI VALUTATIVE	7
5.0	VALUTAZIONE.....	9
6.0	ASSUNZIONI E CONDIZIONI GENERALI	10
7.0	CONFIDENZIALITA' E RESPONSABILITA'	13



Savills Italy S.r.l.

Largo Augusto 8, 20122 Milano
Email: milan@savills.it
Tel.: +39 02 3656 9300
Fax: +39 02 3656 9328

www.savills.it
www.savills.com

5 luglio 2013

Spett.le
IDeA FIMIT SGR SpA
Via A. Boito 10
20121 Milano

Alla cortese attenzione del dott. Carlo Bianchi

RELAZIONE DI PROGETTO

ATLANTIC 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

1.0 PREMESSA

In conformità alle vostre disposizioni, contenute nella Lettera d’Incarico datata 31 maggio 2012, abbiamo svolto tutte le indagini necessarie al fine di determinare il Valore di Mercato degli Asset facenti parte del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso “Atlantic 1” alla data di valutazione.

La valutazione effettuata da Savills Italy nella veste di Esperto Indipendente sarà utilizzata per la predisposizione delle relazioni periodiche da parte della SGR.

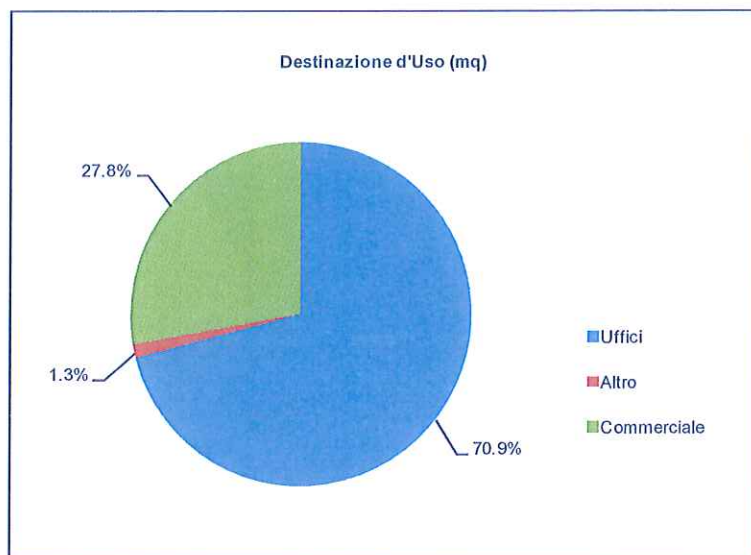
La data di valutazione è il **30 giugno 2013**.

2.0 COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

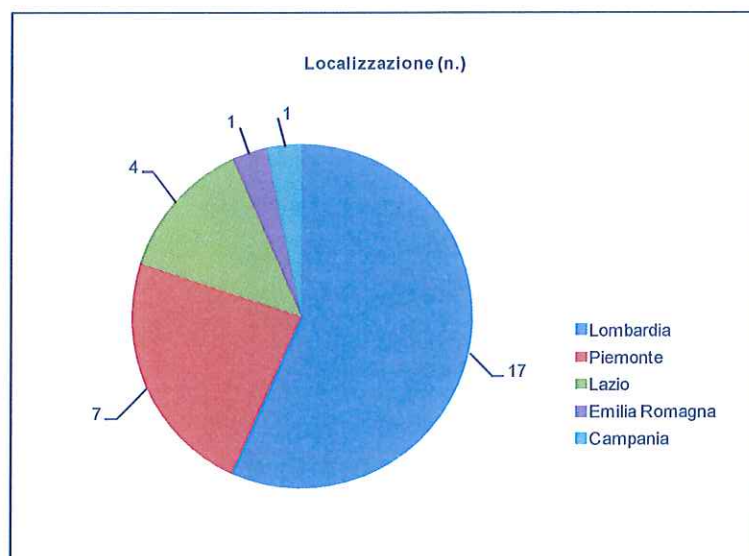
Il perimetro dei beni detenuti dal fondo "Atlantic 1" è composto alla data di riferimento del 30/06/2013 da n. 30 asset. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

