

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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2015

IDeA FIMIT S.p.A.
www.ideafimit.it

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

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

C.S. €16.757.556,96
R.E.A. n. 898431
P.IVA e C.F. 05553101006
Società iscritta al n. 18 dell'Albo
dei Gestori di FIA di Banca d'Italia

***Resoconto intermedio di gestione
al 30 settembre 2015***

1. PREMESSA	2
2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....	2
3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO.....	3
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	3
B) OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO	11
C) CONTRATTI DI LOCAZIONE	11
D) CREDITI VERSO LOCATORI	13
E) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	13
F) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	14
G) ALTRE INFORMAZIONI.....	15
4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO.....	19

1. Premessa

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

2. Dati identificativi del Fondo

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di apporto	1° giugno 2006
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2016
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici
Banca Depositaria	State Street Bank S.p.A. (ora State Street Bank GmbH)
Esperto Indipendente	Key to Real S.r.l.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla L. n. 106/2011. Articoli 3 e 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89.
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	260.760.000 euro
Numero delle quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale iniziale delle quote	500 euro
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2015	258.618.760 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2015	495,894 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2015	574.640.000 euro

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

A) Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'espansione dell'economia globale prosegue, ma mostra segni di rallentamento, riconducibili a fattori temporanei nelle economie avanzate e più persistenti in quelle emergenti. Sull'economia globale gravano fattori di incertezza quali il ritmo di rialzo dei tassi ufficiali statunitensi, l'instabilità finanziaria in Cina, manifestatasi con un brusco calo sul mercato azionario e l'esito della crisi in Grecia, nonostante l'attenuarsi delle tensioni in seguito al raggiungimento di un accordo con i creditori internazionali a metà luglio.

Il permanere di condizioni di eccesso di offerta sul mercato del petrolio ha finora contribuito a contenere il prezzo del greggio su livelli di poco superiori ai minimi di inizio anno.

Il programma di acquisto dei titoli dell'Area Euro ha determinato condizioni finanziarie accomodanti che hanno continuato a fornire sostegno alla ripresa economica: i tassi di interesse a lungo termine, scesi in misura marcata fino alla metà di aprile, sono tornati a salire, anche in risposta alle migliori prospettive di inflazione e crescita indotte dal programma stesso, recuperando gran parte della precedente flessione. L'inflazione, negativa all'inizio dell'anno, è tornata positiva, ma si mantiene su valori storicamente molto bassi.

Il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha confermato l'intenzione di proseguire nell'espansione monetaria almeno sino alla fine di settembre 2016, e comunque fino a quando non si verifichi un aggiustamento duraturo dell'inflazione nell'Area coerente con l'obiettivo di stabilità dei prezzi¹.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad ottobre, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2015-2016, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

	Crescita del PIL a livello mondiale					
	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2015		Differenza da stime luglio 2015	
	2013	2014	2015	2016	2015	2016
Mondo	3,4	3,4	3,1	3,6	-0,2	-0,2
Paesi avanzati	1,4	1,8	2,0	2,2	-0,1	-0,2
Giappone	1,6	-0,1	0,6	1,0	-0,2	-0,2
Regno Unito	1,7	3,0	2,5	2,2	0,1	0,0
Stati Uniti	2,2	2,4	2,6	2,8	0,1	-0,2
Area Euro	-0,4	0,9	1,5	1,6	0,0	-0,1
Italia	-1,7	-0,4	0,8	1,3	0,1	0,1
Paesi Emergenti	5,0	4,6	4,0	4,5	-0,2	-0,2
Russia	1,3	0,6	-3,8	-0,6	-0,4	-0,8
Cina	7,7	7,3	6,8	6,3	0,0	0,0
India	6,9	7,3	7,3	7,5	-0,2	0,0
Brasile	2,7	0,1	-3,0	-1,0	-1,5	-1,7

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2015

¹ Banca d'Italia, Bollettino Economico, luglio 2015

Nel secondo trimestre di quest'anno, il Prodotto Interno Lordo (PIL) dell'Area Euro ha registrato una crescita pari all'1,4% in termini trimestrali annualizzati, in peggioramento rispetto al trimestre precedente (2,1%)².

