

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

RENDICONTO AL 30/06/2014

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

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

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

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

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

**Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 30 giugno 2014**

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 NELLE 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 PERIODO	25
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	28
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO CUI APPARTIENE LA SGR	29
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO	30
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	30
A. FINANZIAMENTI	30
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	31
9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	31
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	32
11. ALTRE INFORMAZIONI	33

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

La produzione a livello mondiale si è rafforzata nel secondo semestre del 2013 ed è atteso un ulteriore miglioramento nel biennio 2014-15. Le politiche monetarie e fiscali espansive dei principali paesi sviluppati hanno contribuito a rafforzare la ripresa economica in atto. Tra i paesi avanzati, gli Stati Uniti sembrano avviati verso solidi tassi di crescita sostenuti dai consumi privati e dalle esportazioni. Per quanto concerne l'Area Euro, tuttavia, permangono preoccupazioni circa i bassi tassi di inflazione e la possibilità di un protratto periodo di stagnazione. Nelle economie emergenti la crescita è stata contenuta rispetto al quinquennio precedente alla crisi globale.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2014-2015, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso gennaio.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2014		Differenza da stime gennaio 2014	
	2012	2013	2014	2015	2014	2015
Mondo	3,2	3,0	3,6	3,9	-0,1	-0,1
Paesi avanzati	1,4	1,3	2,2	2,3	0,0	0,0
Giappone	1,4	1,5	1,4	1,0	-0,3	0,0
Regno Unito	0,3	1,8	2,9	2,5	0,4	0,3
Stati Uniti	2,8	1,9	2,8	3,0	0,0	0,0
Area Euro	-0,7	-0,5	1,2	1,5	0,1	0,1
Italia	-2,4	-1,9	0,6	1,1	0,0	0,0
Paesi Emergenti	5,0	4,7	4,9	5,3	-0,2	-0,1
Russia	3,4	1,3	1,3	2,3	-0,6	-0,2
Cina	7,7	7,7	7,5	7,3	0,0	0,0
India	4,7	4,4	5,4	6,4	0,0	0,0
Brasile	1,0	2,3	1,8	2,7	-0,5	-0,2

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2014

L'Area Euro, supportata da politiche monetarie espansive e da una graduale attenuazione dell'*austerità*, si stima possa tornare a una crescita positiva del PIL già nel 2014. Negli ultimi mesi si è assistito a una riduzione dei premi per il rischio sulle obbligazioni pubbliche dei principali paesi periferici grazie ai minori timori sul futuro della moneta unica e all'ingente afflusso di capitali provenienti dai paesi emergenti. Ciò ha portato ad una riduzione del differenziale di rendimento BTP-*Bund* che ha toccato in maggio, sulla scadenza decennale, un minimo di 1,5 punti percentuali, il valore più basso osservato a partire da giugno 2011.

Al miglioramento della situazione finanziaria, tuttavia, non è corrisposto un proporzionale miglioramento dell'economia reale che rimane in una situazione di debole ripresa economica.

Il presidente della Banca Centrale Europea (BCE), Mario Draghi, in occasione della conferenza stampa del 5 giugno ha annunciato nuove misure volte a stimolare la crescita dell'economia reale tra le quali il taglio del tasso di riferimento dal precedente 0,25% a 0,15%, un tasso sui depositi negativo a -0,10%, lo stop alla sterilizzazione dei titoli del piano *Securities markets programme* (Smp)¹ e nuovi prestiti *Targeted Long Term Refinancing Operation* (Tltro)². La BCE, inoltre, ha annunciato la sua volontà di mantenere bassi i tassi per un esteso periodo di tempo e di valutare ogni misura necessaria a riportare l'inflazione al suo valore obiettivo del 2%.

La situazione dell'economia italiana negli ultimi anni è andata migliorando evidenziando nel quarto trimestre del 2013 la prima, seppur modesta, variazione positiva dell'attività economica; tuttavia, sulla base delle stime preliminari dell'Istat rilasciate lo scorso 15 maggio, nei primi tre mesi di quest'anno il PIL è lievemente sceso (0,1%). Complessivamente nel 2013 il PIL è diminuito dell'1,9%, in miglioramento rispetto al -2,4% del 2012. Sulla dinamica dell'attività economica in Italia nel 2013 ha pesato soprattutto la contrazione della domanda nazionale. La flessione dei consumi è stata superiore a quella, pur significativa, del reddito disponibile, risentendo anche delle persistenti difficoltà del mercato del lavoro. Il calo dell'occupazione si è intensificato nel 2013, seguendo il peggioramento delle condizioni congiunturali. Il tasso di disoccupazione è salito al 12,2% in media d'anno ed ha toccato il 12,7% nei primi tre mesi del 2014. Dal 2007 gli investimenti totali sono diminuiti di poco meno del 27%, frenati dalla diffusa incertezza sulle prospettive dell'attività, dal basso grado di utilizzo della capacità produttiva e da condizioni di finanziamento che rimangono tese³. Ad aprile 2014 la dinamica dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una diminuzione del 4,4% (-4,3% il mese precedente; -5,9% a novembre 2013) influenzata in modo negativo dalla debolezza del ciclo economico e dall'aumento delle sofferenze lorde. Queste ultime ad aprile 2014 sono cresciute raggiungendo oltre 166 miliardi di euro, 1,8 miliardi di euro in più rispetto a marzo 2014 e circa 33,2 miliardi di euro in più rispetto a fine aprile 2013, segnando un incremento annuo di circa il 25%. In rapporto agli impieghi le sofferenze risultano pari all'8,8% ad aprile 2014, il valore più elevato da ottobre 1998 (6,8% un anno prima; 2,8% a fine 2007, prima dell'inizio della crisi). Con riguardo alle sofferenze al netto delle svalutazioni, ad aprile 2014 esse sono risultate pari a circa 76,7 miliardi di euro, in aumento rispetto ai 75,7 miliardi di euro del mese precedente con un rapporto sofferenze nette/impieghi totali pari a 4,23% (4,12% a marzo 2014 e 3,51% ad aprile 2013). L'indicatore *Purchasing Managers Index* (PMI), tuttavia, a maggio ha rilevato un modesto miglioramento delle prospettive di crescita passando da 52,8 a 54,3, anticipando una ripresa dell'attività economica internazionale nei prossimi mesi. La previsione è supportata anche dall'indicatore Ocse che ad aprile aveva rilevato un incremento di 0,2 punti passando da 101,4 a 101,6 (99,2 ad aprile 2013).

¹ Programma di acquisto di titoli di stato avviato nel 2010 dalla Bce a favore dei paesi dell'area euro colpiti dalla crisi economica

² Prestiti concessi dalla BCE alle banche vincolati all'erogazione di finanziamenti ad aziende e famiglie (mutui esclusi)

³ Fonte: Banca Italia – Bollettino Economico aprile 2014

Per quanto concerne i tassi di interesse sulle nuove erogazioni si rileva che a maggio 2014 il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è risultato pari al 3,33% (3,34% il mese precedente), in linea con quello praticato sui nuovi prestiti alle società non finanziarie che a maggio si è attestato a 3,32% (3,35% ad aprile 2014 e 5,48% a fine 2007)⁴.

Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2014 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a 38,9 miliardi di euro registrando un aumento del 21% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sebbene il risultato sia positivo, il migliore primo trimestre dal 2008, il volume delle compravendite nel primo trimestre 2014 ha subito una contrazione di circa il 38% rispetto al quarto trimestre 2013, quando si era registrato un volume di transazioni pari a 62,4 miliardi di euro.

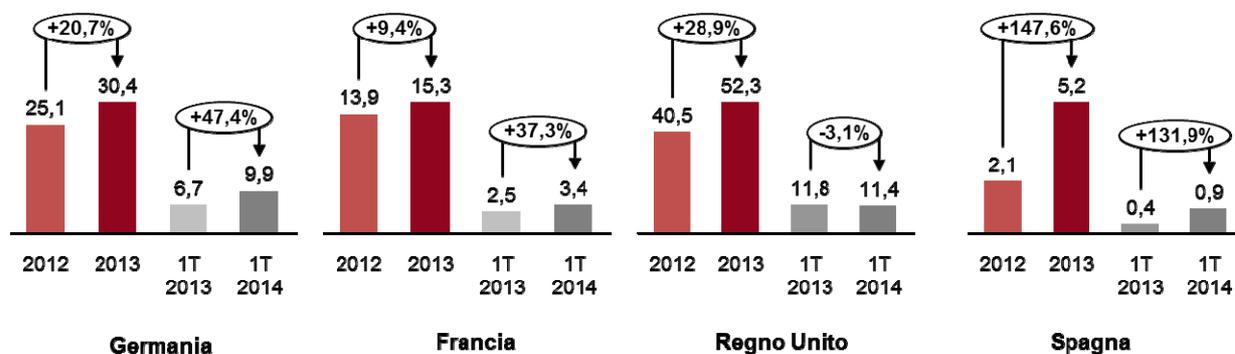
Nel primo trimestre dell'anno gli investimenti in uffici sono diminuiti del 37% rispetto al quarto trimestre 2013 attestandosi a quota 18,4 miliardi di euro. Il dato, tuttavia, è circa il 37% più alto rispetto ai volumi di investimento registrati nel primo trimestre del 2013. E' opportuno infatti evidenziare che il quarto trimestre del 2013 è stato particolarmente propizio raggiungendo una quota di investimenti in uffici pari a 29 miliardi di euro, la più alta mai raggiunta dal 2007. Le compravendite industriali registrate nei primi mesi di quest'anno hanno rappresentato l'11% del totale, dato leggermente superiore alla media degli ultimi 2 anni che si attestava a quota 9%⁵.

Per quanto riguarda i paesi che hanno attratto maggiori investimenti è emerso che i tre quarti del totale transato sono stati effettuati nei quattro mercati *core*: Gran Bretagna, Germania, Francia e Svezia. Il 2013 è stato un anno particolarmente positivo per il Regno Unito che ha raggiunto un ammontare di investimenti in immobili di circa 50 miliardi di sterline, la quota più alta mai raggiunta dal mercato inglese dal picco avuto nel 2007. La tendenza è proseguita nel primo trimestre dell'anno che ha registrato un ammontare di transazioni superiore ai 10 miliardi di euro, 5% in più rispetto al primo trimestre del 2013 (Figura 1). Si è assistito a una forte crescita dei volumi nei paesi periferici, in particolare Spagna e Irlanda che nel primo trimestre dell'anno hanno raddoppiato i propri investimenti rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

⁴ Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2014

⁵ Fonte: CBRE, European Capital Markets Q1 2014

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



Fonte: CBRE

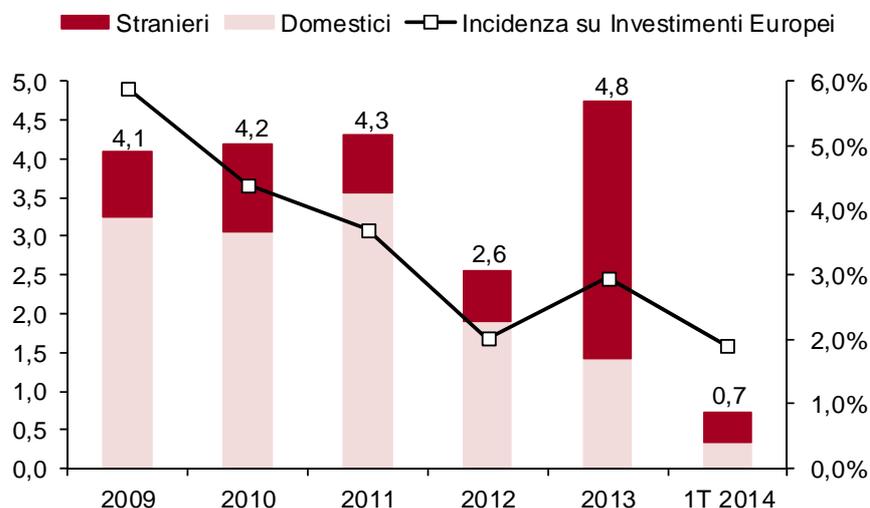
L'incremento dei volumi può essere ricondotto principalmente a due fattori: da una parte la riduzione dei rendimenti offerti dai titoli di stato a seguito dell'abbondante liquidità immessa dalla BCE e dall'altra il contemporaneo *repricing* degli immobili. L'ampliamento del differenziale di rendimento tra il mercato obbligazionario e quello immobiliare ha portato molti investitori a preferire quest'ultima classe di investimento.

Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo trimestre dell'anno il volume degli investimenti è cresciuto del 16% rispetto al medesimo periodo dello scorso anno, con un valore complessivo di 720 milioni di euro. La crescita è stata sostenuta dall'ingente afflusso di capitali stranieri. Gli investimenti esteri hanno continuato a rappresentare una parte significativa degli investimenti, circa 346 milioni di euro (48% del totale investito), valore più che doppio rispetto a quello registrato nel primo trimestre del 2013, pari a 150 milioni (Figura 2). Il 74% del capitale straniero è stato diretto all'acquisizione di portafogli immobiliari, unico strumento in grado di soddisfare la domanda di grandi investimenti. In Italia questa domanda è difficile da esaudire con singoli immobili poiché la disponibilità sul mercato di questi ultimi continua ad essere scarsa. Nel primo trimestre dell'anno escludendo i portafogli, infatti, sono state concluse solo due operazioni superiori ai 50 milioni di euro e nessuna superiore ai 100 milioni euro⁶.

⁶ Fonte: CBRE: Italy Investment MarketView Q1 2014

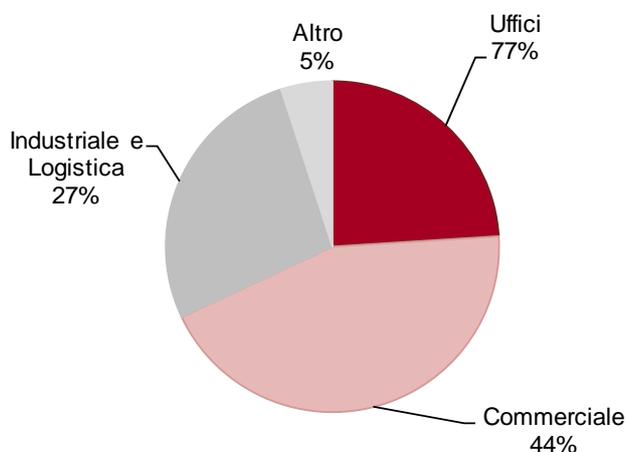
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (€miliardi, %)



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi IDeA FIMIT su dati CBRE e BNP

Con riferimento alla tipologia di investimento, i dati del primo trimestre 2014 sono stati influenzati in modo significativo dall'acquisto di un portafoglio di magazzini logistici per un valore di circa 165 milioni di euro. Ciò ha confermato la tendenza emersa a livello europeo di un crescente interesse degli investitori per questa tipologia di immobili. Il settore commerciale, tuttavia, si conferma con il 44% del totale investito la tipologia prevalente anche nel primo trimestre dell'anno (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso primo trimestre 2014



Fonte: CBRE

Con molta probabilità e a patto che la ripresa economica vada consolidandosi, i volumi alla fine dell'anno potrebbero essere in linea con quelli del 2013 o anche in leggero aumento, tornando sopra la soglia di 5 miliardi di euro. In generale, il ritorno di interesse nei confronti dell'Italia da parte di alcune tipologie di investitori internazionali è significativo e non riguarda solo il settore immobiliare diretto ma anche l'*equity* quotato (*real estate* e banche).

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle compravendite nel primo trimestre 2014, Milano e Roma hanno raccolto circa il 44% del totale degli scambi con quote rispettivamente pari al 38% e al 5%. Milano si è confermata la piazza principale con un ammontare di transazioni pari a circa 278 milioni di euro⁷.

Con riferimento alle principali transazioni registrate negli ultimi mesi va segnalato l'acquisto del centro commerciale di Fiumara (Genova) da parte di Allianz Real Estate Italy per un valore complessivo di 150 milioni di euro e l'acquisto da parte di Blackstone dell'outlet di Valdichiana in Toscana, di 2 centri commerciali "Il Borgogioioso" di Carpi (Modena) e di Brindisi per un ammontare totale di 170 milioni di euro e di 18 centri logistici per un ammontare complessivo di 200 milioni di euro.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio, gli ultimi dati del settore non residenziale forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che comprende i mercati immobiliari del terziario, commerciale e produttivo, mostra ancora nel 2013 un calo del numero di compravendite su base annua, anche se le perdite risultano minori di quelle registrate nel 2012, quando i volumi di compravendita si ridussero rispetto al 2011 di circa un quarto.

Con flessioni analoghe a quelle osservate nel settore residenziale, in calo nel 2013 del 9,2%, il terziario, il commerciale e il produttivo perdono rispettivamente l'11%, il 7,3% e il 7,7% delle transazioni normalizzate⁸ (NTN) rispetto al 2012⁹.

Per quanto concerne i rendimenti *prime* questi ultimi sono rimasti stabili a livelli storicamente elevati in quasi tutti i settori ad eccezione della tipologia *good secondary per gli uffici*: la crescente attività insieme ad una carenza di prodotto ha favorito una contrazione di 25 punti percentuali del rendimento che si attesta sul livello di 7,5% (circa il 6,6% netto).

Uffici

Nei primi mesi del 2014, in Italia, gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 20% del volume totale transato. L'incidenza di questa tipologia di immobili nel biennio 2012 – 2013 è andata riducendosi di circa 13 punti percentuali passando da una quota del 43% ad una del 30%¹⁰.

⁷ Fonte: BNP RE City News Rome Q1 2014 - BNP RE City News Milan Q1 2014

⁸ Transazioni normalizzate - Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

Fonte: Rapporto Immobiliare 2014 - Osservatorio del Mercato Immobiliare

⁹ Fonte: Monitorimmobiliare – Review 5

¹⁰ Fonte: BNP Paribas Real Estate, Investment in Italy Q1 2014

La caduta della domanda si inserisce in un contesto europeo che ha visto diminuire di circa 8 punti percentuali il volume dei metri quadrati transati in uffici dal 2012 al 2013. Tale tendenza è spiegata da una riduzione di transazioni di grandi dimensioni (superiori ai 5.000 mq) in tutte le principali piazze: Milano, Parigi, Bruxelles e nelle principali città tedesche¹¹. Ciò ha contribuito nell'ultimo anno ad incrementare il *vacancy rate* a livello europeo, tuttavia nel primo trimestre 2014 si è assistito ad una leggera diminuzione dello stesso che si è attestato a quota 11,3%, 0,38 punti percentuali superiore rispetto a quello registrato 12 mesi prima¹².

Per quanto riguarda il mercato italiano, Milano e Roma si sono confermate anche nel 2013 le principali piazze con una quota di mercato pari al 51%.

Nei primi tre mesi dell'anno, l'attività d'investimento nel settore uffici a Milano è migliorata sensibilmente rispetto allo stesso periodo del 2013, mostrando un aumento del 60%, attestandosi sul livello di 174 milioni di euro. L'assorbimento di spazi a Milano è stato di poco superiore a 53.000 mq nel primo trimestre del 2014, valore quasi doppio rispetto a quello del primo trimestre dello scorso anno ma in calo di quasi il 50% rispetto al trimestre precedente. Il *vacancy rate* nei primi mesi dell'anno si è attestato su un livello del 12,5%. L'attività di sviluppo rimane debole e sono pochi gli sviluppatori che si assumono il rischio di avviare nuovi progetti speculativi, nonostante i deboli segnali di miglioramento del settore. Nel primo trimestre dell'anno sono stati completati circa 66.000 mq, valore di poco inferiore rispetto al totale registrato nell'intero anno appena trascorso. Alcuni progetti sono stati posticipati di qualche mese mentre procedono regolarmente i lavori per la realizzazione della prima delle tre torri incluse nel progetto *City Life*.

Con riferimento alle principali transazioni registrate nel secondo trimestre si evidenzia l'acquisto della sede milanese di Telecom da parte di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. per un valore complessivo di 75 milioni di euro e l'acquisto della sede di Milano di Credit Suisse da parte del fondo sovrano del Qatar per un valore totale di 106 milioni di euro. Quest'ultima transazione rappresenta una tra le tante compravendite di immobili che vedono coinvolti acquirenti stranieri interessati sempre più ad investimenti nel nostro paese.

I canoni *prime* sono rimasti stabili sul valore di 480 euro mq/anno, mentre quelli medi nel trimestre sono aumentati grazie alla maggiore attività registrata nelle aree centrali, soprattutto quella che ha coinvolto superfici maggiori di 1.000 mq. I rendimenti lordi *prime* sono rimasti stabili al 6% (5,3% netto) mentre la crescente competizione per *asset* secondari di buona qualità ha portato ad una contrazione di 25 punti percentuali dei rendimenti, che si attestano sul valore del 7,5% (6,6% netto). L'attività in *pipeline* a Milano rimane elevata e la stima di volumi oggi in negoziazione o di *asset* che stanno per essere messi in vendita, esclusi i portafogli, è di almeno 700 milioni di euro che con molta probabilità si concluderanno entro l'anno in corso.

¹¹ Fonte: BNP Paribas Real Estate, Main Office Markets in Western Europe Q4 2013

¹² Fonte: CBRE, EMEA Office MarketView Q1 2014

Il mercato degli uffici si conferma un mercato domestico, con la quasi totalità del capitale investito rappresentata da capitali italiani anche nei primi mesi dell'anno. Rispetto ai mesi precedenti però, è aumentata l'offerta in vendita di *asset core* che sta alimentando l'interesse degli investitori istituzionali non solo domestici¹³.

Per quanto riguarda la piazza di Roma, nel primo trimestre dell'anno sono stati assorbiti 21.800 mq, in diminuzione del 51% rispetto al trimestre precedente e del 53% rispetto al primo trimestre del 2013. Il valore transato nei primi tre mesi dell'anno risulta in calo del 36% rispetto alla media trimestrale rilevata negli ultimi cinque anni. La quota di spazi assorbiti in centro ha subito un aumento rispetto ai trimestri passati, attestandosi sul 40% degli spazi totali assorbiti.