Savills Rif.	Destinazione d'Uso	Tipologia	Città	Indirizzo	Sup. Lorda (mq)
1	uffici	intero immobile	Milano	Piazza Cavour 2	19,091
2	commerciale	porzione	Milano	Via Monti 55	1,831
3	commerciale	porzione	Milano	Via Farini 79-81	5,710
5	commerciale	intero immobile	Milano	Via Soderini 48 - Vai San Geminiano	3,749
6	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Fabiani 1 - Via Bonarelli 4	32,999
7	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Bonarelli 2 (trasformatore)	8,673
8	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via De Gasperi 16	54,441
9	altro	intero immobile	San Donato M. MI	Via De Gasperi 16 (mensa)	4,125
10	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Martiri di Cefalonia 67	47,251
11	commerciale	intero immobile	Legnano MI	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi	2,393
12	commerciale	intero immobile	Cinisello Balsamo MI	Viale F. Testi	3,511
13	commerciale	intero immobile	Busto Arsizio VA	Via Duca D'Aosta 19	1,803
14	commerciale	porzione	Busto Arsizio VA	Via delle allodole ang. Per Lonate	5,786
15	commerciale	porzione	Gallarate VA	Via Varese 22	2,942
16	commerciale	intero immobile	Saronno VA	Via 1° Maggio	1,659
17	commerciale	intero immobile	Castellanza VA	Via del Buon Gesù 10	2,720
19	commerciale	intero immobile	Barzago LC	Via XXV Aprile 1	3,531
20	commerciale	porzione	Fossano CN	Piazza V. Veneto 18	1,879
21	commerciale	intero immobile	Saluzzo CN	Via Vittime Bologna 1	2,577
22	commerciale	porzione	Novara	Via Gnifetti 80	2,201
23	commerciale	intero immobile	Castelletto Ticino NO	SS Sempione	17,480
24	commerciale	porzione	Grugliasco TO	Via Spanna 1/25	1,760
25	commerciale	intero immobile	Ivrea TO	Via Circonvallazione 54	4,397
26	commerciale	porzione	Moncalieri TO	Via Vittime Bologna 20	5,543
27	commerciale	porzione	Tivoli RM	Via Tiburtina Valeria 162	6,647
28	commerciale	porzione	Roma	Via degli Eroi di Rodi 16	7,523
29	commerciale	porzione	Palestrina RM	Via Prenestina Antica Km 66,2	2,345
30	uffici	intero immobile	Roma	Via Cristoforo Colombo 142	31,244
31	commerciale	porzione	Bologna	Via Don Sturzo 37/39	2,243
32	uffici	intero immobile	Napoli	Viale Calamandrei	36,271

In termini dimensionali la destinazione d'uso prevalente risulta essere quella terziaria, mentre la destinazione commerciale corrisponde a circa 1/3 del portafoglio.



L'*asset allocation* del fondo denota una distribuzione del portafoglio su 5 regioni, con una netta prevalenza delle regioni Lombardia e Piemonte ed in misura minore per la regione Lazio.



3.0 BASE DI VALUTAZIONE

Le nostre valutazioni sono svolte in accordo con il *RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards* (il 'Red Book'), pubblicato nel marzo 2012 ed effettivo dal 30 marzo 2012. Le nostre valutazioni, pertanto, sono svolte anche nel rispetto degli Standard Valutativi Internazionali (IVS). Si precisa inoltre che, in funzione dell'incarico ricevuto, abbiamo agito come Esperti indipendenti. Le valutazioni sono state pertanto elaborate anche considerando i principi stabiliti dal Provvedimento della Banca d'Italia sulla gestione del risparmio del 14 aprile 2005, con particolare riferimento al Titolo V Capitolo IV, paragrafo 2.5 "Beni Immobili".

I sopralluoghi alle Proprietà sono stati effettuati tra il 6 maggio e il 27 giugno 2013. Non abbiamo ricevuto informazioni sui singoli immobili relativamente ad un mutamento radicale delle situazioni e condizioni riscontrate nel corso dell'ultimo sopralluogo effettuato, ovvero tali da richiedere un ulteriore sopralluogo alla data di valutazione del presente documento. Pertanto, in linea con il mandato ricevuto, non abbiamo effettuato sopralluoghi in concomitanza della data di valutazione del presente documento.