Con riferimento all'Italia, il mercato del lavoro appare in miglioramento mentre l'inflazione rimane stabile, su livelli lievemente positivi. Il PIL, nel secondo trimestre del 2015, è cresciuto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,7% rispetto al secondo trimestre del 2014. L'attività è cresciuta in tutti i principali comparti produttivi ad eccezione del terziario, dove è rimasta stazionaria. Il principale sostegno alla dinamica del prodotto è derivato dalla domanda nazionale al netto delle scorte, che ha contribuito positivamente alla crescita del PIL per 0,2 punti percentuali, ed alla forte accelerazione degli investimenti, trainata in particolare dai mezzi di trasporto e dalle costruzioni. Il rafforzamento della domanda nazionale si è riflesso nel deciso rialzo delle importazioni e nelle esportazioni di beni, mentre quelle complessive hanno ristagnato³.

Gli indici di fiducia di consumatori e imprese, che misurano l'aspettativa delle famiglie e delle imprese italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, a settembre 2015 hanno mostrato variazioni percentuali positive rispettivamente del 13,5% e del 17,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare, la fiducia nel settore manifatturiero è aumentata del 6%, nel settore delle costruzioni del 19%, nel settore del commercio al dettaglio del 19% e quello dei servizi di mercato del 29%⁴.

Il tasso di disoccupazione, a luglio 2015, è sensibilmente sceso attestandosi al 12% dal 12,5% del mese precedente (12,9% dodici mesi prima). In miglioramento anche la disoccupazione giovanile (15-24 anni) che, nello stesso mese, è scesa al 40,5% dal 43,1% di giugno. Il tasso di occupazione è pari al 56,3% (55,6% un anno prima).

Nella riunione della Banca Centrale Europea del 4 settembre 2015 la BCE ha lasciato il tasso di rifinanziamento allo 0,05% (minimo storico dalla nascita dell'euro), così come il tasso sui prestiti marginali allo 0,3% e il tasso sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE a -0,2%.

Il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di Stato a 10 anni è risultato, nella media di agosto, pari a 2,16% negli USA (2,32% nel mese precedente), a 0,67% in Germania (0,73% nel mese precedente) e a 1,85% in Italia (2,05% a luglio e 2,64% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è quindi portato nella media di agosto sui 118 punti base.

Nello stesso mese, la dinamica dei prestiti bancari ai residenti in Italia (settore privato più Amministrazioni Pubbliche) ha manifestato un miglioramento, segnando una variazione positiva pari allo 0,6% rispetto all'anno precedente, mentre i finanziamenti alle imprese hanno segnato nei primi sette mesi del 2015 un incremento di circa il 16% sul corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio-luglio 2014).

² ABI, Monthly outlook, settembre 2015

³ Banca d'Italia, Bollettino Economico, luglio 2015

⁴ ISTAT, Clima di fiducia delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio e dei servizi

Tuttavia, a seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, infatti, a luglio 2015, le sofferenze lorde sono risultate pari a oltre 197 miliardi di euro, 1,3 miliardi in più rispetto a giugno 2015 e circa 24,7 miliardi in più rispetto a fine luglio 2014, segnando un incremento annuo di circa il 14,5%. In rapporto agli impieghi le sofferenze risultano pari al 10,3% a luglio 2015, il valore più elevato dell'ultimo ventennio (9% un anno prima; 2,8% a fine 2007, prima dell'inizio della crisi)⁵.

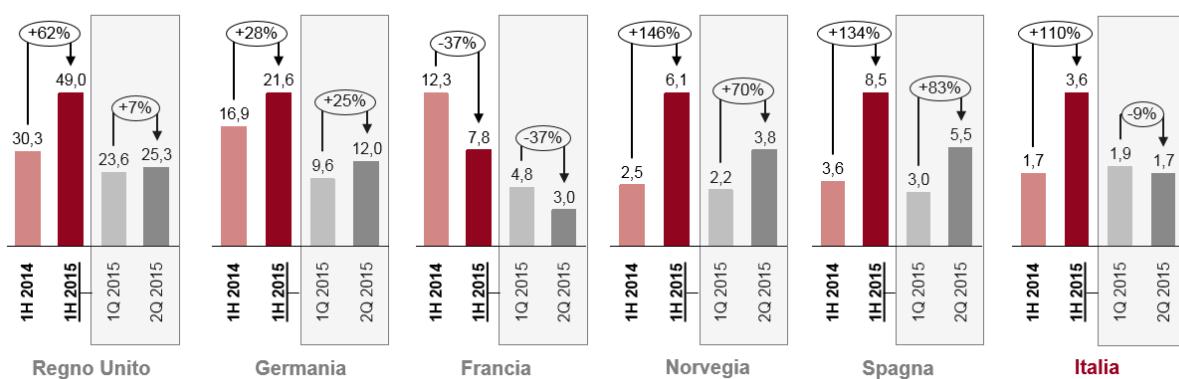
Il mercato immobiliare europeo

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa, nel secondo trimestre dell'anno, sono risultati pari a 65 miliardi di euro in crescita del 13% rispetto al primo trimestre del 2015 e del 32% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il secondo trimestre del 2015 è stato il tredicesimo trimestre consecutivo di crescita.