Nel trimestre è stata completata la nuova sede di *Cofely GDF SUEZ* all'interno del progetto Europarco, per un totale di circa 7.000 mq. Tra gli sviluppi che si prevedono in completamento nel 2014, si conferma la nuova sede di *ATAC*, destinata ad occupare parte dei circa 20.000 mq direzionali dello sviluppo all'interno dell'Europarco. Rimane quasi nulla l'attività di sviluppo speculativo, mentre torna nell'agenda del settore pubblico l'ipotesi di realizzare il Campidoglio 2, la cittadella direzionale nella zona Ostiense. I canoni *prime* sono rimasti in linea con i valori del trimestre precedente sul livello di 400 euro mq/anno. I *prime yield* sono rimasti invariati al 6,25% e la tendenza per i prossimi mesi è di un'ulteriore stabilità¹⁴.

Con riferimento all'andamento dei prezzi, Nomisma ha evidenziato nell'ultimo anno una contrazione del 5,5% per gli immobili a destinazione d'uso uffici locati nelle grandi città e del 3,8% per quelli locati in città di medie dimensioni.

Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uso ufficio del 4,6% e per il 2015 dell'1,4%; Nomisma, tuttavia, prevede un'inversione già dal 2016, anno in cui è previsto un incremento di prezzo dello 0,8%¹⁵.

Commerciale

Rispetto ai mesi passati, sta migliorando il *sentiment* dei rivenditori al dettaglio verso l'Italia anche se con alcune differenze tra gli stessi. Infatti, quelli con una presenza consolidata sul mercato, hanno ripreso i piani di espansione della rete, pur rimanendo molto selettivi nella scelta dell'ubicazione dei nuovi punti di vendita; i gruppi che ancora non sono presenti in Italia invece, continuano a rimanere cauti e a ritardare potenziali espansioni. I fattori principali che agiscono da freno all'espansione sono la continua debolezza della domanda interna unita alla maggiore maturità del consumatore italiano. Secondo i risultati dell'indagine annuale sui piani d'espansione dei rivenditori al dettaglio nel mondo, l'Italia si conferma all'ottavo posto nella graduatoria dei paesi dove espandere la propria rete. Una parte importante dei

¹³ Fonte: CBRE, Milan Office, MarketView Q1 2014

¹⁴ Fonte: CBRE, Rome Office, MarketView Q1 2014

¹⁵ Fonte: Nomisma, 1° rapporto 2014 sul mercato immobiliare - Overview di mercato

rivenditori al dettaglio che vuole aprire nuovi negozi in Italia appartiene alle categorie del lusso e dell'abbigliamento speciale.

Tra le nuove aperture rilevate nei primi mesi del 2014 si segnala *Eataly*, il nuovo *concept store* di *Brian&Barry* e del gruppo *Miroglio*, ed il nuovo negozio di *Porsche Design* a Milano; a Roma è stato inaugurato il nuovo negozio di abbigliamento per bambini *iDO*, e nei prossimi mesi è attesa l'apertura del nuovo *concept* di *Coin Excelsior* in via Cola di Rienzo. I gruppi attivi che continuano l'espansione in Italia si confermano *Nike*, *Inditex*, *H&M*, *VF Group* fra gli internazionali e *Piazza Italia*, *Terranova*, *Coin* (*OVS* e *Upim*) e *Pittarello* fra i domestici.

Nel primo trimestre dell'anno, gli investimenti in immobili commerciali hanno raggiunto i 313 milioni di euro. Ciò riflette un miglioramento notevole rispetto al volume del primo trimestre 2013, in cui gli investimenti non hanno superato i 100 milioni di euro.

Il settore commerciale si è confermato anche nel primo trimestre del 2014 quello preferito dagli investitori, con il 44% del volume totale investito in Italia. Quasi la metà degli investimenti è stata diretta nella struttura tradizionale del centro commerciale, seguito dal settore *high street* con il 33%, dove continua ad avere un peso non trascurabile la cessione di sportelli bancari. Il volume potenziale di investimenti nel settore rimane elevato. Oggi infatti, si stimano nella *pipeline* almeno 1,1 miliardi di euro di investimenti commerciali che potrebbero essere realizzati entro l'anno. Si tratta sia di operazioni nate lo scorso anno sia di nuove, create tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014. In particolare, ad aprile è stata conclusa l'operazione di cessione di un portafoglio di 126 gallerie commerciali in Europa da *Klepierre* a *Carrefour*, per un totale di circa 2 miliardi di euro (in Italia sono sette le gallerie comprese nel portafoglio). Tra le transazioni rilevanti registrate nel primo trimestre ricordiamo l'acquisto da parte di Sorgente SGR di tre negozi *Coin* a Milano, un parco commerciale a Udine e un centro commerciale *prime* a Livorno.

Rispetto allo scorso anno, gli spiragli attuali di ripresa nella domanda interna e nel *sentiment* generale delle famiglie lasciano ben sperare per i prossimi mesi, quando un maggiore consolidamento della domanda interna potrebbe favorire il miglioramento dei fondamentali che sottostanno alla buona *performance* di un centro commerciale.

I rendimenti registrati nel trimestre sono variati tra un 10% lordo e un 7,1% lordo. Ciò testimonia ancora una volta il profilo degli investitori attivi sul mercato italiano: opportunistici - prevalentemente internazionali, e *core* - domestici. In generale, i rendimenti *prime* sono rimasti stabili nel primo trimestre dell'anno così come i canoni di locazione, che si sono stabilizzati anche nei centri secondari. In particolare la tendenza osservata nei primi mesi del 2014 è che le rinegoziazioni dei canoni vengono stipulate allo stesso livello precedente e non più al ribasso come nei mesi scorsi. Inoltre, i proprietari oggi continuano ad essere più propensi ad andare incontro alle richieste dei rivenditori pur di evitare il rischio di avere unità vuote per lunghi periodi. Ciò si sta traducendo in una riduzione graduale del *vacancy* anche nei centri secondari, dopo aver raggiunto dei livelli elevati nel corso degli ultimi due anni¹⁶.

¹⁶ Fonte: CBRE, Italy Retail MarketView Q1 2014

Con riferimento all'andamento dei prezzi, Nomisma ha evidenziato nell'ultimo anno una contrazione del 4,4% per gli immobili commerciali locati nelle grandi città e del 3,7% per quelli locati in città di medie dimensioni.

Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo pari al 3,9% e per il 2015 dell'1,1%, Nomisma, tuttavia, prevede un'inversione del *trend* ribassista già dal 2016, anno in cui è previsto un incremento di prezzo del 0,9%¹⁷.

Fondi immobiliari

I fondi attivi in Italia al 31 dicembre 2013 sono 365, e con circa 39 miliardi di euro rappresentano il 10,30% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto. Nel 2013 il settore ha avuto un incremento del NAV (*Net Asset Value*) in linea con gli anni precedenti (+5,4%), seppur leggermente inferiore alla media europea (8,4%). Nel 2013, inoltre, si è assistito ad un progressivo alleggerimento della leva finanziaria utilizzata dalla maggior parte dei fondi, portando l'indebitamento medio intorno al 63%¹⁸.

Nel secondo semestre del 2013, secondo i dati Assogestioni, sono divenuti operativi 10 nuovi fondi immobiliari. I nuovi fondi sono tutti riservati ad investitori qualificati o istituzionali e a distribuzione di proventi con durata media pari a 19 anni. Sette sono stati costituiti mediante apporto misto e due in modalità ordinaria. Un solo fondo è speculativo. La raccolta lorda nel 2° semestre 2013 ha raggiunto i 2.095 milioni di euro, valore più che doppio rispetto a quello registrato nello stesso semestre dell'anno precedente.

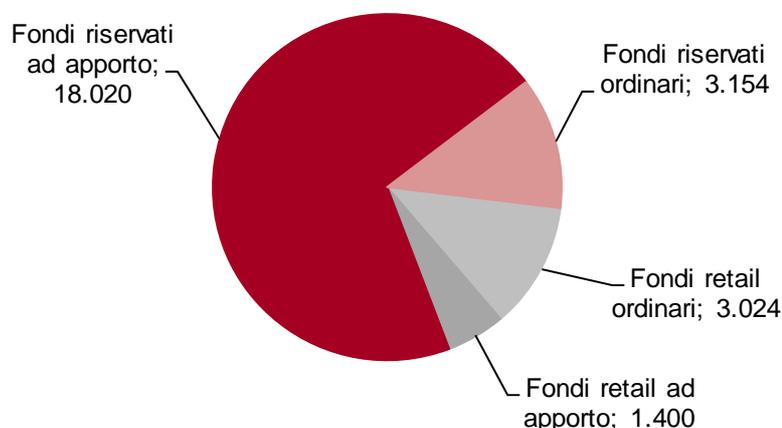
Con riferimento all'*asset allocation*, il 52% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, con un incremento degli investimenti in immobili situati nelle *top location*, il 13% in quello commerciale e il 13% nella destinazione d'uso *altro* e la parte restante in immobili adibiti al settore residenziale (11%), turistico/ricreativo (5%), industriale (3%), logistico (3%) e RSA (1%). Le modifiche più rilevanti evidenziate nell'anno riguardano gli immobili ad uso altro e residenziale, in aumento rispettivamente del 2,5% e dell'1,9%, e quelli ad uso uffici, in diminuzione del 3,6%. A livello geografico, il Nord Ovest (43%) e il Centro (34%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (11%), nel Sud e Isole (9%) e infine all'Estero (3%).

A dicembre 2013 l'offerta di fondi immobiliari era composta per l'83% da fondi riservati con un patrimonio di circa 21 miliardi di euro e per il restante 17% da fondi *retail* ai quali spetta la gestione di un patrimonio di circa 4,5 miliardi di euro (Figura 5).

¹⁷ Fonte: Nomisma, 1° rapporto 2014 sul mercato immobiliare - Overview di mercato

¹⁸ Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto 2014

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



Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 2° semestre 2013

La composizione delle attività è variata leggermente rispetto allo stesso periodo del 2012, ma risulta molto più concentrata rispetto a come si presentava 5/6 anni fa. L'89% è rappresentato da immobili e diritti reali immobiliari, il 7% in valori mobiliari e liquidità mentre la parte restante in partecipazioni di controllo in società immobiliari e strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione¹⁹.

Per quanto riguarda i fondi immobiliari italiani quotati, si confermano i problemi collegati alla scarsa liquidità del settore e all'elevato sconto dei valori di quotazioni rispetto al NAV. Seppur il comparto abbia fatto registrare mediamente ottime *performance* da inizio anno, circa il +15%, lo sconto sul NAV corrente resta comunque superiore al 40%.

Con riferimento al mercato italiano, entro il 2016 dovrebbero andare in liquidazione fondi immobiliari *retail* per un ammontare totale superiore ai 3,5 miliardi di euro²⁰; tuttavia, grazie all'ultimo decreto varato dal Governo Renzi, la durata di questi fondi potrà essere estesa fino alla fine del 2017. Tale provvedimento permetterà alle SGR con fondi immobiliari quotati in scadenza di rinviare, a particolari condizioni, la liquidazione del proprio attivo patrimoniale a condizioni di mercato maggiormente favorevoli, evitando ai sottoscrittori pesanti minusvalenze sul capitale originario investito.

¹⁹ Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 2° semestre 2013

²⁰ Fonte: Nomisma, Osservatorio sul mercato immobiliare – 1° Rapporto 2014

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, fissata inizialmente 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, è stata prorogata sino al 31 dicembre 2016, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT Sgr S.p.A. rilasciata in data 20 dicembre 2013.

La suddetta proroga triennale è stata autorizzata con delibera n. 609/2013 del 17 dicembre 2013 dalla Banca d’Italia, mediante provvedimento che ha approvato le modifiche agli artt. 2 e 26 del Regolamento di gestione del Fondo, così come meglio descritto nel § 4 del presente Rendiconto di gestione.

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	KPMG S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2014	€ 267.060.516
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2014	€ 512,081
Valore al 30 giugno 2014 del portafoglio immobiliare	€ 592.470.000

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 2014.

	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	31.12.2013	30.06.2014	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	267,1
Numero quote	n.	521.520	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	505,154	512,081
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,90	353,00
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	592,5
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	614,5
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	27
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	306.865
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,7
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6	354,1
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	59,8
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	57,6
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	84% Uffici, 16% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	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	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	11,47
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00	22,00
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	4,17
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	8,00
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	460,44
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	9,62%

(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, come da ultimo modificato, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da cinque a tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti.

Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2013, avvenuta nella riunione dell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2014, è scaduto il mandato dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In pari data, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato i nuovi membri dei suddetti organi sociali, stabilendo in otto il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

A seguito delle delibere consiliari assunte in data 28 aprile e 29 maggio 2014, si riporta la composizione ad oggi del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Consiglio di Amministrazione

Gualtiero Tamburini (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Paolo Ceretti

Gianroberto Costa

Francesco Gianni (Amministratore Indipendente)

Amalia Ghisani

Rosa Maria Gulotta

Maria Grazia Uglietti

Collegio Sindacale

Carlo Conte (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Annalisa Raffaella Donesana (Sindaco Effettivo)

Paolo Marcarelli (Sindaco Supplente)

Francesco Martinelli (Sindaco Supplente)

La composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono disciplinati dal relativo Regolamento interno nel testo modificato, da ultimo, nella riunione consiliare del 29 maggio 2014.

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 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 riunione dell'8 maggio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, il quale, sulla base del relativo Regolamento interno (approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 26 ottobre 2011) è 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).

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 le 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 i regolamenti di gestione di ciascun fondo gestito contemplano l'istituzione di un Comitato avente funzione consultiva 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 ventisette beni immobili residui rispetto ai quarantasei acquisiti 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.

In conseguenza della cessione di due immobili a destinazione commerciale, la composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso risulta pressoché immutata rispetto al Rendiconto al 31 dicembre 2013; in base alle superfici il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta l'84% circa del valore complessivo, mentre il restante 16% circa ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 30 giugno 2014, il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione del 99,4%, confermando la situazione dello stato locativo al 31

dicembre 2013 (il dato differisce leggermente a seguito di rettifica fra superfici locabili e non locabili), e rispetto al 98,6% al 30 giugno 2013.

Le superfici locabili complessive del portafoglio al 30 giugno 2014 sono pari a mq. 306.865, di cui mq. 1.726 risultano sfitte (mq. 2.819 al 30 giugno e mq. 1.589 al 31 dicembre 2013). 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 2014 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 30 giugno 2014 risultano attive quarantacinque posizioni (quarantatré 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 2014, risulta pari a 47.319.579 euro, con un rendimento del 7,70% sul costo storico e del 7,99% sul valore di mercato rilasciato alla data del presente Rendiconto di gestione.

Per confronto, il monte canoni al 30 giugno 2013, a parità di portafoglio, risultava pari a 46.796.508 euro e al 31 dicembre 2013, sempre a parità di portafoglio, risultava pari a 47.348.538 euro.

Nel corso del primo trimestre del 2014 è stato stipulato un nuovo contratto di locazione per una porzione nell'immobile sito in Milano – piazza Cavour 2 con superficie mq. 450 circa, rilasciata in dicembre dal precedente conduttore, nella quale sono in corso lavori di ristrutturazione; il Fondo percepirà un canone a regime in linea con i livelli superiori di mercato degli immobili comparabili in Milano per qualità e *location*, a fronte della concessione di un periodo di locazione a canone ridotto e di un contributo economico marginale sui lavori effettuati.

Per effetto della scrittura di cui sopra il monte canoni annuo a regime non subisce modifiche di rilievo rispetto al precedente esercizio.

Non essendo pervenuta disdetta da parte del conduttore Enipower S.p.A. entro i 12 mesi dalla scadenza del primo periodo, la locazione relativa a una porzione dell'immobile in San Donato Milanese – via Fabiani proseguirà alle medesime condizioni per un ulteriore sessennio sino al 3 gennaio 2021.

Di contro, nel periodo in esame, si segnala la comunicazione da parte di GS S.p.A. della disdetta a far data dal 30 giugno 2015 dei contratti di locazione in essere per gli immobili commerciali in Castelletto Ticino (NO), Saluzzo (CN) e Fossano (CN).

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2014 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a 10.489.408 euro circa (il dato al 31 dicembre 2013 è pari a 11.443.798 euro), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2014; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 354.905 euro circa (rispetto a 228.780 euro al 31 dicembre 2013), pertanto risultano percentualmente di scarso rilievo rispetto al valore del monte canoni.

Non si è ritenuto necessario imputare somme nel fondo di svalutazione del credito.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre dell'esercizio 2014 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 Manager* 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 D", poi riconsegnata, e successivamente ha preso in consegna per la cantierizzazione e l'inizio lavori la porzione denominata "Dente E". L'importo dei costi capitalizzabili complessivamente eseguiti nel semestre e di competenza del Fondo risulta pari a 2.296.200 euro, a cui vanno sommati gli importi relativi a opere di personalizzazione richieste dal Conduttore con costi interamente recuperabili.

Sono state eseguiti opere capitalizzabili anche sull'immobile in Milano - piazza Cavour 2, in particolare per la ristrutturazione edilizia ed impiantistica di spazi liberi in fase di nuova locazione ai piani primo e sesto, oltre che per opere all'impiantistica generale e negli spazi comuni.

Complessivamente le *capex* di competenza del Fondo nel semestre, per opere eseguite direttamente o realizzate dai nuovi conduttori, ai quali è stato corrisposto contributo economico, ammontano a 311.400 euro.

Sull'immobile in San Donato Milanese - via Martiri di Cefalonia 67, locato a Saipem S.p.A., denominato "4° Palazzo Uffici", la società di *Project Management* incaricata ha coordinato nel corso del presente semestre alcuni interventi di completamento della riqualificazione generale già a suo tempo concordata in sede di rinnovo contrattuale, ed in particolare migliorie sull'impianto elettrico e rifacimento cabine di trasformazione: le *capex* per i suddetti interventi ammontano nel semestre in studio a 246.900 euro.

Sull'immobile a destinazione uffici locato a Telecom Italia S.p.A. sito in Napoli – viale Calamandrei, sono state eseguite alcune opere capitalizzabili di manutenzione straordinaria impiantistica per rimozione gruppi elettrogeni vetusti, per l'ammontare complessivo di 33.300 euro.

Si segnala infine che è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria programmata per il totale ripristino della copertura sull'immobile commerciale sito in Saluzzo (CN) – via Vittime di Bologna per l'ammontare complessivo di 102.300 euro ed è in corso intervento equivalente sulla copertura dell'immobile commerciale in Barzago (LC), entrambi locati a GS Carrefour.

Nel semestre non si segnalano stati di avanzamento nel programma di manutenzioni gestito da Eniservizi S.p.A. nell'immobile locato a Saipem S.p.A. (Gruppo ENI), in San Donato - viale De Gasperi 16, denominato "3° Palazzo Uffici", con costi previsti a carico del Fondo, sino ad un massimale pari a 2.750.000 euro (di cui 2.263.000 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 3.002.100 euro, ed è inferiore alle previsioni principalmente a causa dello slittamento, dovuto ad esigenze logistiche dei conduttori, di alcuni interventi concordati sugli immobili a destinazione uffici in San Donato Milanese, Napoli e Roma.

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 svolta durante il semestre ha portato alla conclusione delle trattative di cessione degli immobili siti in:

- (i) Milano - via Vincenzo Monti 55, locato a GS S.p.A., in data 28 maggio 2014, ceduto ad un prezzo pari a 5.440.000 euro, superiore del 8,44% rispetto al costo storico, per il quale il conduttore ha esercitato il diritto di prelazione all'acquisto.
- (ii) Cinisello Balsamo - viale Fulvio Testi snc, anch'esso locato a GS S.p.A., in data 25 giugno 2014, ceduto ad un prezzo pari a 4.880.000 euro inferiore del 13,94% rispetto al costo storico.

Nel corso del primo trimestre dell'esercizio 2014 è inoltre pervenuta un'offerta vincolante per l'acquisto degli immobili in Busto Arsizio (VA) - viale Duca d'Aosta 19 e Saronno (VA) – via 1° Maggio 5 al prezzo di 5.100.000 euro, offerta approvata dagli organi deliberanti del Fondo e per la quale è stato stipulato un preliminare di compravendita in data 21 marzo 2014. Il conduttore GS S.p.A. ha rinunciato ad esercitare il

diritto di prelazione e sono in corso le pratiche di regolarizzazione catastale a seguito di pratiche amministrative a suo tempo presentate dal medesimo conduttore.

Risulta invece decaduto l'interesse per l'acquisto dell'immobile in Milano – via Farini 79/81 menzionato nel precedente Rendiconto di gestione.

L'attività di promozione e commercializzazione svolta dall'Agency incaricato, in esecuzione al processo di disinvestimento da tempo intrapreso dal Fondo, ha consentito di avvicinare durante il periodo in esame investitori privati che hanno manifestato un interesse verbale all'acquisto di alcuni degli immobili commerciali residui nel portafoglio del Fondo, singolarmente, ovvero in pacchetti composti da alcuni dei punti vendita localizzati in Lombardia, ma la possibilità che il conduttore potesse inviare una disdetta al contratto di locazione entro i dodici mesi dalla data di prima scadenza contrattuale, prevista per il 30 giugno 2015, ha indotto i potenziali acquirenti a rimandare la decisione ovvero dedicarsi all'analisi di altre operazioni.

Alla luce della ricezione delle disdette per tre immobili commerciali già riportata nella relazione, l'Agency incaricato sottoporrà alla SGR il riscontro delle attività di commercializzazione messe in atto, sia per la cessione degli immobili vuoti a operatori o utilizzatori finali sia per eventuali proposte di locazione riguardanti il bene intero e/o frazionato, in modo che la SGR possa valutare e adottare la strategia più remunerativa e i tempi di realizzo per l'ottenimento del miglior prezzo di vendita finale.

Le attività di commercializzazione mirata alla vendita degli immobili a destinazione uffici, attraverso contatto diretto con potenziali investitori istituzionali, al momento non si sono concretizzate in manifestazioni di interesse rivolte all'acquisizione.

C. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

Con riferimento ai fattori di rischio riportati nel Prospetto Informativo, in relazione ai quali esistono obblighi di rimedio a carico degli apportanti indicati nell'accordo di indennizzo a suo tempo siglato fra le parti, nei precedenti Rendiconti di gestione sono state puntualmente elencate tutte le problematiche che, in virtù dell'atteggiamento collaborativo manifestato dalle società apportanti, hanno trovato soddisfacente soluzione per il Fondo.

Viceversa, per quanto riguarda gli obblighi di rimedio che alla data odierna rimangono ancora privi di soluzione definitiva, la Società di gestione, onde conseguire l'adempimento di tutti gli obblighi residui, ha ritenuto opportuno, nell'interesse dei partecipanti, invitare gli apportanti a concludere il percorso intrapreso nel più breve tempo tecnicamente consentito, riservandosi eventualmente di promuovere, in caso di esito negativo, ogni opportuna iniziativa a tutela dei diritti del Fondo.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo

Si evidenzia che in data 13 febbraio 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013. A seguito di tale approvazione è stata deliberata una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 2.868.360 euro, corrispondenti a 5,50 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione e un rimborso parziale di 1,95 euro per ogni quota per un importo totale pari a 1.016.964 euro.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2014, secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, e successive modifiche e integrazioni.

Riduzione della commissione fissa di gestione

Nella seduta del 20 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha convocato l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo in data 29 gennaio 2014 per sottoporre all'approvazione di quest'ultima la proposta di modifica dell'art. 13.1.1.1 del Regolamento inerente la riduzione della commissione fissa di gestione dalla misura prevista, pari allo 0,9% su base annua del Valore Complessivo dei Beni del Fondo (come definito dallo stesso Regolamento), allo 0,75% su base annua del Valore Complessivo dei Beni del Fondo.

In data 29 gennaio 2014 l'Assemblea dei Partecipanti non si è costituita non essendo stato raggiunto il *quorum* costitutivo, e quindi ai sensi dell'art. 24.2 del Regolamento di gestione la modifica dell'articolo regolamentare inerente alla predetta riduzione commissionale è stata sottoposta al parere non vincolante del Comitato Consultivo del Fondo.

Ottenuto il parere positivo del Comitato Consultivo, in data 30 gennaio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'approvazione alla modifica dell'art. 13.1.1.1 del Regolamento, con efficacia dal 1° gennaio 2014, in coincidenza con la decorrenza della proroga triennale della durata del Fondo.

Sotto il profilo procedurale, la modifica del Regolamento comportante la riduzione della Commissione Fissa non ha richiesto l'approvazione da parte di Banca d'Italia, rientrando tra quelle modifiche che si intendono approvate in via generale ai sensi del Regolamento di Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio dell'8 maggio 2012.

Offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria

In data 17 febbraio 2014 Oceano Immobiliare S.à.r.l. ha promosso un'Offerta Pubblica di Acquisto volontaria totalitaria sulle quote emesse dal Fondo Atlantic 1, ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF").

L'offerente, Oceano Immobiliare S.à.r.l., è una società di diritto lussemburghese indirettamente controllata da un gruppo di fondi di real estate promossi e gestiti da The Blackstone Group L.P. e da sue società controllate e collegate.

L'offerta, rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, aveva ad oggetto la totalità delle quote emesse dal Fondo al netto delle quote detenute dalla SGR (n. 8.215) ai sensi delle disposizioni di legge e del regolamento di gestione del Fondo, nonché delle quote detenute dall'offerente a tale data e delle ulteriori quote che fossero state eventualmente acquistate dal medesimo in pendenza dell'offerta.

Il corrispettivo lordo stabilito dall'offerente per ciascuna quota portata in adesione all'offerta risultava pari a 303 euro che, ridotto degli ammontari oggetto di distribuzione proventi e rimborsi parziali pro quota relativi al secondo semestre 2013, si riduceva a 295,55 euro per ciascuna quota.

Nel documento di offerta pubblicato dall'offerente in data 5 marzo 2014, sono state indicate una serie di condizioni di efficacia dell'offerta, al mancato verificarsi delle quali, salvo rinuncia da parte dell'offerente, l'offerta non si sarebbe perfezionata e le quote eventualmente portate in adesione sarebbero state restituite ai quotisti aderenti.

Tra queste condizioni, in aggiunta a quelle che limitavano l'operatività della SGR durante l'offerta o che richiedevano particolari dichiarazioni da parte della SGR medesima, figuravano in particolare il raggiungimento di un livello minimo di adesioni, almeno pari al 50% + 1 della totalità delle quote emesse dal Fondo e le dimissioni della maggioranza dei componenti il Comitato Esecutivo entro la data dell'avviso sui risultati dell'offerta.

In data 11 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato in merito all'approvazione del Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF, contenente, tra l'altro, la valutazione di non congruità dal punto di vista finanziario sia del corrispettivo lordo pari a 303 euro, sia del corrispettivo pari a 295,55 euro offerto dall'offerente, rilasciata anche in base alla *Fairness Opinion* resa dall'*Advisor* Indipendente PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A..

Nel medesimo Comunicato dell'Emittente è stato inoltre segnalato che tutti i componenti il Comitato Consultivo avevano precedentemente inviato al Consiglio di Amministrazione della SGR una comunicazione nella quale, preso atto della richiamata condizione di efficacia dell'offerta relativa alle dimissioni della maggioranza dei componenti il Comitato Consultivo, dichiaravano, al solo fine di non influire sullo svolgimento dell'Offerta e ferma restando ogni autonoma valutazione dell'Offerta medesima da parte del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, di dimettersi dalla carica subordinatamente

all'efficacia dell'offerta e, pertanto, con efficacia dalla data di pagamento del Corrispettivo, salvo il caso di rinuncia alla suddetta Condizione da parte dell'offerente.

Per un esame della documentazione relativa all'offerta, si rinvia al sito internet del Fondo www.fondoatlantic1.it - Sezione "OPA Fondo Atlantic1".

In data 1° aprile 2014, l'offerente ha reso nota la decisione di prorogare il termine del periodo di adesione relativo all'offerta, inizialmente previsto per il 2 aprile 2014, sino all'11 aprile 2014. Con comunicato diffuso in data 2 aprile 2014, l'offerente ha inoltre reso nota, ai sensi degli artt. 43 e 36 del Regolamento Emittenti di cui alla delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999, la decisione di aumentare il corrispettivo offerto per ciascuna quota portata in adesione all'offerta, da 295,55 euro ad 320,00 euro.

In data 7 aprile 2014, la SGR ha, pertanto, pubblicato un aggiornamento del Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 39, comma 4, del Regolamento Emittenti, esprimendo le valutazioni del Consiglio di Amministrazione circa le modifiche intervenute all'offerta, ad integrazione e aggiornamento di quanto già reso noto nel Comunicato diffuso in data 11 marzo 2014 e confermando, in particolare, la valutazione di non congruità anche con riguardo al nuovo corrispettivo di 320,00 euro.

In data 9 aprile 2014, l'offerente ha comunicato di avere deliberato l'acquisto di un blocco di quote oggetto dell'offerta, pari al 7,38% delle quote del Fondo, per un controvalore massimo di 335,00 euro per ciascuna quota. Essendo detto corrispettivo superiore al corrispettivo dell'offerta (come precedentemente aumentato in data 2 aprile 2014), lo stesso corrispettivo è stato ulteriormente aumentato *ex lege* da 320,00 euro a 335,00 euro per ciascuna quota portata in adesione all'offerta, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del Regolamento Emittenti. Nel medesimo comunicato si rendeva, altresì, noto che il termine del periodo di adesione all'offerta, originariamente fissato per il 2 aprile 2014 e, successivamente, prorogato fino all'11 aprile 2014, era stato ulteriormente prorogato sino a giovedì 17 aprile 2014.

In data 14 aprile 2014, IDeA FIMIT ha pubblicato un ulteriore aggiornamento del Comunicato dell'Emittente, nel quale è stata confermata la valutazione di non congruità, anche con riguardo al nuovo corrispettivo adeguato, pari a 335,00 euro.

In data 17 aprile 2014 l'offerente ha comunicato al mercato i risultati provvisori dell'Offerta Pubblica di Acquisto, informando che all'esito della stessa l'offerente medesimo deteneva un totale di 205.928 quote del Fondo, pari a circa il 39,486% delle quote emesse, quale somma delle quote portate in adesione e già detenute dall'offerente alla data del documento di offerta, nonché acquistate dallo stesso in pendenza dell'offerta. L'offerente ha altresì comunicato che, sulla base di tali dati preliminari, non risulta soddisfatta la condizione di efficacia dell'offerta legata al raggiungimento del 50% + 1 delle quote complessive del Fondo, condizione alla quale l'offerente ha dichiarato, tuttavia, di rinunciare.

In data 25 aprile 2014 l'offerente ha comunicato al mercato i risultati definitivi dell'Offerta Pubblica di Acquisto, informando che all'esito della stessa l'offerente medesimo deteneva un totale di 205.826 quote del Fondo, pari a circa il 39,467% delle quote emesse. L'offerente ha altresì comunicato che tutte le

condizioni alle quali l'efficacia dell'Offerta era sottoposta si sono avverate e l'offerta risulta pertanto efficace.

Nomina Presidente Assemblea Partecipanti e membri Comitato Consultivo

In data 16 giugno 2014 si è riunita l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo per la nomina del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti, dei Membri del Comitato Consultivo e l'assunzione delle pertinenti deliberazioni. L'Assemblea ha nominato Marina Bottero, Jean-Christophe Dubois, Alessandro Fiascaris, Paolo Villani e Vittorio Vismara quali membri del Comitato Consultivo, i quali resteranno in carica per il triennio 2014-2017 e le cui funzioni scadranno alla data di approvazione del Rendiconto della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Il Presidente del Comitato sarà nominato nel corso della prima riunione del Comitato Consultivo.

Jean-Christophe Dubois è stato eletto Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti, anch'esso per la durata di tre anni (2014-2017) e fino all'approvazione del Rendiconto della gestione del Fondo relativo all'ultimo esercizio della sua carica.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Come indicato nel precedente Rendiconto di gestione la Società potrà disporre dell'estensione del termine di durata nell'ottica di poter portare a compimento l'attività di gestione del patrimonio, nell'interesse dei partecipanti, 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.

Ciò premesso, nel triennio di proroga la Società intende proseguire operativamente nell'attività di gestione e perseguire l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del patrimonio del Fondo, tenuto conto sia dell'attuale composizione dello stesso, sia delle condizioni del mercato immobiliare e del credito, sulla base delle seguenti principali linee strategiche:

- adeguata promozione e commercializzazione degli immobili in vendita;
- pianificazione delle vendite nel periodo 2014 – 2016 con completamento previsto a giugno dell'ultimo anno, in crescita progressiva (per numero e valore) dei beni ceduti;
- rinegoziazione anticipata dei contratti delle porzioni commerciali in scadenza prima del termine di durata del Fondo, con previsione di riduzione del canone, con incremento delle possibilità di vendita in base al nuovo contratto di locazione;
- valutazione delle strategie di valorizzazione di alcuni immobili commerciali per i quali il conduttore ha inoltrato disdetta al termine del primo periodo di locazione, con rilascio previsto al 30 giugno 2015;

- completamento delle opere di ristrutturazione e valorizzazione attualmente in corso su alcuni immobili a destinazione uffici prima della cessione, con l'obiettivo di capitalizzare il canone a regime alla vendita;
- rafforzamento e revisione delle strategie di *marketing* per la rilocalizzazione degli spazi sfitti residui (0,6% dell'intero portafoglio), consistenti in mq 1.726 circa, a destinazione uffici posti nell'immobile sito in Milano - piazza Cavour 2, che si prevede di rilocalizzare nel 2014.

L'obiettivo che la Società di Gestione si prefigge è quello di massimizzare il rendimento del Fondo nell'interesse dei quotisti, cogliendo tutte le opportunità di disinvestimento che il mercato immobiliare, caratterizzato nel periodo in esame da alcuni timidi segnali di ripresa dopo anni di recessione, potrà offrire.

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 periodo

Si rende noto inoltre che in data 30 luglio 2014 è stata presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 30 giugno 2014 degli Esperti Indipendenti.

La valutazione complessiva del Portafoglio è pari a 592.560.000 euro.

Si precisa che, per gli immobili di Busto Arsizio (VA) – viale duca d'Aosta 19 e Saronno – via 1° Maggio 5, la SGR ha sottoscritto nel mese di marzo 2014 un contratto preliminare di compravendita, a seguito di approvazione di un'offerta vincolante approvata dal Comitato Esecutivo, cessione successivamente perfezionatasi con atto notarile di compravendita in data 24 luglio 2014. Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto pertanto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti alla data del 30 giugno 2014, prendendo come valori di riferimento per gli immobili indicati i medesimi della suddetta offerta.

Di seguito i dettagli degli immobili per i quali si è provveduto allo scostamento:

Immobile	Valore Costo Storico (€)	Prezzo Offerto (€)	Plus/Minus rispetto al Costo Storico	Valore Esperti Indipendenti al 30/06/2014 (€)	Scostamento (€)
Busto Arsizio - Via Duca d'Aosta 19	2.720.251,00	2.630.000,00	(3,3%)	2.780.000,00	(150.000,00)
Saronno - via I maggio 5	2.472.956,00	2.470.000,00	(0,1%)	2.410.000,00	60.000,00
Totale	5.193.207,00	5.100.000,00		5.190.000,00	(90.000,00)

E' stata pertanto effettuata una valutazione dei 27 immobili in portafoglio del Fondo per un importo complessivamente pari a 592.470.000 euro.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Il Fondo possiede 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 2014 è di 345.220.176 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 2014 è di 8.870.834 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 2014 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari²¹, è pari al 59,77%. 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

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.

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.

²¹ 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.

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 267.060.516 euro (263.447.963 euro al 31 dicembre 2013). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 512,081 euro (505,154 euro al 31 dicembre 2013) con un incremento del 2,42%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 giugno 2014, per un totale di 187,75 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 37,55% rispetto al valore iniziale della quota (500,000 euro), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 30 giugno 2014, per un totale di 39,56 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 7,91% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 47,88%.

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 2014, risulta del 6,03%.

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	2,83%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ²²	2,05%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	59,77%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	92,69%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	21,943 mln di euro

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”.

²² Media aritmetica del valore degli immobili 31 dicembre 2013 – 30 giugno 2014

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 22,00 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 11.473.440 euro e rimborsare 8,00 euro lordi per ogni quota per un importo totale di 4.172.160 euro; il rimborso è conseguente alla vendita degli immobili siti in Milano – via Vincenzo Monti 55 e in Cinisello Balsamo – viale Fulvio Testi / via Giuseppe Sirtori.

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

Utile economico	7.497.877
Plus/Minus maturate e non realizzate nel periodo	8.382.138
di cui non ripristinabili	(5.564.343)
Riserve da riprendere	1.094.042
Utile distribuibile	11.409.714
Riserve utili esercizi precedenti	130.789
Distribuibile netto al 30 giugno 2014	11.540.503
N° quote	521.520
Distribuzione pro quota arrotondata	22,00
Valore complessivo distribuzione al 30 giugno 2014	11.473.440

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 28 agosto 2014 e data stacco 25 agosto 2014, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

11. Altre informazioni

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%²³ 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).

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 nei Rendiconti di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare n. 2/E del 15 Febbraio 2012, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d'imposta dovrà applicare provvisoriamente la

²³ 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.

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.

Fondi in liquidazione

Gli investitori diversi da quelli indicati nel punto A)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" - ossia i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" - 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.

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 integrazioni²⁴, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁵ 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").

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.

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;

²⁴ 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.

²⁵ 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.

- 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 2014 incarichi rilevanti assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo gestito dalla SGR presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante.

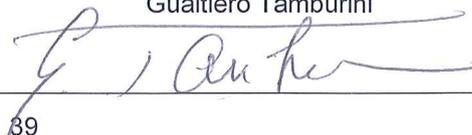
* * *

Il presente Rendiconto al 30 giugno 2014 si compone complessivamente di n. 70 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini



RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
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 OICR	-	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 OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	592.470.000	92,69%	608.170.000	95,43%
B1. Immobili dati in locazione	571.761.600	89,45%	588.448.240	92,33%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	9.218.400	1,44%	8.261.760	1,30%
B4. Diritti reali immobiliari	11.490.000	1,80%	11.460.000	1,80%
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'	33.393.383	5,22%	14.740.925	2,31%
F1. Liquidità disponibile	33.393.383	5,22%	14.740.925	2,31%
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'	13.349.298	2,09%	14.386.965	2,26%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	843.266	0,13%	687.060	0,11%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	15.878	0,00%	32.140	0,01%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	12.490.154	1,96%	13.667.765	2,14%
Crediti lordi	12.490.154	1,96%	13.667.765	2,14%
Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	639.212.681	100,00%	637.297.890	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	354.091.010	95,15%	355.596.609	95,12%
H1. Finanziamenti ipotecari	354.091.010	95,15%	355.596.609	95,12%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	18.061.155	4,85%	18.253.318	4,88%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	386.247	0,10%	467.891	0,13%
M2. Debiti di imposta	1.809.296	0,49%	1.728.381	0,46%
M3. Ratei e risconti passivi	11.323.812	3,04%	11.150.012	2,98%
M4. Altre	3.854.768	1,04%	4.730.002	1,27%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	687.032	0,18%	177.032	0,04%
TOTALE PASSIVITA'	372.152.165	100,00%	373.849.927	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	267.060.516		263.447.963	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	512,081		505,154	
Proventi distribuiti per quota	187,750		182,250	
Rimborsi distribuiti per quota	39,560		37,610	

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 30/06/2014		Rendiconto al 30/06/2013	
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	103.516		4.734.488	
A4.1 di copertura	103.516		4.734.488	
A4.2 non di copertura	-		-	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)	-	103.516	-	4.734.488
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	24.987.689		24.785.649	
B1.1 canoni di locazione	23.694.159		23.788.195	
B1.2 altri proventi	1.293.530		997.454	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	8.382.138		13.694.644	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	1.704.776		1.645.405	
B4.1 oneri non ripetibili	1.158.981		1.127.035	
B4.2 oneri ripetibili	545.795		518.370	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	2.583.496		2.366.400	
Risultato gestione beni immobili (B)	-	12.317.279	-	7.079.200
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)	-	12.213.763	-	2.344.712

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 30/06/2014		Rendiconto al 30/06/2013	
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 della gestione cambi (F)	-	-	-	-
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TER	-	-	-	-
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
	Risultato altre operazioni di gestione (G)	-	-	-	-
	Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)	-	12.213.763	-	2.344.712
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	1.610.505	-	1.458.442
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	1.609.497	-	1.456.247
H1.2	su altri finanziamenti	-	1.008	-	2.195
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	128.648	-	206.677
	Risultato oneri finanziari (H)	-	1.739.153	-	1.665.119
	Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)	-	10.474.610	-	679.593
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	2.317.480	-	2.814.004
I2.	Commissioni banca depositaria	-	40.284	-	44.151
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	39.611	-	42.021
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	77.182	-	12.912
I5.	Altri oneri di gestione	-	255.402	-	117.251
I6.	Spese di quotazione	-	6.300	-	6.300
	Risultato oneri di gestione (I)	-	2.736.259	-	3.036.639
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-
L2.	Altri ricavi	-	11.053	-	359.920
L3.	Altri oneri	-	251.527	-	102.531
	Risultato altri ricavi e oneri (L)	-	240.474	-	257.389
	Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)	-	7.497.877	-	2.099.657
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2.	Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3.	Altre imposte	-	-	-	-
	Totale imposte (M)	-	-	-	-
	Utile/perdita del periodo (RGPI+M)	-	7.497.877	-	2.099.657

Nota Integrativa
al Rendiconto al 30 giugno 2014

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	10
SEZIONE III – Le passività	14
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	17
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	18
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	20
SEZIONE IV – Depositi bancari	20
SEZIONE V – Altri beni	20
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	20
SEZIONE VII – Oneri di gestione	20
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 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 31/12/2013	263.447.963	521.520	505,154
Rendiconto al 30/06/2014	267.060.516	521.520	512,081

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 5,35% dalla data del collocamento al 30 giugno 2014. 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%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
Totale dal collocamento	485,02		209,75	5,35%

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
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		1,95		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
Totale dal collocamento		47,56	9,51%	

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
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(272,69)	

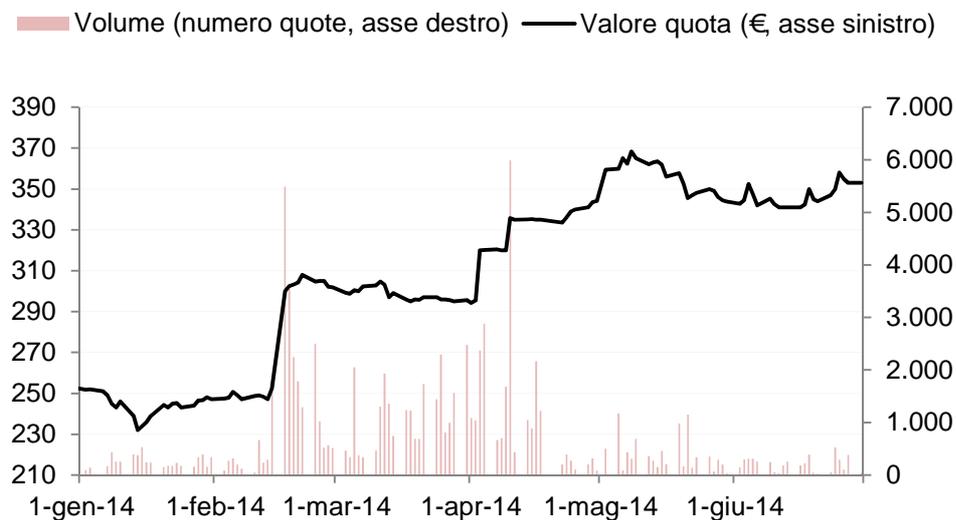
2. Riferimenti sui principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco del semestre

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato nell'arco del semestre di 3.612.553 euro, pari all'utile del semestre (7.497.877 euro), ai proventi posti in distribuzione nel mese di febbraio (2.868.360 euro) e ai rimborsi effettuati nel corso del primo semestre (1.016.964 euro); conseguentemente, il valore unitario della quota è aumentato di 6,927 euro e la stessa ammonta a 512,081 euro.

Il risultato del semestre risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per 24.987.689 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 8.382.138 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per 4.288.272 euro;
- oneri di gestione per 2.736.259 euro;
- oneri finanziari per 1.739.153 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 240.474 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti derivati per 103.516 euro;

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



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

Nel corso del primo semestre 2014 la quotazione del Fondo ha registrato una tendenza rialzista toccando un massimo di 368,40 euro in data 8 maggio. Nel corso dei primi mesi dell'anno il Fondo è stato oggetto di un'offerta pubblica di acquisto (OPA) lanciata dalla società Oceano Immobiliare S.à r.l. sul 100% delle quote ad un prezzo a premio del 19,1% sul valore medio della quota nei sei mesi precedenti. La quotazione del Fondo dopo essersi allineata al prezzo dell'OPA ha continuato la sua corsa chiudendo i primi sei mesi dell'anno con un incremento del 39,6% rispetto al valore di inizio esercizio (la *performance* si confronta con una variazione del +12,2% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del Fondo è passato da 252,90 euro dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2013) a 353,00 euro del 30 giugno 2014; in questa data lo sconto sul NAV al 31 dicembre 2013 era pari a circa il 30,1%.

Il prezzo di quotazione minima è stato registrato in data 14 gennaio con un valore di 232,00 euro.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 715 quote, in significativo aumento rispetto alla media del secondo semestre dello scorso anno pari a 246 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 10 aprile con 5.986 quote scambiate per un controvalore pari a 2.004.764 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 22,00 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 11.473.440 euro e al rimborso di 8,00 euro lordi per

ogni quota per un importo totale di 4.172.160 euro. Il rimborso è conseguente alla vendita degli immobili siti in Milano – via Vincenzo Monti 55 e in Cinisello Balsamo – viale Fulvio Testi / via Giuseppe Sirtori.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 28 agosto 2014 e data stacco 25 agosto 2014, 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 gestione del rischio adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha predisposto e formalizzato una specifica funzione interna di *Risk Management*.

La funzione di *Risk management* 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.

Oltre alle attività sopra descritte, 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'*ageing* 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.

Occorre porre in evidenza che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti per gli immobili di Saronno – via I maggio 5 e di Busto Arsizio

– viale duca d'Aosta 19 per i quali si è utilizzato il valore delle offerte vincolanti accettate nel mese di febbraio 2014.

Per maggiori dettagli si rinvia al § 7 della Relazione degli Amministratori.

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 contabilizzati secondo il principio dell'effettiva competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo.

I ricavi derivanti dalla locazione di immobili sono contabilizzati quando maturati, sulla base del criterio della competenza temporale, seguendo le indicazioni contrattuali di riferimento; nel caso in cui i contratti prevedano periodi di locazione gratuita oppure una scalettatura temporale del canone, la contabilizzazione del ricavo è effettuata sulla base delle indicazioni formali del contratto.

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati nella sezione reddituale al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

Gli importi delle tabelle, salvo dove diversamente indicato, sono espressi in euro.

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'	30/06/2014	31/12/2013
B. Immobili e diritti reali immobiliari	92,69%	95,43%
F. Posizione netta di liquidità	5,22%	2,31%
G. Altre Attività	2,09%	2,26%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 592.470.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 571.761.600 euro, dalla voce B.3 "Altri immobili" per 9.218.400 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 giugno 2014 e dalla voce B.4 "Diritti reali immobiliari" per 11.490.000 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 31/12/2013	608.170.000
Vendite nel periodo	-10.320.000
Costi capitalizzati	3.002.138
Rivalutazioni/Svalutazioni	-8.382.138
Valore Immobili al 30/06/2014	592.470.000

La voce "Vendite nel periodo" si riferisce alla dismissione degli immobili siti in Milano – via Vincenzo Monti 55 in data 28 maggio 2014 e in Cinisello Balsamo – viale Fulvio Testi / via Giuseppe Sirtori in data 25 giugno 2014. Tali cessioni non hanno generato alcun utile/perdita da realizzo in quanto il loro valore alla fine dello scorso esercizio era già stato adeguato al prezzo di vendita.

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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	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	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
			61.567.760	65.250.000		73.156.000	25.810.326	14.608.705	22.789.861

(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 valutazione del portafoglio immobiliare alla data del 30 giugno 2014 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a 592.560.000 euro.

Come indicato nella Sezione I – Criteri di valutazione, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti all'immobile di Saronno – via I maggio 5, pari a 2.410.000 euro, e di Busto Arsizio – viale duca d'Aosta 19, pari a 2.780.000 euro. Per tali immobili nel mese di febbraio 2014 la SGR ha accettato un'offerta vincolante e pertanto per la valutazione si è utilizzato il valore di tale offerta pari a 2.470.000 euro per l'immobile di Saronno e 2.630.000 euro per l'immobile di Busto Arsizio.

Per maggiori dettagli si rinvia al § 7 della Relazione degli Amministratori.

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 c=(a + b)	%
Fino a 1 anno	0	0	0	0	0,0%
Da oltre 1 a 3 anni	158.770.000	14.370.269	0	14.370.269	30,4%
Da oltre 3 a 5 anni	340.781.600	25.574.441	0	25.574.441	54,0%
Da oltre 5 a 7 anni	83.700.000	7.374.868	0	7.374.868	15,6%
Da oltre 7 a 9 anni	0	0	0	0	0,0%
Oltre 9 anni	0	0	0	0	0,0%
A) Totale beni immobili locati	583.251.600	47.319.579	0	47.319.579	100,0%
B) Totale beni immobili non locati	9.218.400	0	0	0	0,0%

(*) Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo 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 2014 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto per un totale di 33.393.383 euro risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30 giugno 2014, eventualmente incrementati delle competenze nette del primo semestre, 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	20.099.068
STATE STREET c/c Liquidità	6.436.552
STATE STREET Prepayment blocked amount	6.347.646
STATE STREET Deposit account	510.000
Isp c/c Split	117
Totale disponibilità liquide	33.393.383

II.9 Altre attività

La presente voce di 13.349.298 euro ha registrato al 30 giugno 2014, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di 1.037.667 euro. Tale voce è così composta:

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende gli importi relativi alla rettifica temporale su:
 - l'*extension fees* per 341.782 euro corrisposta al fine di poter esercitare l'opzione di estensione del finanziamento concesso sugli immobili;

- l'opzione *cap* per 401.484 euro stipulata al fine di limitare il rischio di un rialzo dei tassi di interesse sui finanziamenti ottenuti;
- imposta di registro inerente ai contratti di locazione.

- sottovoce G4 "Altre", di 15.878 euro, è così composta:

Altre	Importo
Depositi cauzionali su utenze	12.978
Crediti diversi	2.900
Totale altre	15.878

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 12.490.154 euro. La composizione della sottovoce al 30 giugno 2014 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	10.489.408
Crediti per fatture da emettere	2.000.746
Totale crediti verso locatari	12.490.154

Alla data del 30 giugno 2014 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse risulta di importo pari a 10.489.408 euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza terzo trimestre 2014; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 354.905 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'	30/06/2014	31/12/2013
H. Finanziamenti ricevuti	95,15%	95,12%
M. Altre passività	4,85%	4,88%
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	354.091.010
Totale finanziamenti ricevuti	354.091.010

Tale voce accoglie essenzialmente il finanziamento originario 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 354.091.010 euro.

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

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° giugno 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.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 18.061.155 euro, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2013 di 192.163 euro. Tale variazione è essenzialmente riconducibile a minori 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 386.247 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	1.652.297
Debiti per TASI	148.279
Ritenute fiscali e previdenziali	8.720
Totale debiti d'imposta	1.809.296

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

Ratei e risconti passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	10.607.546
Ratei passivi su finanziamenti	576.283
Risconti passivi oneri accessori	139.983
Totale ratei e risconti passivi	11.323.812

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre	Importo
Fatture da ricevere capitalizzati	949.077
Debiti verso fornitori	895.732
Fatture da ricevere	709.054
Note di credito da emettere	597.225
Debiti diversi	374.616
Note di credito da emettere su canoni di locazione	108.794
Fatture da ricevere oneri ripet.li	77.502
Fatture da ricevere oneri cond. ripetibili	67.357
Fatture da ricevere proprietà'	26.904
Fatture da ricevere oneri cond. proprietà'	17.661
Debiti per interessi su depositi cauzionali	9.830
Debito per commitment fee	9.557
Debiti verso condomini	4.387
Debito per agency fee	4.167
Fatture da ricevere per proforma	2.293
Debiti verso sgr	612
Totale altre	3.854.768

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 687.032 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 30/06/2014

	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	-44.178.795	-16,94%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	300.935.633	115,41%
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	-78.809.478	-30,22%
I. Oneri di gestione complessivi	-50.926.249	-19,53%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-2.173.884	-0,83%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-20.631.331	-7,91%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-97.915.380	-37,55%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	124.847.227	47,88%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2014	267.060.516	102,42%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	6,03%	

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

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 9.564.674 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" è presente, imputato per competenza, il premio pagato per l'opzione *cap* stipulata al fine di limitare il rischio di un rialzo dei tassi di interesse sui finanziamenti (cfr. § 8 della Relazione degli Amministratori "La gestione finanziaria"), per l'importo di 103.516 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	-103.516	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-	-	-	-
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 12.317.279 euro deriva da canoni di locazione per 23.694.159 euro, da altri proventi per 1.293.530 euro, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a

quello di libero mercato per l'importo di 8.382.138 euro, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 1.704.776 euro, dalle spese per IMU e TASI per 2.583.496 euro.

Risultato economico del semestre su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI		24.694.191			293.498
1.1 canoni di locazione non finanziaria		23.400.661			293.498
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.293.530			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE		-6.787.818			-1.594.320
3.1 beni immobili		-6.787.818			-1.594.320
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-1.692.461			-12.315
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU/TASI		-2.553.042			-30.454

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 1.704.776 euro, sono così ripartiti:

Oneri per la gestione di beni immobili	Importo
Oneri a carico della proprietà	1.158.981
Oneri ripetibili ai conduttori	545.795
Totale oneri per la gestione di beni immobili	1.704.776

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 2.583.496 euro, accoglie l'importo dell'IMU e della TASI versato e/o stanziato nel semestre sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2014.

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	1.610.505
H2. Altri oneri finanziari	128.648
Totale oneri finanziari	1.739.153

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per 1.609.497 euro e interessi su depositi cauzionali ricevuti per 1.008 euro mentre nella voce H2 sono ricomprese *l'agency fee* per 12.500 euro, la *commitment fee* per 27.899 euro e *l'extension fee* per 88.249 euro.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 2.736.259 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	2.317.480
Commissione fissa	2.317.480
I2 - Commissioni banca depositaria	40.284
I3 - Oneri per esperti indipendenti	39.611
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	77.182
I5 - Altri oneri di gestione	255.402
Spese professionali	108.179
Spese legali e notarili	84.511
Spese montetitoli, intermediari	25.697
Spese comitato consultivo	13.942
Oneri diversi di gestione	9.320
Spese di revisione	7.638
Contributo di vigilanza	2.875
Spese per presidente assemblea	2.160
Spese e commissioni bancarie	795
Spese pubblicitaria e stampe	285
I6 - Spese di quotazione	6.300
Borsa italiana spa	6.300
Totale oneri di gestione	2.736.259

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR", per complessivi 2.317.480 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 0,75% 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	2.317	0,87%	0,36%					
provvigioni di base	2.317	0,87%						
provvigioni di incentivo								
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della banca depositaria	40	0,02%	0,01%					
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4) Spese di revisione del fondo	8	0,00%						
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	40	0,02%	0,01%					
7) Oneri di gestione degli immobili	4.288	1,62%	0,67%		694	0,26%	0,11%	
8) Spese legali e giudiziarie	85	0,03%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	77	0,03%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	170	0,06%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	7.025	2,65%			694	0,26%		
(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	1.843			0,52%				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	8.868	3,34%		0,52%	694	0,26%		
(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	11.053
- Sopravenienze e abbuoni attivi	11.053
L3. Altri oneri	-251.527
- Sopravenienze e abbuoni passivi	-251.527
Totale altri ricavi ed oneri	-240.474

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;

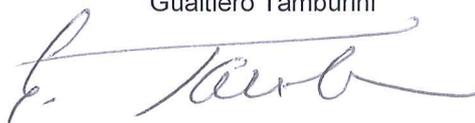
c) si calcola la differenza tra il "risultato complessivo del Fondo" e il risultato che si ottiene dalla somma di cui al punto b) e si ottiene il "rendimento complessivo in eccesso".

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

2. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*).
3. Non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.
4. 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

Gualtiero Tamburini



ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
Reddittività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2014	Canone / indennità competenza 2014 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ³	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteca ²
LOMBARDIA													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.765	17.039	4.733.482	2.126.934	278	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Imprese Private	102.142.425	57.286.867
2	Porzione Milano - Via Farini, 79, 81	Commerciale	1968	5.710	5.710	373.983	186.991	65	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.069.559	3.011.197
3	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	519.173	259.587	138	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	6.874.452	4.076.133
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	32.998	32.998	3.916.947	2.078.017	119	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	55.648.916	25.952.386
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.379.350	689.675	159	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	18.913.467	11.084.773
	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	8.943.826	4.471.913	164	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	111.744.064	65.029.269
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	586.997	293.498	142	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	5.511.288	2.769.882
8	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	7.980.186	3.990.093	209	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	78.229.659	42.662.630
9	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	365.802	182.901	153	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.591.518
10	Intero immobile Busto Arsizio - Via Duca d'Aosta, 19	Commerciale	1967	1.803	1.803	205.638	102.819	114	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.720.251	1.615.764
11	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	691.804	345.902	120	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	9.838.830	5.844.031
12	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	412.800	206.400	166	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.984.967
13	Intero immobile Saronno - Via 1° Maggio, 5	Commerciale	1967	1.659	1.659	166.165	83.082	100	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.472.956	1.468.877
14	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	249.669	124.834	92	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.409.146	2.024.951
15	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	276.791	138.395	78	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.585.786	2.129.871
PIEMONTE													
16	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	1.880	51.345	25.673	27	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	998.014	592.797
17	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	2.577	296.434	148.217	115	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.334.826	1.920.032
18	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	283.811	141.905	129	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.559.290	2.114.133
19	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	17.480	17.480	823.025	411.513	47	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	9.965.456	5.859.769
20	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	270.767	135.384	154	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.470.970	2.061.673
21	Intero immobile Inesa - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	216.512	108.256	49	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.547.566
22	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	737.681	368.841	133	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.773.849
LAZIO													
23	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	242.492	121.246	36	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.905.723	1.725.930
24	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	594.064	297.032	79	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.908.597	3.509.566
25	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	31.244	7.444.927	3.688.388	238	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo Telecom Italia	80.061.949	47.297.830
EMILIA ROMAGNA													
26	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	147.387	73.693	66	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.196.085
CAMPANIA													
27	Intero immobile Napoli - Viale Calamandrei	Uffici	1988	36.271	36.271	5.408.521	2.679.529	149	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo Telecom Italia	76.055.772	44.611.019
				306.865	305.139	47.319.579	23.480.718	155				614.466.027	347.743.365

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 immobili³ Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contrattuale

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo				
Data	Oggetto	Immobili Ceduti Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
28/05/2014	Milano - via Vincenzo Monti 55	5.440.000	Carrefour Property Italia Srl	Gruppo Carrefour
25/06/2014	Cinisello Balsamo - viale Fulvio Testi/via Giuseppe Sirtori	4.880.000	Cristallo SpA	Capogruppo

Luglio 2014

savills.it

Rapporto e Valutazione

Portafoglio Immobiliare di
Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo
Chiuso

per conto di
IDeA FIMIT SGR S.p.A.

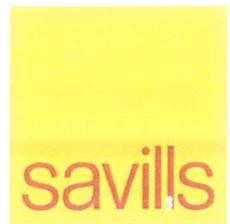


savills



Sommario

1.0	Premessa	3
2.0	Composizione del Portafoglio	4
3.0	Base di Valutazione	5
4.0	Metodologia e Assunzioni Valutative	6
5.0	Valutazione	8
6.0	Assunzioni e Condizioni Generali	9
7.0	Confidenzialità e Responsabilità	11



Savills Italy S.r.l.
Via S. Paolo 7, 20121 Milano
Tel.: +39 02 36006741
Fax: +39 02 44386173

www.savills.it
www.savills.com

14 luglio 2014

Spett.le
IDeA FIMIT SGR SpA
Via Brera 21
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.

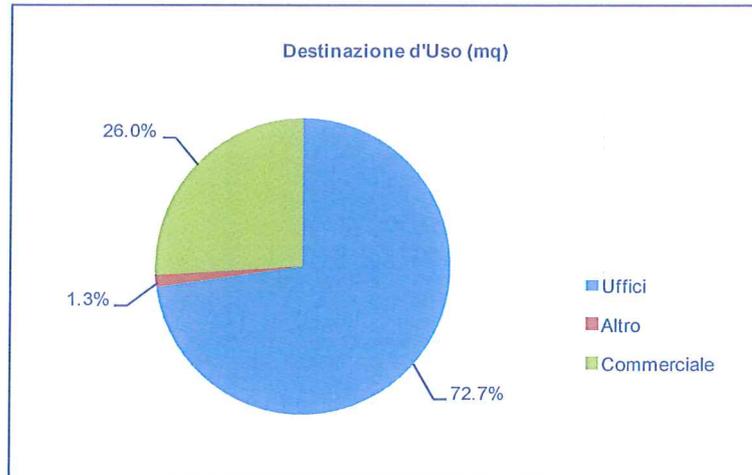
La data di valutazione è il **30 giugno 2014**.

2.0 Composizione del Portafoglio

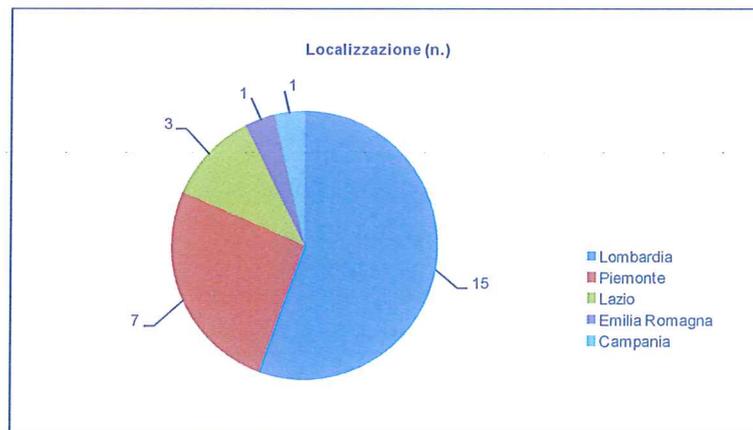
Il perimetro dei beni detenuti dal fondo "Atlantic 1" è composto alla data di riferimento del 30/06/2014 da n. 27 asset. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

Savills rif.	Destinazione d'uso	Type	Città	Indirizzo	GLA (mq)
1	uffici	intero immobile	Milano	Piazza Cavour 2 - Palazzo dell'Informazione	18,950
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
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	2,492
16	commerciale	porzione	Saronno (VA)	Via 1° Maggio 5	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
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 1/4 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 gennaio 2014 ed effettivo dal 6 gennaio 2014. 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 16 aprile ed il 17 giugno 2014.

Le valutazioni sono state eseguite da Savills Italy, rappresentata ai fini dell'incarico da 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, da Roberta Maiolino,

valutatore e da Tania Parisotto, valutatore. 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 singole date di sopralluogo sono riportate nei rispettivi 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 nel Paragrafo 1.2 del *Valuation Practice Statement 4* 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*)

I flussi di cassa sono attualizzati, se non diversamente specificato, al lordo delle imposte, e della struttura finanziaria. 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*) abbiamo individuato 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, del rischio specifico di settore, e della componente assegnata all'investimento oggetto della valutazione (localizzazione, tipologia/tecnica costruttiva, profilo reddituale).

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 2014**, sia complessivamente pari a:

€592,560.000,00

(Cinquecentonovantaduemilionicinquecentosessansamila/00 Euro)

Rispetto alla valutazione semestrale effettuata alla data del 31 dicembre 2013, il valore di mercato degli immobili del fondo è diminuito, a parità di portafoglio immobiliare, dello 0,88%.

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

Si segnala, nell'ambito della politica di dismissione degli immobili, la cessione degli immobili siti in Milano, Via Monti 55 (codice sgr 009A) e Cinisello Balsamo, viale Fulvio Testi (codice sgr 014A).

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 fornitaci.
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

La nostra valutazione è stata preparata 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 degli 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 Confidenzialità e Responsabilità

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 vogliano 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,

In nome e per conto della Savills Italy S.r.l.



Gianni Flammini MRICS
RICS Registered Valuer
Director – Head of Valuation



Mario Nicolini MRICS
RICS Registered Valuer
Valuation Department



Roberta Maiolino
Valuer
Valuation Department



Tania Parisotto
Valuer
Valuation Department



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI

Telefono +39 02 6763.1
Telefax +39 02 67632445
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Ai partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso
"Atlantic 1"

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 1", costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla relativa nota integrativa, per il semestre chiuso al 30 giugno 2014. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, IDeA FIMIT SGR S.p.A.. E' 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 del primo semestre dell'anno precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alle relazioni emesse da altro revisore rispettivamente in data 20 febbraio 2014 e 6 agosto 2013.

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 1" al 30 giugno 2014 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato economico del Fondo per il semestre chiuso a tale data.
- 4 La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, IDeA FIMIT SGR S.p.A.. E' 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 n. 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 di tipo Chiuso "Atlantic 1" per il semestre chiuso al 30 giugno 2014.

Milano, 7 agosto 2014

KPMG S.p.A.



Alberto Andreini
Socio