Le valutazioni sono state eseguite da Savills Italy, rappresentata ai fini dell'incarico dall'Architetto Gianni Flammini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS; da Mario Nicolini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS, e da Céline Cattaneo. Savills Italy è in possesso dei requisiti di cui al titolo IV art.17 del Decreto Ministeriale n. 228/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Le date di sopralluogo sono riportate nei singoli rapporti di valutazione. Si assume che alla data della presente valutazione le Proprietà in esame siano, in tutti i loro aspetti, come sono state riscontrate alla data dei sopralluoghi e che non vi siano state variazioni sostanziali agli immobili e alle aree dove essi sono siti.

Come da vostro incarico, abbiamo valutato gli Asset sulla base del Valore di Mercato, di cui riportiamo qui di seguito la definizione, contenuta nello Standard di Valutazione VS 3.2 del Red Book:

"L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe 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, consapevole e senza coercizioni."

Si sottolinea come la definizione di Valore di Mercato sopra riportata sia sostanzialmente in linea con quella di Valore Corrente indicata nel citato Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, punto 2.5 che riportiamo di seguito:

"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, cioè tali che:"

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative e definire le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori economicamente rilevanti per il mercato".*

Sia il nostro rapporto che le valutazioni dei singoli Asset riportate di seguito sono state svolte in conformità con tali requisiti.

Allo scopo di svolgere le valutazioni ci è stata fornita la documentazione relativa agli Asset che noi assumiamo essere corretta. Pertanto, non accettiamo nessuna responsabilità per errori o omissioni nelle informazioni e nella documentazione fornita. Nello svolgimento delle valutazioni è stato inoltre necessario effettuare una serie di assunzioni, generali e specifiche, meglio dettagliate nei singoli rapporti valutativi. Ci riserviamo il diritto di modificare le nostre valutazioni nel caso in cui le assunzioni da noi effettuate dovessero rivelarsi successivamente non corrette.

4.0 METODOLOGIA E ASSUNZIONI VALUTATIVE

4.1 Metodologia di Valutazione

Le nostre valutazioni sono state svolte utilizzando metodi e principi valutativi di generale accettazione in un contesto internazionale, oltre che riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite dalla Banca di Italia, in materia di beni oggetto di investimento da parte di Fondi Immobiliari.

In particolare, abbiamo utilizzato la Metodologia Finanziaria-Reddituale con l'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (*Discounted Cash Flow analysis*), che sconta, ad un tasso di attualizzazione (*discount rate*) opportunamente determinato, i futuri flussi di cassa netti generati dai singoli asset, nell'orizzonte temporale considerato. Alla fine del periodo, si assume che l'asset venga ceduto (disinvestimento) ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione diretta del reddito stimato nell'anno successivo rispetto a quello assunto come termine del periodo. Il tasso di capitalizzazione (*gross exit yield*) scelto è stato ritenuto appropriato allo specifico asset ed al mercato degli investimenti paragonabili a quello in esame. La sommatoria dei flussi netti attualizzati costituisce il Valore di Mercato dell'asset alla data di riferimento.

La logica sottostante tale approccio si basa sull'assunto che nessun potenziale acquirente razionale, nelle condizioni di ordinarietà sarebbe disposto a pagare per l'acquisto di un bene un prezzo superiore all'attualizzazione (valore attuale) dei benefici che il bene sarà in grado di produrre nell'orizzonte temporale considerato.

L'analisi dei flussi di cassa è stata svolta tenendo in considerazione l'inflazione e considerando un periodo di mantenimento dell'investimento generalmente di 10 anni, durante il quale vengono proiettati i ricavi costituiti dai canoni di locazione e dal valore di

disinvestimento generato dalla vendita dell'asset alla fine del periodo in esame. I costi dedotti sono relativi alla gestione dell'asset.