Negli ultimi dodici mesi i Paesi che hanno contribuito maggiormente a questa crescita sono stati il Regno Unito e la Germania, rispettivamente con un aumento negli investimenti di 9,2 miliardi di euro e 5 miliardi di euro, seguiti dalla Spagna (con un aumento di 3,1 miliardi di euro) e dalla Norvegia (con un aumento di 2,3 miliardi di euro).

L'interesse per gli investimenti immobiliari, oltre che nei mercati "core" come Regno Unito e Germania, continua ad aumentare in maniera significativa soprattutto nei paesi periferici, come Spagna e Italia, che nel primo semestre 2015 hanno più che raddoppiato il volume degli investimenti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (Figura 1).

Figura 1 - Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni principali Paesi europei (miliardi di euro)



Fonte: CBRE

⁵ ABI, Monthly outlook, settembre 2015

Continuano a crescere le operazioni transfrontaliere che, con circa 59 miliardi di euro, rappresentano il 48,5% del valore transato nel primo semestre del 2015, in aumento del 51% rispetto allo stesso periodo del 2014, quando gli investimenti risultavano pari a 39 miliardi di euro. Questa tendenza positiva è stata influenzata soprattutto dall'incremento dei flussi da parte degli investitori residenti negli Stati Uniti, che con circa 20 miliardi di euro si confermano come principale fonte di capitali non europei, e dalle acquisizioni del Qatar per circa 4 miliardi di euro, di cui la maggior parte investiti in Italia e Regno Unito.

In aumento anche gli investimenti asiatici con 5,9 miliardi di euro investiti nel primo semestre di quest'anno, in aumento del 50% rispetto allo stesso periodo del 2014. Tra i paesi asiatici, Taiwan è risultata la principale fonte di investimenti in Europa con 1,3 miliardi di euro⁶.

Rispetto ai principali mercati europei nel primo semestre Londra si è confermata al primo posto in termini di volumi transati assorbendo circa il 20% delle transazioni e raggiungendo quota 17,5 miliardi di euro. Al secondo posto, con 5,5 miliardi di euro, si trova il mercato di Parigi, nonostante la contrazione del fatturato di oltre il 40%.

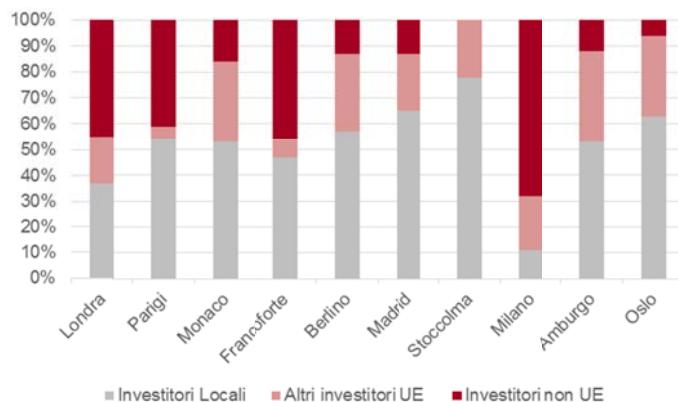
Il mercato tedesco si è concentrato in tre principali città (Monaco, Francoforte e Berlino), per un totale di 7,9 miliardi di euro di investimenti e assorbendo complessivamente circa il 9% delle transazioni del mercato europeo.

La città di Milano si posiziona all'ottavo posto con 1,9 miliardi di euro di investimenti, in gran parte provenienti da investitori esteri, soprattutto del Medio Oriente.

Da evidenziare infine la crescita dei mercati di Madrid (in aumento dell'86% rispetto al primo semestre 2014), Amburgo (in aumento del 23% rispetto al primo semestre 2014) e Oslo (in aumento del 75% rispetto al primo semestre 2014) che ha portato questi ultimi a rientrare nella lista dei 10 mercati più liquidi europei con un ammontare transato pari rispettivamente a 2,2 miliardi di euro, 1,9 miliardi di euro e 1,6 miliardi di euro. Il mercato di Stoccolma, al contrario, ha registrato una diminuzione di oltre il 30% degli investimenti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, raggiungendo una quota di 1,9 miliardi di euro.