4.2 Tasso di Attualizzazione (*Discount Rate*)

La costruzione del tasso di attualizzazione è stata determinata assumendo una struttura *debito - capitale proprio* pari al 50% di mezzi di terzi (*debt*) e 50% di mezzi propri (*equity*). Il WACC scaturente (*Weighted Average Cost of Capital* - costo ponderato del capitale) presuppone il concetto di ordinarietà e dunque non considera la struttura di debito e il costo del capitale per un particolare investitore. Piuttosto, tale tasso ricorre a valori derivati dal mercato di riferimento, utilizzati in relazione ad investimenti simili all'investimento considerato. Come da prassi consolidata nel settore, non sono stati considerati, all'interno del modello per la costruzione del tasso, il beta (β), ovvero il coefficiente di regressione fra il ritorno dell'asset ed il mercato di riferimento, e la componente fiscale.

Per la remunerazione del capitale di terzi (*debt*) si è assunto un tasso pari ad un rendimento base, con un limitato rischio sul medio/lungo periodo (IRS), a cui è stato aggiunto un parametro aggiuntivo (*spread*), inteso come remunerazione del rischio connesso all'investimento immobiliare nel singolo Asset oggetto di valutazione secondo la prospettiva di una banca finanziatrice. La componente di mezzi terzi è stata assunta come dettagliato nelle valutazioni dei singoli immobili.

Per i mezzi propri (*equity*) si considera la costruzione secondo il principio del '*build-up approach*', che individua il tasso di remunerazione del capitale proprio aggiungendo al tasso per attività assunte prive di rischio (*Risk free*) un premio per il rischio (*Risk premium*) per tener conto dell'illiquidità e del rischio specifico di settore assegnato all'investimento oggetto della valutazione.

Il *Risk free* può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza paragonabile all'orizzonte temporale dell'investimento considerato. Ai fini della determinazione della componente del tasso base si assume l'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato, ossia il rendimento di un campione di titoli pubblici a tasso fisso. Pubblicato mensilmente dalla Banca d'Italia, il Rendistato è di frequente utilizzato dagli operatori di mercato come parametro di riferimento nei prestiti a indicizzazione finanziaria. Al fine di ponderare la volatilità attualmente presente sul mercato obbligazionario, il parametro utilizzato è rappresentato dalla media dell'ultimo anno del Rendistato lordo per fasce di vita residua fra 8 anni e 7 mesi e 12 anni e 6 mesi. La risultanza di tale procedimento assegna alla componente di mezzi propri (*risk free + risk premium*) un ritorno così come dettagliato nelle valutazioni dei singoli immobili.

Il tasso di attualizzazione ponderato (WACC) da noi utilizzato nella valutazione di ciascun Asset è stato dettagliato all'interno dei rapporti di valutazione.

Sia i flussi di cassa netti annui che il valore di vendita in uscita sono stati scontati. Siamo dell'opinione che tale costruzione del tasso sia appropriata in considerazione del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali, delle previsioni relative all'inflazione e alla crescita del mercato e che rifletta coerentemente il rischio correlato alla remunerazione degli investimenti immobiliari oggetto delle valutazioni.

4.3 Tasso di Capitalizzazione (*Gross Exit Yield*)

La metodologia reddituale (*direct capitalization*) è stata utilizzata al fine di convertire la previsione del reddito atteso alla fine del periodo di esame in un'indicazione di valore di disinvestimento (*exit value* o *terminal value*). La scelta del tasso deriva dalla accurata considerazione delle potenziali capacità reddituali, dai fattori endogeni degli Asset, quali la posizione, le caratteristiche dimensionali e di conformazione, oltre che da fattori esogeni quali le condizioni del mercato di riferimento. Particolare attenzione è stata prestata all'incertezza derivante dal compiere assunzioni che interessano il periodo finale dell'investimento e dunque nel periodo temporalmente più distante dalla data della valutazione.

4.4 Costi di Acquisizione

Come da assunzione convenuta con il Cliente, non abbiamo dedotto alcun costo di acquisizione dal Valore Attuale Lordo (*Gross Present Value*) dei singoli Asset. I Valori di Mercato sono, pertanto, forniti escludendo le imposte catastali e ipotecarie (2,0%), commissioni di agenzia (1,0%) e costi legali/tecnici (0,5%).

L'analisi di Savills esclude specificatamente la considerazione degli aspetti legali e fiscali potenzialmente emergenti dalla vendita e/o acquisizione degli Asset oggetto delle valutazioni.

Per una puntualizzazione di ogni parametro ed assunzione adottati ai fini della valutazione degli Asset componenti il portafoglio immobiliare si rimanda ai singoli rapporti valutativi riferiti a ciascun Asset valutato, che costituiscono parte integrante della presente relazione.

5.0 VALUTAZIONE

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso le Proprietà e in considerazione delle informazioni disponibili e delle assunzioni stabilite, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato degli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data di valutazione del **30 giugno 2013** sia complessivamente pari a

€620.570.000,00

(Seicentoventimilionicinquecentosettantamila/00 Euro)

Sottolineiamo che il totale sopra riportato è la somma dei Valori di Mercato dei singoli Asset. Ciascun Asset è stato valutato singolarmente senza tener conto dell'impatto che potrebbe avere una potenziale vendita in blocco degli Asset.

CERTEZZA DEL VALORE

L'attuale situazione macro-economica, con riferimento al contesto europeo ed in particolare ai Paesi del Sud Europa, condiziona in modo significativo il grado di certezza e affidabilità delle nostre opinioni di valore immobiliare. Risulta evidente che qualsiasi valutazione immobiliare effettuata in questo momento è influenzata da una situazione di "instabilità di mercato" insieme a una ridotta liquidità e attività di mercato. La Linea Guida 1 della RICS si riferisce a tali circostanze nel seguente modo:

"Inaspettati eventi finanziari, macro-economici, legali, politici o anche eventi naturali, possono determinare turbamenti di mercato. Se la data di valutazione coincide con, o è svolta nel periodo immediatamente successivo ad un evento di questo tipo, ciò potrebbe ridurre l'affidabilità della valutazione a causa di dati empirici inconsistenti o nulli, o per il fatto che il valutatore debba affrontare una serie di circostanze senza precedenti su cui fondare il proprio giudizio. In queste situazioni, i quesiti posti al valutatore possono essere particolarmente ardui. Sebbene il valutatore debba essere comunque in grado di formulare un giudizio, è importante che il contesto nel quale avviene la stima sia espresso chiaramente".

"In mercati inattivi, con scarsa liquidità, avvengono poche transazioni e si riduce la quantità di informazioni che possano fornire un supporto empirico alla valutazione. In questi casi il valutatore dovrebbe essere il più esplicito possibile nel dimostrare il grado di soggettività che caratterizza la sua conclusione. Analogamente, in mercati liquidi e attivi, il valutatore dovrebbe affermare che c'è un'abbondanza di informazioni empiriche a supporto delle conclusioni tratte."

Pertanto, vi preghiamo di tenere presente che tali circostanze sono attualmente in essere e che la nostra valutazione tiene conto del contesto sopra descritto. Ne segue che, nonostante la forte incertezza sui mercati finanziari, assumiamo che l'accesso al debito sia disponibile a condizioni ragionevoli. In ogni caso, vorremmo sottolineare che la nostra valutazione riflette lo scenario di mercato alla data della valutazione.

6.0 ASSUNZIONI E CONDIZIONI GENERALI

6.1 Assunzioni generali

Le nostre valutazioni sono state svolte sulla base delle seguenti Assunzioni Generali. Qualora uno, o più, dei seguenti punti non fossero in seguito confermati, questo potrebbe avere un impatto sui contenuti di questa lettera e sui valori citati, e ci riserviamo il diritto di rivedere la valutazione stessa.

1. Che il titolo di proprietà non è soggetto a nessun tipo di restrizione o vincolo di tipo inusuale o particolarmente oneroso, dei quali non siamo a conoscenza. Non abbiamo effettuato indagini presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare competente (ex Conservatoria), per cui se in seguito a future indagini venissero alla luce iscrizioni ipotecarie, abbiamo presupposto che queste vengano estinte prima della vendita. Non abbiamo esaminato i Titoli di Proprietà e i Certificati Catastali.