⁶ CBRE, European Capital Markets – MarketView Q2 2015

Figura 2 – Scomposizione del volume di compravendite non residenziali per tipologia di investitore nel primo semestre 2015 (%)



Fonte: CBRE

Il mercato immobiliare Italiano

Prosegue il miglioramento nell'attività degli investimenti immobiliari in Italia anche nel secondo trimestre dell'anno con 1,7 miliardi di euro, per un totale semestrale di 3,6 miliardi di euro, in crescita di oltre il doppio rispetto allo stesso periodo del 2014.

Gli investimenti esteri, circa 1,2 miliardi, anche se in diminuzione del 31% rispetto al trimestre precedente, hanno continuato a rappresentare una parte significativa degli investimenti (70% del totale trimestrale investito)⁷. Predominante è stato il capitale proveniente dagli Stati Uniti e dal Qatar, di cui si evidenzia l'acquisto del 100% delle partecipazioni del progetto di Porta Nuova per un valore di 1 miliardo di euro.

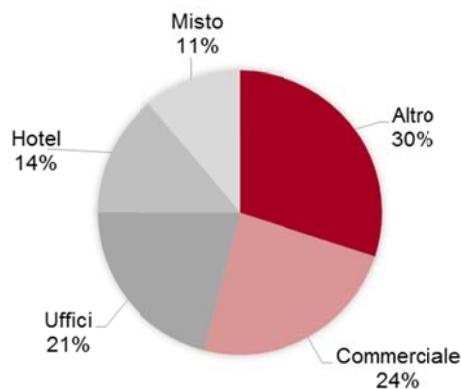
La metà del volume trimestrale investito ha coinvolto acquisizioni di portafogli immobiliari tra cui quella condotta da Tristan Capital Partners per conto del fondo opportunistico EPISO 3 di quattro centri commerciali ("Due Valli" di Pinerolo (Torino), "La Cittadella" di Casale Monferrato (Alessandria), "Casetta Mattei" di Roma ed un altro centro a Ragusa) per un valore complessivo di 122 milioni di euro e la vendita di 5 complessi immobiliari di proprietà del fondo immobiliare "FIP - Fondo Immobili Pubblici" (gestito da Investire Immobiliare SGR) al fondo C3 Investment Fund (gestito da Cordea Savills SGR e sottoscritto da Cerberus Capital Management) per un valore di 227 milioni di euro.

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel secondo trimestre del 2015 la ricerca di rendimenti elevati e l'intensa attività degli investitori ha favorito investimenti verso asset class alternative come centraline telefoniche, caserme, hotel ed immobili ad uso misto (residenziale, *light industrial*). Il 41% del volume trimestrale ha interessato infatti questi settori, il 24% il settore *retail*, il 21% quello degli uffici ed il 14% il settore alberghiero. Nessuna transazione rilevante è stata registrata nel settore della logistica

⁷ CBRE, Italy Investment – MarketView Q2 2015

dopo la forte attività degli ultimi dodici mesi. Ciò è attribuibile più alla carenza di prodotto che non ad un mancato interesse da parte degli investitori (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel secondo trimestre 2015



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda i mercati principali di Milano e Roma, nonostante si continui ad osservare una certa dicotomia tra le due città, sia per quanto riguarda gli investimenti che le locazioni, essi attraggono una concentrazione sempre maggiore di investimenti, pari a circa il 70% nel primo semestre dell'anno⁸.

Nel secondo trimestre del 2015 il volume di assorbimento lordo a Milano ha raggiunto i 60.000 mq, in calo di circa il 36,8% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Complessivamente, il dato semestrale si attesta intorno ai 130.000 mq, registrando una contrazione del 12,8% rispetto allo stesso periodo del 2014. Il tasso di *vacancy* rimane sostanzialmente in linea con quello del trimestre scorso, sul livello del 13,1%.