2. Che ci siano state fornite tutte le informazioni che potrebbero avere un impatto sul valore degli asset e che tali informazioni siano complete e corrette. Non accettiamo alcuna responsabilità relativa ad errori contenuti nelle informazioni ricevute o a omissioni nella documentazione forniti.
3. Che le proprietà siano state costruite e siano utilizzate in conformità con tutti i requisiti richiesti dalla legge, e che non ci siano violazioni di tipo urbanistico. Allo stesso modo abbiamo supposto che qualsiasi futura costruzione o utilizzo delle proprietà avverrà nel pieno rispetto della legge, provviste delle necessarie autorizzazioni amministrative e/o urbanistiche, conformemente all'attività/uso esercitato (salvo i punti di cui sopra).
4. Che le proprietà non subiscano e non subiranno in futuro l'impatto negativo di possibili progetti riguardanti la viabilità o di carattere urbanistico, o di altri fattori che possano avere un impatto negativo sul valore e che possano emergere in seguito ad un'indagine locale o da parte dei legali, o da notificazioni delle autorità preposte (salvo i punti di cui sopra).
5. Che le proprietà siano solide dal punto di vista strutturale e che non siano presenti difetti strutturali o vizi materiali di altro tipo, quali possono essere parti ammalorate o parti costruite con materiali o tecniche pericolosi o inadatti, a prescindere che queste parti si trovino in aree da noi ispezionate o no, che potrebbero influire su eventuali accantonamenti per manutenzioni straordinarie (salvo i punti di cui sopra). La nostra ispezione delle proprietà e questo rapporto non rappresentano una perizia tecnica dell'immobile.
6. Che le proprietà siano collegate o possano essere collegate senza spese particolarmente onerose, alle seguenti utenze pubbliche: gas, elettricità, acqua, telefono e fognatura.
7. Che nella costruzione o in ristrutturazioni successive delle proprietà non siano state utilizzate sostanze o tecnologie tossiche, pericolose o deleterie, quali cemento alluminoso, additivi al cloruro di calcio, pannelli isolanti in lana di legno, ecc. Non abbiamo fatto nessuna indagine in merito a questo aspetto.
8. Che i diritti di proprietà ed eventuale sfruttamento di sostanze minerali e/o gassose presenti nel sottosuolo non sono stati considerati.
9. Che le proprietà non sia/siano mai state soggette a contaminazione del terreno, e che non è probabile una loro contaminazione in futuro. Non abbiamo eseguito nessun test del suolo o altre indagini in merito, e non possiamo stabilire la probabilità che tale contaminazione si sia o si possa verificare.
10. Che non vi siano condizioni sfavorevoli dell'area o del suolo, che il terreno non contenga resti archeologici, e che non ci siano altri aspetti che possano portare a dover tenere conto di particolari ritardi nei lavori di costruzione o di costi di costruzione straordinari.
11. Che gli immobili siano dotati di tutte le attrezzature, impianti generali e macchinari fissi che sono normalmente considerati come una parte integrante dell'immobile, e che siano conformi alla relativa regolamentazione. Non si è tenuto conto in alcun modo di diritti, vincoli o responsabilità che potrebbero risultare da un loro malfunzionamento.

12. Che i conduttori siano in grado di soddisfare i propri obblighi contrattuali e che non vi siano crediti insoluti o violazioni degli accordi di cui non siamo stati informati.
13. Che i contratti di locazione siano stati redatti in termini accettabili per i vostri consulenti legali, incluse le clausole relative a manutenzione e indicizzazione.

6.2 Condizioni generali

Le nostre valutazioni sono state eseguite sulla base delle seguenti condizioni generali:

1. La nostra valutazione è al netto di IVA (se applicabile).
2. La nostra valutazione include costi di acquisizione pari all'1,5%, comprendenti commissioni di agenzia (1,0%) e costi legali (0,5%).
3. Se non diversamente riportato all'interno del rapporto di valutazione, la nostra valutazione considera inoltre imposte catastali e ipotecarie pari al 4,0% (2,0% nel caso di fondi immobiliari di diritto italiano, come da normativa vigente). Ad esclusione dei costi sopra citati, l'analisi di Savills esclude specificatamente la considerazione degli aspetti legali e fiscali potenzialmente emergenti dalla vendita e/o acquisizione dell'Asset oggetto della valutazione.
4. Non abbiamo tenuto conto di nessun ulteriore valore attribuibile all'avviamento o ad impianti e attrezzature il cui valore sussiste solo in loco e per l'attuale(i) conduttore(i).
5. L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) di un immobile o di una unità immobiliare è richiesto per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010. L'impatto degli ACE sul valore di un immobile non è ancora quantificabile, dato che il mercato non ha ancora assunto un approccio omogeneo sulla tematica. Analoga è la situazione per sistemi di certificazione e/o classificazione di matrice anglosassone o non italiani, quali Leed, Green Rating e Breeam. Pertanto, non abbiamo tenuto in considerazione la classe energetica dell'(gli) immobile(i) nel formarci la nostra opinione di valore. Tuttavia, dovesse cambiare la situazione in merito a quest'aspetto, ci riserviamo il diritto di rivedere la nostra opinione di valore.
6. Abbiamo escluso dalle nostre considerazioni acquirenti speciali che potrebbero essere interessati all'acquisto dell'/degli asset o dell'azienda in virtù di interessi o circostanze particolari.
7. Ciascun asset è stato valutato singolarmente e non si è tenuto conto dell'impatto che potrebbe avere una potenziale vendita in blocco degli asset, né in termini positivi né in termini negativi. Il totale riportato nel rapporto è la somma dei singoli Valori di Mercato di ciascun asset.
8. Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

7.0 CONFIDENZIALITA' E RESPONSABILITA'

Il presente documento è stato prodotto esclusivamente per lo scopo indicato nella premessa. Ogni altro uso è da considerarsi improprio. Il documento è confidenziale, riservato e per il solo utilizzo dell'Intestatario del presente rapporto, e nessuna responsabilità è sin d'ora accettata verso Terzi per l'intero o per parti del suo contenuto. Soggetti terzi che vogliono fare affidamento su questo rapporto lo faranno a loro totale rischio. Può essere mostrato a componenti della vostra Società e ad eventuali vostri consulenti, nonché agli Organi di Vigilanza e funzioni ed organi di controllo, ma non a terzi senza la nostra approvazione preventiva scritta, in quanto i contenuti rivestono carattere di confidenzialità ed esclusività. In accordo con la normativa regolamentare sui fondi immobiliari, il presente rapporto di valutazione potrà essere depositato presso la Banca d'Italia, la Consob e la Banca Depositaria e consegnato ai sottoscrittori su richiesta. Fatto salvo quanto sopra, né tutto né parte del presente documento né alcun riferimento ad esso potrà essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, adesso o nel futuro, senza la nostra approvazione scritta.

In fede.

Per nome e conto della Savills Italy Srl.



Gianni Flammini MRICS
Director – Valuation Department



Mario Nicolini MRICS
Associate Director – Valuation Department



Céline Cattaneo
Valuer – Valuation Department

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento
Immobiliare Chiuso
Atlantic 1 al 30 giugno 2013

Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39
e dell'art. 9 del D.Lgs. 24.2.1998, n. 58

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39
e dell'art. 9 del D.Lgs. 24.2.1998, n. 58**

Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
Atlantic 1

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 1, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2013. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 8 maggio 2012 e successive modifiche ed integrazioni compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente e al rendiconto della gestione del periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2012, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alle relazioni da noi emesse, rispettivamente, in data 18 febbraio 2013 e in data 6 agosto 2012.
3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 1 per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2013 è conforme al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 8 maggio 2012 e successive modifiche ed integrazioni; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato del Fondo per il periodo infrannuale chiuso a tale data.
4. La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 8 maggio 2012 e successive modifiche ed integrazioni compete agli amministratori della IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della

gestione, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 1 per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2013.

Roma, 6 agosto 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Alberto M. Pisani
(Socio)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alberto M. Pisani', is written over the printed name and title.