Nel corso del primo semestre, tra le più grandi transazioni si segnalano l'acquisto di due immobili *prime* facenti parte del Comparto “Milan Prime Offices” del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato “Torre Re Fund II” da parte di Partners Group per un valore di 233 milioni di euro e l'acquisto di 3 *trophy asset* facenti parte del fondo immobiliare Core Nord Ovest di REAM SGR da parte di BNP Paribas REIM SGR attraverso il Fondo Pacific 1 sottoscritto da Blackstone, per un valore di 132 milioni di euro

Il mercato degli investimenti a Roma ha registrato nel primo semestre dei livelli migliori rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, pur se inferiori ai livelli di Milano.

⁸ BNP Paribas RE, Investimenti in Italia Q2 2015

L'assorbimento registrato nel secondo trimestre dell'anno si attesta sul livello di circa 32.000 mq, in aumento di più del doppio rispetto allo stesso periodo del 2014. Il valore semestrale si colloca sul livello di 49.000 mq, in miglioramento del 45,8% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

L'attività del mercato rimane ancora su grandezze lontane rispetto a quelle registrate prima della crisi, per cui gli spazi assorbiti sono inferiori a quelli liberati ed il tasso di *vacancy* registrato nel secondo semestre è pari al 9,6%.

Tra le transazioni più importanti avvenute nel primo semestre a Roma si segnalano: l'acquisto da parte di FIDIM s.r.l. della Caserma Carabinieri di Piazza del Popolo per 57,12 milioni di euro, la vendita dell'Hotel Aleph Boscolo in via di San Basilio per 40 milioni di euro e l'acquisto da parte di Castello SGR dell'immobile di via Cavour facente parte del Fondo Beta gestito da IDeA FIMIT SGR per un valore di 38,7 milioni di euro.

In aggiunta alle citate transazioni registrate nelle città di Milano e Roma, tra le più importanti dell'anno rientrano inoltre: la vendita del *trophy asset* Palazzo Broggi da parte del fondo comune d'investimento Omicron Plus gestito da IDeA FIMIT SGR a Fosun (il più grande conglomerato privato cinese) per un valore di circa 345 milioni di euro; l'acquisto da parte del Fondo immobiliare Athens RE Fund, gestito da UnipolSai Investimenti SGR, degli hotel in capo ad Una S.p.A per un valore di 259 milioni di euro; la vendita da parte del fondo comune di investimento Omega gestito da IDeA FIMIT SGR del palazzo di via Verdi a Milano per un valore di 134 milioni di euro; l'acquisto da parte del Fondo Alloro, gestito da BNP Paribas REIM SGR, di un portafoglio di Allianz S.p.A. composto da 141 asset, per un valore di 130 milioni di euro; l'acquisto di un portafoglio residenziale, composto da due edifici sfitti nel centro di Milano, da parte di Cerberus Capital Management per un valore di 130 milioni di euro; la vendita di un portafoglio costituito da 5 immobili e un'area edificabile appartenenti a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti (CDPI) per un valore di 125,5 milioni di euro; l'acquisto da parte di ECE Projektmanagement del Centro Commerciale "La Cartiera" di Pompei per un valore di 124 milioni di euro; la cessione da parte di UniCredit Leasing di un portafoglio industriale di 38 immobili (Portafoglio Levia) per un valore di 108,5 milioni di euro; la vendita da parte di Starwood Hotels & Resorts del Gritti Palace Hotel di Venezia per un valore di 105 milioni di euro e la vendita da parte di Beni Stabili SIIQ dell'Hotel Boscolo Milano per un valore di 101,5 milioni di euro⁹.

Data l'intensa attività di investitori, istituzionali e opportunistici, e l'esaurimento di prodotto *prime*, continua anche per il secondo trimestre dell'anno la compressione dei rendimenti netti *prime* di alcuni settori: il rendimento per la destinazione d'uso uffici si è attestata a 4,75% a Milano e al 5% a Roma; per il settore *retail* si è registrata una leggera riduzione sia per la destinazione d'uso *High Street* che per gli *Shopping Center* ed i *Retail Park*, i cui rendimenti risultano rispettivamente pari al 4%, al 5,5% ed al 7%; infine i rendimenti del settore logistico risultano pari al 7%¹⁰.

⁹ Il Quotidiano Immobiliare, Deals

¹⁰ CBRE, Italy Investment – MarketView Q2 2015

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel secondo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 250.151, risulta in netto recupero. La variazione riferita al totale delle compravendite nel secondo trimestre del 2015 risulta, infatti, in aumento del 6,8% rispetto allo stesso periodo del 2014.

In modo particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale ed in quello non residenziale è rispettivamente pari a 116.514 (in aumento del 22,1% rispetto al primo trimestre 2015 e dell'8,2% rispetto al secondo trimestre del 2014) e 133.637 (in aumento del 18,3% rispetto al primo trimestre 2015 e del 5,6% rispetto al secondo trimestre del 2014).

Nel dettaglio, rispetto al secondo trimestre del 2014, si sono registrate delle variazioni positive nei settori commerciale e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) rispettivamente pari a 10,3% e 6,1%. Al contrario il settore terziario e quello produttivo hanno registrato una perdita di scambi rispettivamente del 3,8% e del 8%¹¹.

Sul versante dei prezzi, la contrazione registrata nel primo semestre, unita alle prospettive di ulteriore calo nella seconda metà dell'anno, evidenziano la tendenza recessiva che ancora caratterizza i valori immobiliari. Sulla base delle stime preliminari dell'Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento diminuisce dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e del 5,9% nei confronti dello stesso periodo del 2012¹².

La media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,8% per gli uffici, dell'1,2% per i negozi, dell'1% per le abitazioni nuove e dell'1,4% per quelle esistenti. I valori immobiliari risultano essere ancora relativamente elevati per una domanda che si mantiene debole.

Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi di uffici, negozi ed abitazioni rispettivamente del 3,1%, del 2,3% e del 2,5%. Nel 2016 i prezzi degli immobili ad uso uffici e commerciale scenderanno nuovamente dello 0,6% e dello 0,1%, mentre quello degli immobili ad uso residenziale aumenterà dello 0,5% per poi crescere ulteriormente dell'1,7% nel 2017. Sempre nello stesso anno si registrerà un'inversione di tendenza che porterà ad aumentare anche i prezzi degli uffici dello 0,8% e quelli dei negozi dell'1%.

Pur persistendo un quadro di generale flessione dei prezzi delle abitazioni, continua la progressiva, seppur lenta, riduzione dell'ampiezza delle diminuzioni tendenziali, grazie soprattutto alla minore flessione dei prezzi delle abitazioni esistenti¹³.

¹¹Nota Trimestrale Agenzia del Territorio – II trimestre 2015

¹²ISTAT, Prezzi delle Abitazioni – Dati provvisori II trimestre 2015

¹³Nomisma, II Rapporto 2015 sul mercato immobiliare

B) Operazioni di finanziamento

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

- 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 settembre 2015 è di 332.859.991 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 settembre 2015 è di 8.787.535 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* alla data del 31 dicembre 2013, così come previsto nel Contratto di finanziamento.

In data 31 gennaio 2014 è stata acquistata un'opzione *Interest Rate Cap* da Natixis S.A. a fronte del finanziamento concesso al Fondo dalla stessa, con scadenza 1° giugno 2016 e nozionale ammontante a 336.386.459 euro, ad un *cap rate* del 3% con il pagamento di un premio *up front* di 505.000 euro e con decorrenza dal 1° gennaio 2014.

La liquidità disponibile alla data del 30 settembre 2015 è di 25.775.452 euro (al 31 dicembre 2014 era di 27.080.901 euro), interamente relativa a conti correnti liberi.

C) Contratti di Locazione

Alla data del 30 settembre 2015 risultano attivi trentasette contratti di locazione totalmente riferiti a conduttori privati (in maggioranza contratti stipulati con i gruppi ENI, GS Carrefour e Telecom, sia in termini numerici che di valore).

Si rammenta che, per effetto delle disdette ricevute dal conduttore GS S.p.A. (Gruppo Carrefour) nel 2014, i rapporti di locazione riferiti agli immobili in Castelletto sopra Ticino (No), Saluzzo (Cn) e Fossano (Cn) risultano terminati alla data del 30 giugno 2015.

Per quanto concerne l'immobile in Castelletto sopra Ticino, le trattative per la locazione della superficie principale (ex area supermercato) sono in fase avanzata. In caso di conclusione positiva dell'operazione il Fondo raggiungerà l'obiettivo della completa messa a reddito dell'immobile, con contratti di lunga durata. Si rammenta, a maggior chiarimento, che per la restante porzione indipendente dell'immobile, in data 25 giugno 2015 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con un operatore internazionale della ristorazione *fast food*. Si segnala peraltro che il contratto legato alla trattativa in corso, intavolata con un importante operatore del settore abbigliamento e pelletteria, dovrà essere necessariamente subordinato al rilascio delle autorizzazioni amministrative e commerciali da parte degli Enti preposti.

Gli spazi *vacant* all'interno del portafoglio risultano attualmente pari a mq. 9.117, rappresentando circa il 3,3% della superficie totale, e riguardano, oltre ai tre ex-supermercati sopra indicati, alcune porzioni (mq. 996 circa) dell'immobile *pluritenant* a destinazione uffici sito in Milano - piazza Cavour 2.

Il conduttore CEP Advisors ha manifestato la volontà di ridurre gli spazi locati nel suddetto immobile sito in Milano - piazza Cavour 2 e, a tal fine, ha inoltrato alla SGR regolare disdetta nei termini previsti a contratto. Sono in corso trattative per la definizione dei termini e delle superfici di un nuovo contratto 6 anni +6, che dovrebbero ricoprire una porzione attualmente *vacant* che necessita di ristrutturazione generale.

Come anticipato nel Rendiconto di gestione al 30.6.2015, per questo immobile la SGR ha stipulato, con una società *leader* nel settore dell'esposizione pubblicitaria e della comunicazione, un contratto di locazione avente oggetto l'utilizzo per attività pubblicitaria di parte della facciata principale prospiciente Piazza Cavour, da esercitare mediante installazione di impianti tecnologicamente innovativi. L'efficacia del contratto è sospensivamente condizionata all'ottenimento, a cura e spese della concessionaria, entro il 30 novembre 2015, del preventivo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano, del nullaosta del Corpo di Polizia Locale, ed infine dell'autorizzazione Comunale all'installazione e permanenza dell'impianto per la trasmissione di immagini e/o video.

Si segnala inoltre che in data 25 settembre 2015 sono pervenute alla SGR le disdette ai contratti di locazione per gli immobili in Roma, Via Cristoforo Colombo 142, da parte di Telecom Italia S.p.A., e per una porzione (mq. 1.107 circa) dell'immobile in Milano, Piazza Cavour 2, da parte di Metropolitana Milanese S.p.A. che avranno efficacia, rispettivamente, al 30.11.2015 e al 30.9.2015.

Il canone contrattuale annuo delle posizioni attive sull'intero portafoglio, al 30 settembre 2015, risulta essere pari a 46.486.485 euro circa, rispetto ai 45.650.394 euro al 30 giugno; la differenza positiva rispetto al precedente trimestre è dovuta, in particolare, al termine del periodo di *step rent* concesso

contrattualmente ad alcuni conduttori in alternativa al contributo economico per la realizzazione di lavori di miglioria eseguiti dai conduttori stessi.

D) Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2015 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta di importo pari a 9.774.781 euro (9.413.176 euro al 30.9.2014), dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di settembre, ma avente competenza quarto trimestre 2015; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre novanta giorni ammontano a 191.446 euro circa e, pur mantenendo una dimensione poco rilevante rispetto al monte canoni complessivo, risultano in crescita rispetto all'ammontare di 76.344 euro indicati nel rendiconto di gestione al 30 giugno 2015. Alla data di stesura del presente resoconto il conduttore maggiormente in ritardo sui pagamenti ha peraltro corrisposto una somma pari a 100.000 euro, rientrando in gran parte sul dovuto oltre i termini in base al piano di recupero sollecitato dalla SGR.

E) Politiche di investimento e di disinvestimento

L'attività di promozione e commercializzazione per la vendita è proseguita durante il trimestre in esame sulla base delle attività precedentemente pianificate, e puntualmente indicate, nella Relazione di gestione al 30 giugno 2015.

Per quanto concerne la procedura competitiva per la cessione in blocco degli immobili commerciali locati a GS S.p.A., come riportato nel medesimo rendiconto, al termine del periodo di offerta le proposte non vincolanti sottoposte al Fondo non hanno raggiunto il risultato economico atteso. Per valutare eventuali spazi di miglioramento, anche a fronte di una revisione del perimetro del portafoglio immobiliare, la SGR ha successivamente intavolato un confronto diretto con il proponente che ha presentato l'offerta economicamente più interessante ma, a valle della trattativa, l'investitore ha ritenuto di non dover proseguire con la stesura di un'offerta vincolante. Le offerte successive in ordine di prezzo risultavano di fatto eccessivamente penalizzanti per poter essere prese in considerazione.

L'attività di commercializzazione dell'asset situato in San Donato Milanese – via Bonarelli 2, ha prodotto l'interesse di un potenziale investitore che, nel mese di giugno, ha sottoposto al Fondo una manifestazione di interesse all'acquisto non vincolante, ad un prezzo non in linea con le aspettative del Fondo; le successive trattative, affrontate con l'obbiettivo di raccogliere una proposta definitiva soddisfacente da sottoporre agli organi deliberanti, non hanno avuto esito positivo.

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

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

La Società di Gestione monitora costantemente l'andamento del processo di dismissione e, alla luce dell'andamento della gestione e dell'evoluzione degli scenari di mercato, provvede a verificare l'opportunità di rivedere le attuali strategie di dismissione nell'interesse dei partecipanti.

F) Andamento del valore della quota nel periodo di riferimento

Andamento del valore della quota nel terzo trimestre del 2015



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

Nel corso del terzo trimestre del 2015 l'andamento della quotazione del Fondo è stato influenzato da una distribuzione per 10.951.920 euro, corrispondente ad un rimborso parziale pro-quota di 21 euro, avvenuta con data di stacco 24 agosto e data di pagamento 26 agosto.

Pertanto il titolo ha chiuso il trimestre con una variazione negativa, quasi nulla, pari allo 0,3%, rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 5,19% dell'indice azionario italiano). Infatti il valore di quotazione del Fondo è passato da 367 euro dello scorso 30 giugno (ultimo giorno di quotazione del trimestre precedente) a 366 euro del 30 settembre 2015. In questa data lo sconto sul NAV era pari a 26,2%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 18 agosto con un valore di 399,90 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato 27 agosto, con un valore di 358,60 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del trimestre si sono attestati su una media di 126 quote, in significativa diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 227 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 6 agosto con 662 quote scambiate per un controvalore pari a 250.566 euro.

G) *Altre informazioni*

Relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2015

Si evidenzia che in data 5 agosto 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2015. A seguito di tale approvazione è stata deliberata una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 10.951.920 euro, corrispondenti a 21,00 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

In data 14 settembre 2015 il Fondo ha perfezionato con il Comune di Grugliasco l'acquisto pro-quota dell'area sedime dell'immobile commerciale sito in Grugliasco, via Spanna, a suo tempo edificato in diritto di superficie in base alla stipula di convenzione edilizia, acquisendone pertanto la piena proprietà. Il Comune reinvestirà parte degli introiti rivenienti dalla cessione ai conduttori aderenti per la realizzazione di opere a servizio comune.

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Sulla base del 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, e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare") e n. 19/E del 27 giugno 2014, 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. In particolare, è possibile distinguere tra:

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

Sono tali i soggetti elencati dall'art. 32, comma 3, del decreto legge n. 78/2010, ossia:

- (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").

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%¹⁴ 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;

¹⁴ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

- "sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione";
- "sui proventi di ogni tipo realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni. In tal senso, detti proventi si considerano realizzati alla data di regolamento dell'operazione".

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20 per cento. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20 per cento, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

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.);
- “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).

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

Si tratta dei soggetti diversi da quelli elencati al punto A)1.

Per tali soggetti, occorre distinguere a seconda che detengano una quota di partecipazione nel patrimonio del fondo rilevante o meno.

2.1 Possessori di una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo

I redditi conseguiti dal Fondo e rilevati nelle Relazioni di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare n. 2/E del 15 Febbraio 2012, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d'imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 26% di cui all'art. 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d'imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, egli ha diritto allo scomputo delle ritenute subite sui redditi imputati per trasparenza dal fondo nel medesimo periodo.

Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal Fondo.

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.

2.2 Possessori di una partecipazione non superiore al 5% del patrimonio del Fondo

Si applica lo stesso regime previsto per gli investitori istituzionali, ossia sono assoggettati a una ritenuta del 26%, 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;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti “esenti”

L'art. 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001 prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti. In particolare, si tratta di:

- a) 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);
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) 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 n. 2/E del 15 Febbraio 2012 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.

2. Soggetti diversi dagli “esenti”

Gli investitori non residenti diversi da quelli esenti sono soggetti a tassazione con aliquota del 26% al momento della loro corresponsione, fatta salva la verifica in merito all'eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

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 integrazioni¹⁵, le comunicazioni periodiche alla clientela¹⁶ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella

¹⁵ L'Agenzia delle Entrate ha 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.

¹⁶ 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.

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").

Il comma 581, art. 1, L. 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a 34,20 euro mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da 4.500 euro a 14.000 euro.

4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo

Non si segnalano eventi di particolare importanza verificatisi successivamente alla chiusura del periodo.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini