

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

RENDICONTO AL 31/12/2013

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

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

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

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

- **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 31 dicembre 2013**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	12
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	12
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	16
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	20
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	20
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	23
C. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	24
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	25
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	25
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO CUI APPARTIENE LA SGR	27
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	28
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	29
A. FINANZIAMENTI	29
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	30
9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	30
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	31
11. ALTRE INFORMAZIONI	32

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'espansione dell'attività economica globale è proseguita anche nel terzo trimestre dell'anno scorso, soprattutto grazie alla crescita più robusta in alcuni paesi avanzati. Nel terzo trimestre del 2013 l'economia statunitense è cresciuta a un tasso trimestrale annualizzato pari al 3,6%, in accelerazione rispetto al 2,5% del secondo trimestre. Diversamente, è proseguita anche nella seconda metà del 2013 la persistente debolezza dell'area euro e il rallentamento delle principali economie emergenti. I prezzi delle materie prime, energetiche e non, si sono ridotti, favorendo un generalizzato calo dell'inflazione mondiale, a settembre pari al 3,2%, rispetto al 3,3% di agosto¹.

Il mercato azionario globale ha continuato a crescere a ritmi molto sostenuti sulla scia della politica monetaria particolarmente espansiva. A dicembre la variazione su base mensile del mercato azionario mondiale è stata nulla (+2,8% a novembre), mentre su base annuale è stata pari al +20,3% (+25,5% mese precedente).

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

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2013

¹ ABI, Monthly Outlook, dicembre 2013

Dopo la sensibile crescita nel secondo trimestre, l'economia dell'area euro, nel terzo trimestre, ha registrato un rallentamento del tasso di crescita. Il PIL dell'Eurozona è infatti cresciuto solo dello 0,3% in termini trimestrali annualizzati, rispetto all'1,1% del trimestre precedente. All'interno dell'area, nello stesso periodo, anche la Germania ha registrato un rallentamento della crescita del PIL, pari all'1,3% (2,9% nel trimestre precedente), mentre il PIL della Francia è risultato in calo dello 0,6% (+2,2% la variazione del secondo trimestre).

Il presidente della Banca Centrale Europea (BCE), nel corso dell'ultima conferenza stampa di gennaio, ha comunicato la decisione del consiglio direttivo di lasciare inalterato il tasso ufficiale al minimo storico dello 0,25% (lo scorso novembre l'istituto aveva annunciato un taglio dallo 0,50% allo 0,25%) e ha ribadito di essere pronto a utilizzare qualsiasi strumento, se necessario, per supportare la fragile crescita economica dell'area euro. I dati sull'inflazione continuano a favorire la politica monetaria espansiva della BCE; il tasso di inflazione per l'Eurozona a dicembre era pari allo 0,8%, mentre per l'Italia era pari allo 0,6%, entrambi ai minimi dal 2009 e ben lontani dall'obiettivo del 2% della BCE.

Dopo 8 trimestri consecutivi di caduta, nel terzo trimestre del 2013 il PIL italiano ha segnato una variazione nulla rispetto al trimestre precedente (-0,1% in termini trimestrali annualizzati) ed è diminuito dell'1,8% nei confronti del corrispettivo trimestre del 2012. La variazione stimata dalla Banca d'Italia per il 2013 è pari a -1,9%, mentre per il prossimo anno è prevista una crescita dello 0,7%.

Prosegue il miglioramento dell'indice di fiducia delle imprese nell'area euro ed anche per l'Italia, dove l'indice di fiducia delle imprese è cresciuto nel secondo semestre del 2013, passando dal 90,9 di giugno al 98,2 di dicembre (2005=100)², lo stesso vale per l'indice PMI manifatturiero che è passato da 49,1 di giugno a 53,3 di dicembre, ai massimi dall'aprile 2011³.

Diversamente, preoccupano sempre di più i dati sulla disoccupazione: stabile quella europea e dell'Eurozona al 10,9% e 12,1%, mentre sale ad un nuovo record quella italiana attestandosi al 12,7%. Preoccupa soprattutto la rapida ascesa di quella giovanile: record di 57,7% per la Spagna, addirittura sopra il 54,8% greco, mentre l'Italia si assesta al 41,6%.

Purtroppo per l'Italia ci sono spazi limitati per gli investimenti volti al rilancio dell'economia: il *deficit* del bilancio pubblico si prospetta superiore al 3% per il 2013, a poca distanza dalla chiusura della procedura per *deficit* eccessivo della Commissione Europea; il Governo prevede riforme importanti sul rilancio dell'occupazione e l'accelerazione su privatizzazioni e cessioni immobiliari.

Intanto i mercati azionari continuano a far registrare ottime *performance*, soprattutto grazie alla politica espansiva della BCE. L'indice azionario italiano ha chiuso il 2013 con una *performance* del +16,5%, il rendimento sui BTP decennali, nelle prime sessioni del 2014, è sceso sotto la soglia psicologica del 4% portando lo *spread* sul *Bund* sotto i 200 punti base, ai minimi da luglio 2011.

² ISTAT

³ Markit

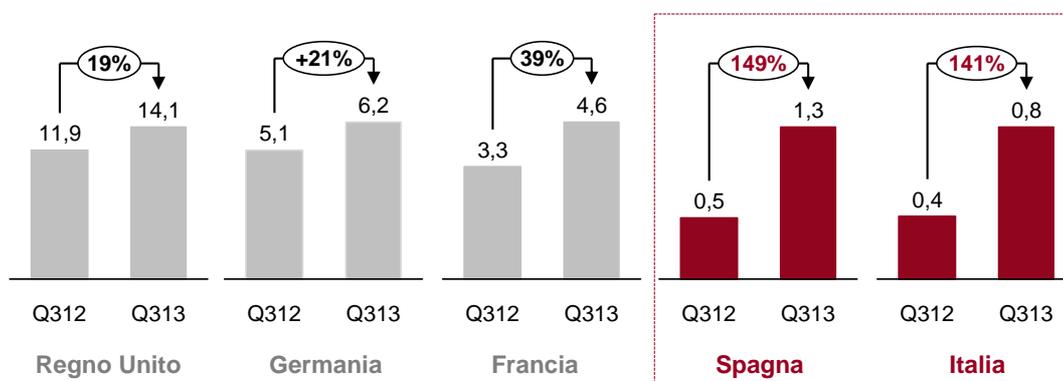
A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta: le sofferenze nette sono risultate ad ottobre 2013 pari a 77,4 miliardi di euro, le lorde 147,3 miliardi di euro; il rapporto sofferenze lorde su impieghi era del 7,7% ad ottobre 2013 (6,1% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che ha raggiunto il 13,4% per i piccoli operatori economici (11,2% ad ottobre 2012; 7,1% a fine 2007), il 12,3% per le imprese (9,2% un anno prima: 3,6% a fine 2007) ed il 6,3% per le famiglie consumatrici (5,4% ad ottobre 2012; 2,9% a fine 2007).

La stretta del sistema creditizio ha continuato a penalizzare pesantemente l'economia italiana e il settore immobiliare in particolare: a novembre in Italia i prestiti alle imprese si sono contratti al tasso annuo del 5,9%. L'unico modo per stimolare la ripresa economica ed arrestare la crescita delle sofferenze bancarie è consentire che i flussi di liquidità a basso costo della BCE raggiungano direttamente l'economia reale.

Il mercato immobiliare europeo

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa, nel terzo trimestre 2013, sono stati pari a 35 miliardi di euro, in crescita del 7% rispetto al trimestre precedente e del 21% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il terzo trimestre del 2013 si è presentato come il miglior terzo trimestre, in termini di volumi transati, dal 2007. Gli investimenti nei primi 9 mesi del 2013 sono stati pari a circa 100 miliardi di euro, in crescita del 21% rispetto ai primi nove mesi del 2012. Sebbene i principali paesi core europei come Regno Unito, Germania e Francia abbiano continuato a registrare buoni risultati, sono i paesi periferici a conseguire nel terzo trimestre del 2013 la maggiore crescita percentuale degli investimenti (+145% rispetto al terzo trimestre del 2012)⁴, ma su valori assoluti piuttosto modesti.

Figura 1 - Andamento delle compravendite non residenziali in Regno Unito, Germania, Francia, Spagna e Italia nel terzo trimestre dell'anno (€miliardi)



Fonte: CBRE

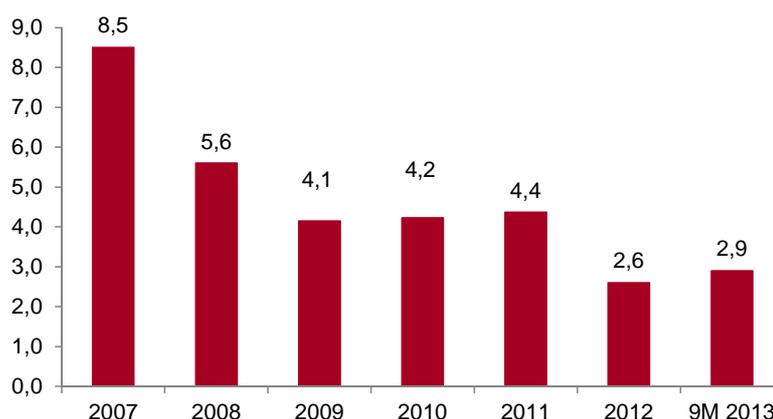
⁴ CBRE, European Investment Quarterly Q3 2013

Il mercato immobiliare Italiano

Dopo un 2012 negativo, l'anno peggiore per gli investimenti immobiliari dall'introduzione dell'euro, l'Italia nei primi nove mesi del 2013 ha registrato un'inversione di tendenza significativa, con un volume di investimenti che ha già superato l'intero volume registrato nel 2012⁵.

Il volume degli investimenti non residenziali istituzionali (superiori ad un milione di euro) nei primi 9 mesi del 2013 è stato di circa 2,9 miliardi di euro, superiore ai 2,6 miliardi dell'intero 2012, inoltre gli operatori stimano che, grazie ad alcune importanti operazioni concluse nel quarto trimestre, il volume dell'intero 2013 dovrebbe superare i 4,5 miliardi di euro. Nei primi 9 mesi dell'anno gli investimenti esteri hanno rappresentato il 73% del totale: gli investitori internazionali continuano a guardare con sempre maggiore interesse ai paesi periferici, grazie ai migliori rendimenti offerti, frutto del *repricing* in atto.

Figura 2 – Andamento delle compravendite degli investitori istituzionali (€ml)

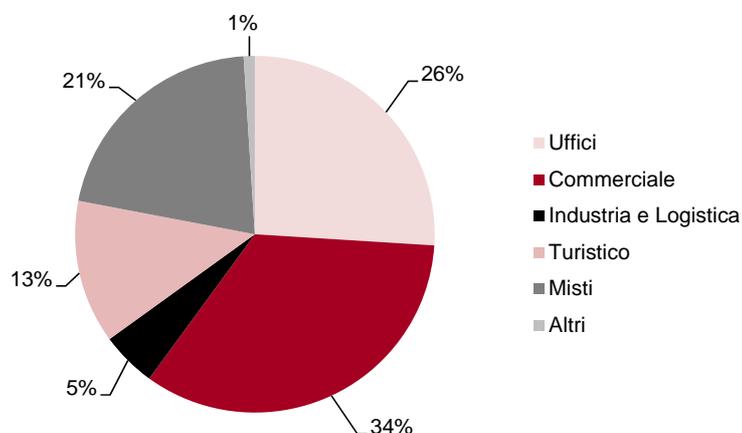


Fonte: CBRE

Nel 2013 il settore commerciale si è presentato in forte crescita grazie ad alcune importanti transazioni concluse da investitori istituzionali esteri. Nei primi 9 mesi del 2013, circa 1 miliardo di euro è rappresentato da investimenti nel settore *retail* (il dato si confronta con i circa 0,4 miliardi di euro investiti nell'intero 2012).

⁵ CBRE, Italian Investment Quarterly Q3 2013

Figura 3 – Investimenti dei primi nove mesi del 2013 in Italia per tipologia



Fonte: CBRE

Nel terzo trimestre sono state registrate tre operazioni di grandi dimensioni (superiori a 100 milioni di euro), due delle quali riguardano il settore *retail*: l'acquisto del Franciacorta Outlet Village (Brescia) da parte di Blackstone e l'acquisto del parco commerciale Market Central Da Vinci (Fiumicino - Roma) da parte di GWM.

Sempre nel terzo trimestre sono state rilevate anche due operazioni di acquisto indirette: la creazione di una *Joint Venture* tra Allianz Real Estate e SES Spar European Shopping Centers per la gestione di un portafoglio di 7 centri commerciali, di cui 2 in Italia (provincia di Padova) e la cessione di quote di un fondo (Optimum Asset Management SA ha acquisito attraverso una piattaforma maltese il 100% delle quote del fondo "Boccaccio", da Relic SA e Aedes S.p.A.).

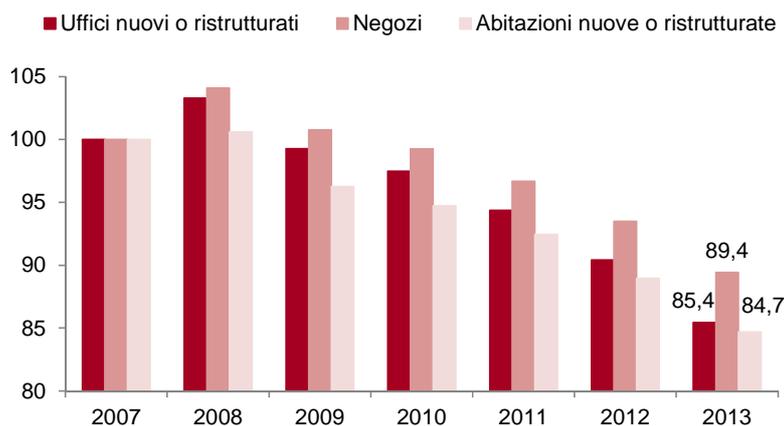
Nell'ultimo trimestre dell'anno gli investimenti *retail* hanno continuato a crescere, grazie all'acquisto di oltre il 60% delle quote di un portafoglio di 15 gallerie commerciali Auchan da parte di Morgan Stanley per un valore di 635 milioni di euro; inoltre recenti notizie hanno riportato che Blackstone è in trattativa riservata per l'acquisto di due portafogli di centri commerciali da 200 milioni di euro ciascuno, di proprietà di Axa ed Aberdeen.

Per il mercato immobiliare italiano continua l'erosione dei prezzi, che dal 2008 ad oggi hanno accumulato una discesa dei valori significativa, in particolare, con riferimento ai 13 mercati principali, del 16,7% per le abitazioni nuove, del 17,3% per gli uffici e del 14,1% per i negozi⁶. Con riferimento al secondo semestre del 2013, i prezzi hanno registrato una variazione negativa del 2% per le abitazioni nuove, del 2,3% per gli uffici e del 1,9% per i negozi. Si prevede inoltre che il processo di *repricing* iniziato con leggero ritardo

⁶ Nomisma, III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2013

rispetto alla contrazione delle compravendite, prosegue ancora nei prossimi due anni, anche se in maniera decrescente, fino a far registrare un'inversione di tendenza nel 2016.

Figura 4 – Andamento medio dei prezzi nelle 13 principali città italiane (2007=100)



Fonte: Nomisma

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio hanno mostrato un rallentamento della flessione del volume delle compravendite immobiliari. Nei primi tre trimestri del 2013 la variazione negativa è stata rispettivamente del 13,8%, 7,7% e 6,6% rispetto al numero di transazioni effettuate nei primi tre trimestri dell'anno precedente⁷.

Il calo è stato rilevato in tutti i settori. Le flessioni maggiori si sono registrate nei comparti non residenziali con il settore uffici che con 1.935 transazioni ha segnato il calo più elevato, 11,7%, seguito dal settore produttivo, che con 1.983 scambi ha registrato una variazione tendenziale negativa del 9,4% e infine dal segmento del commerciale, che con 4.978 compravendite si è ridotto dell'8,2%. Con 91.051 abitazioni compravendute nel III trimestre 2013, il settore residenziale ha segnato un calo del 5,1% proseguendo così la riduzione dei tassi di calo in atto dall'inizio dell'anno.

La distribuzione geografica del volume investito ha continuato a concentrarsi tra Milano e Roma, rispettivamente per il 33% e il 36% del totale investimenti dei primi nove mesi dell'anno. Il volume degli investimenti in immobili commerciali a Milano e Roma è cresciuto in maniera consistente nel 2013 rispetto al 2012 arrivando a superare la media degli ultimi cinque anni, portandosi a 2,3 miliardi di euro da 1,1 miliardi di un anno prima⁸. Nonostante questo, i fondamentali del segmento uffici si sono

⁷ Agenzia del Territorio, OMI – Nota III Trimestre 2013

⁸ BNP Real Estate, andamento del mercato immobiliare nei 10 mercati europei "Tier 2"

ulteriormente deteriorati a causa del contesto economico del Paese. I tassi di affitto hanno continuato a crescere, mentre i canoni *prime* stanno diminuendo.

Per quanto riguarda i rendimenti, non si sono registrate variazioni per il segmento *prime* sia per quanto riguarda la destinazione d'uso uffici: 6% a Milano e 6,25% a Roma, sia per quella *retail*: 5,75% la destinazione d'uso *high street* e 7% i centri commerciali per entrambi. Diversamente, per i prodotti non *prime*, sono arrivati importanti segnali di *repricing*, anche nei mercati principali: secondo alcuni *rumors* le transazioni del Bodio Center di Milano, portata a termine da Axa, e del Da Vinci Market Central, portata a termine da GWM, hanno avuto un *entry yield* quasi a doppia cifra.

Uffici

Nei primi nove mesi del 2013 il volume degli investimenti immobiliari istituzionali nel settore uffici, in Italia, è stato pari a circa 750 milioni di euro, rispetto ai circa 860 milioni di euro dell'intero 2012, e ha rappresentato circa il 26% del totale investimenti del comparto⁹.

Milano e Roma hanno rappresentato, come di consueto, i mercati di riferimento per il settore. A Milano, nel terzo trimestre dell'anno, non sono stati effettuati investimenti rilevanti, con il totale fermo alla cifra dei primi 6 mesi del 2013, pari a circa 317 milioni di euro, comunque superiore al volume registrato nello stesso periodo dell'anno precedente. Per quanto riguarda Roma, nel terzo trimestre 2013 sono stati investiti nel settore circa 50 milioni di euro, in contrazione del 55% rispetto ai 90 milioni di euro del secondo trimestre 2013¹⁰.

Il confronto con le principali città europee sugli investimenti, sui 12 mesi conclusi a settembre 2013, è incoraggiante. Infatti, ad eccezione di Bruxelles, dove si è registrato un aumento degli investimenti del 184%, i dati hanno indicato che la *performance* di Milano (+84%) è risultata migliore rispetto a molte delle principali città europee, con Londra in aumento del 3%, Berlino del 12% e Parigi dell'8%. Per tutte le principali città europee si sono registrati buoni risultati nel terzo trimestre dell'anno, con volumi superiori ai precedenti trimestri¹¹.

L'assorbimento di spazi ad uso ufficio nel terzo trimestre 2013 a Milano ha raggiunto in totale i 53.100 mq, ovvero il 16% in più rispetto al trimestre precedente ed il 33% in meno rispetto all'anno precedente. Per quanto riguarda Roma tale assorbimento è diminuito in maniera consistente, del 53%, rispetto al trimestre precedente, attestandosi sul livello di circa 25.900 mq, ma è comunque in aumento rispetto all'anno precedente, a causa della razionalizzazione dei costi delle società e della forte dipendenza dal settore pubblico, l'unico in grado di dare dinamicità al mercato e alle grandi transazioni.

⁹ CBRE, Italian Investment Quarterly, Q3 2013

¹⁰ CBRE, Milan Office Market View, Q3 2013, Rome Office Market View, Q3 2013

¹¹ BNP Real Estate, Main Investment Markets Europe, Q3 2013

A Milano il volume dello sfitto è in aumento rispetto a fine 2012 e si è attestato nel terzo trimestre 2013 al 12,2% del totale. Nel 2013 l'offerta di uffici è aumentata perché le società hanno ridotto gli spazi occupati. Data la presenza di altri progetti in corso di ultimazione, il volume di sfitto è atteso in crescita per i prossimi trimestri, anche se, a partire dal 2014, il livello dell'offerta dovrebbe stabilizzarsi e iniziare a ridursi. Anche a Roma il volume di sfitto degli uffici è in aumento e si attesta all'8,2% dello *stock*, questo a causa della complessiva inattività del mercato: i costruttori hanno fermato o rallentato i lavori in attesa della ripresa, ma questo non è stato sufficiente a fermare la crescita del volume dello sfitto.

In termini di rendimenti, a Milano, gli immobili *prime* sono rimasti stabili al 6% e contestualmente anche a Roma si sono mantenuti al 6,25%. In entrambi i casi gli operatori hanno previsto alla luce delle condizioni attuali di mercato, un'ulteriore crescita dei rendimenti, soprattutto *sub-prime* nei prossimi mesi.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, a Milano la tendenza al ribasso dei canoni medi iniziata alla fine del 2011 è ancora in corso. Inoltre, i canoni *prime*, che sono un indicatore di "nicchia", si sono ridotti e stazionano a 480 €/m²/anno. A Roma la pressione sui canoni rimane elevata. Se i canoni *prime* del centro e dell'Eur sono rimasti sostanzialmente stabili ai valori, rispettivamente, di 400 e 320 euro/m²/anno, i canoni delle rinegoziazioni sono stati tutti chiusi al ribasso¹².

Per quanto riguarda i prezzi, secondo Nomisma, la variazione media prevista, nell'ambito delle tredici maggiori città italiane, è stata del 3,3% nel primo semestre del 2013 e del 2,3% nel secondo e si stima un ulteriore calo del 3,9% nel 2014 e dell'1,3% nel 2015.

Commerciale

Nel terzo trimestre 2013, gli investimenti nel settore commerciale da parte di investitori istituzionali, in Europa, ammontavano a circa 8,3 miliardi di euro, in crescita sia rispetto al secondo trimestre 2013 (+11,5%), sia al terzo trimestre 2012 (+8,9%). Il dato relativo al volume totale degli investimenti nei primi tre trimestri dell'anno 2013 ammontava a 23,6 miliardi di euro, superando i 20,6 miliardi di euro investiti nello stesso periodo del 2012. Geograficamente, come nel primo semestre dell'anno, la maggior parte delle attività è rimasta focalizzata sui grandi mercati, maggiormente liquidi, del Regno Unito, della Germania e della Francia, dove è stato scambiato il 63% dei volumi totali europei. Rispetto al 2012 è cresciuto l'interesse per i paesi del Sud-Europa maggiormente colpiti dalla crisi, in particolare per l'Italia (612 milioni di euro di investimenti nel terzo trimestre 2013) e la Spagna (600 milioni di euro di investimenti nel terzo trimestre 2013)¹³.

In Italia, nei primi nove mesi dell'anno, l'investimento nel segmento commerciale è stato pari a poco meno di un miliardo di euro, circa il 34% del totale degli investimenti immobiliari, il 40% al di sopra della media trimestrale degli ultimi tre anni.

¹² CBRE, Milan Office Market View, Q3 2013, Rome Office Market View, Q3 2013

¹³ CBRE, European Retail Investment Quarterly, Q3 2013

Coma detto in precedenza, il risultato dei primi 9 mesi non include la transazione più importante del 2013, rappresentata dall'acquisto da parte di Morgan Stanley del 50% delle quote del portafoglio di gallerie commerciali Auchan, del valore di 635 milioni di euro. Inoltre, nel corso dell'ultimo trimestre del 2013, si sono registrate anche altre operazioni di grandi dimensioni, come la vendita del centro commerciale Valecenter del gruppo Sonae Sierra per 144,5 milioni di euro, da parte del gruppo Blackstone e l'acquisto del centro commerciale Carrefour di Limbiate (MB), da parte di ING Insurance per il corrispettivo di 140 milioni di euro.

In termini di domanda, l'interesse degli investitori nel segmento *high street* e nelle localizzazioni primarie non è venuto meno, ma c'è una maggiore cautela nell'approccio al mercato italiano. Nonostante il rischio-paese percepito e l'incertezza derivante dal sistema normativo e fiscale, l'interesse da parte di investitori esteri è risultato elevato, il 90% del capitale investito nel settore *retail* italiano nei primi nove mesi del 2013 ha infatti provenienza estera, soprattutto in posizioni strategiche delle città più importanti, Milano (che ha raccolto il 50% dei volumi totali) e Roma, o di città turistiche, come Venezia e Firenze. Il canone *prime* del trimestre è aumentato infatti sia nella capitale, del 14%, sia nel capoluogo lombardo, del 12,5%. Diversa la situazione sui mercati secondari, dove è rimasta bassa la domanda e, nonostante la rinegoziazione al ribasso dei contratti di locazione, è aumentato il tasso di sfritto.

Per ciò che concerne i prezzi dei negozi, i dati di Nomisma hanno indicato una riduzione dell'1,9% nel secondo semestre del 2013 (rispetto alla riduzione del 2,5% del semestre precedente) e hanno prospettato un'ulteriore riduzione del 3,1% nel 2014 e dello 0,9% nel 2015.

Visto il permanere di un buon livello di domanda, i rendimenti lordi si sono mantenuti, nel segmento *high street*, sul livello del 2012, pari al 5,75% nel terzo trimestre del 2013. Per quanto riguarda i centri commerciali, i rendimenti *prime* lordi sono leggermente diminuiti dal 7,25% al 7%, mentre i rendimenti lordi relativi a localizzazioni secondarie sono passati dall'8,5% all'8,75%¹⁴.

In generale, in Italia, nonostante uno scenario macroeconomico ancora difficile per gli operatori, che si trovano a dover affrontare il progressivo calo del potere d'acquisto e dei consumi delle famiglie, si è registrata un'inversione di tendenza rispetto al 2012. L'interesse degli investitori e, di conseguenza, il volume degli investimenti, sono considerevolmente aumentati. Le operazioni di compravendita sono quasi raddoppiate grazie a investitori internazionali, che hanno dimostrato il proprio interesse soprattutto in operazioni di acquisto di vari *shopping centre*, *retail park* e *factory outlet center*, prevalentemente di grandi dimensioni. Le stime prevedono che questa congiuntura positiva continuerà anche nel 2014, grazie all'aggiustamento dei prezzi in atto, soprattutto per gli *asset sub-prime* o secondari.

¹⁴ CBRE, Italy Retail Market View Q3 2013

Fondi immobiliari

I fondi immobiliari italiani, con circa 38,3 miliardi di euro stimati a fine 2013, rappresentano circa il 10,4% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto e per il 2014 si prevede che la loro incidenza possa aumentare a circa il 10,8%¹⁵.

Il primo rapporto semestrale del 2013 sui fondi immobiliari realizzato da Assogestioni e IPD ha evidenziato le proprietà anticicliche del mercato dei fondi immobiliari italiani, ancora in espansione nonostante lo scenario macroeconomico avverso. La raccolta nel primo semestre del 2013 è stata pari a 701 milioni di euro, mentre il volume delle attività si è attestato su una cifra vicina ai 42 miliardi di euro, registrando un incremento dello 0,4% rispetto al semestre precedente (-0,5% rispetto a un anno fa). Il patrimonio netto dei 209 fondi immobiliari censiti è rimasto stabile rispetto al valore del dicembre 2012, pari a circa 26 miliardi di euro¹⁶.

Nel corso del semestre sono stati istituiti 9 nuovi fondi, di cui 1 speculativo, tutti costituiti mediante apporto e destinati a investitori qualificati o istituzionali.

L'offerta del settore, al termine del primo semestre del 2013, risultava costituita per il 90% da fondi riservati, con un patrimonio di circa 21 miliardi di euro. I fondi *retail*, invece, rappresentavano il 10% dell'offerta con un patrimonio superiore a 4,5 miliardi di euro.

La composizione delle attività risultava costituita per l'89,5% da immobili e diritti reali immobiliari. Sono rimaste invariate le percentuali sul fronte delle destinazioni d'uso con il 53,8% degli investimenti concentrato nel settore degli immobili a destinazione uffici, il 14,6% negli immobili a destinazione *retail*, il 10,1% negli immobili a destinazione residenziale ed il 9,5% in altre tipologie di immobili (caserme, centraline telefoniche e terreni).

Al termine del primo semestre del 2013, si è rilevato che il 76% dei fondi ha fatto ricorso alla leva per incrementare le attività investite. Il grado di utilizzo della leva (ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto indebitarsi) è risultato stabile rispetto all'ultimo semestre e si è mantenuto su un valore di poco superiore al 65%.

Il numero delle acquisizioni da parte di fondi immobiliari ammontava, nel primo semestre 2013 a 675,2 milioni di euro, in aumento sia rispetto al secondo semestre 2012 (281,4 milioni), sia al primo semestre 2012 (217 milioni). Le dismissioni, sempre prendendo in considerazione il primo semestre 2013, risultavano avere un valore totale di 667,7 milioni di euro, in calo rispetto al secondo semestre 2012 (poco più di 1 miliardo)¹⁷, nonostante l'imminente scadenza di molti fondi immobiliari *retail*, ormai costretti alla proroga.

¹⁵ Scenari Immobiliari, I fondi immobiliari in Italia e all'estero, Aggiornamento Novembre 2013

¹⁶ Importo riferito ai soli fondi immobiliari italiani censiti da Assogestioni

¹⁷ Assogestioni, Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani, primo semestre 2013

Ha continuato a peggiorare anche il dato relativo alla variazione dell'attivo immobiliare al netto della movimentazione dei portafogli (escludendo quindi eventuali dismissioni). I patrimoni dei fondi *retail*, infatti, durante il primo semestre 2013, hanno perso il 2,35% del valore rispetto al secondo semestre 2012 ed il 4,46% rispetto al primo semestre del 2012.

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

Negli ultimi sei mesi la media giornaliera degli scambi nel mercato dei fondi chiusi quotati è stata pari a circa 25.000 euro. Il mercato continua ad essere poco dinamico, con uno sconto sul NAV prossimo al 50% per tutti i fondi¹⁸.

Da segnalare comunque un certo interesse di operatori esteri verso il mercato dei fondi immobiliari quotati italiani. Ne è la prova l'OPA da 120 milioni di euro lanciata da GWM ed Eurocastle per il 40% delle quote del fondo Unicredit Immobiliare Uno, offerta resa nota ad inizio gennaio.

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.

¹⁸ Bloomberg, dati aggiornati all'8/01/2014

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di apporto	1° giugno 2006
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 260.760.000
Numero quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	Savills Italy S.r.l.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2013	€ 263.447.963
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2013	€ 505,154
Valore al 31 dicembre 2013 del portafoglio immobiliare	€ 608.170.000

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 31 dicembre 2013.

	Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154
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
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2
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
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2
Destinazione d'uso prevalente ⁽⁶⁾	%	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale	81% Uffici, 18% Commerciale	82% Uffici, 18% Commerciale	84% Uffici, 16% Commerciale	84% Uffici, 16% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6%	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6%	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			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili

(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento

(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota

B. La Corporate Governance

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

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti.

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

Nella medesima riunione del 26 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha altresì istituito un comitato, denominato "Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli", composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato), approvandone altresì il relativo Regolamento interno. A tale Comitato è rimesso il compito di: a) individuare i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR; b) sovrintendere all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; c) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la remunerazione degli Amministratori destinatari di deleghe ai sensi dello Statuto e valutare le politiche e 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 contengono 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 ventinove 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 un immobile a destinazione commerciale, la composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso risulta leggermente modificata rispetto al Rendiconto al 30 giugno 2013; in base alle superfici il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta l'85% circa del valore complessivo, mentre il restante 15% ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 31 dicembre 2013, il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione del 99,5%, rispetto al 99,1% al 30 giugno 2013 e al 98,6% al 31 dicembre 2012.

Le superfici locabili complessive del portafoglio al 31 dicembre 2013 sono pari a mq. 312.534, di cui mq. 1.589 risultano sfitte (mq. 2.819 al 30 giugno e mq. 4.276 al 31 dicembre 2012). Le superfici sfitte sono concentrate nel solo immobile sito in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione".

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

Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 2013 risultano attive quarantasei posizioni (quarantaquattro contratti di locazione oltre ad alcune indennità di occupazione per insegne pubblicitarie di scarsa rilevanza), totalmente riferite a conduttori privati. La maggioranza dei contratti è stata stipulata con società del gruppo ENI, GS S.p.A. (gruppo Carrefour) e Telecom Italia S.p.A.

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

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 31 dicembre 2013, risulta pari a 48.017.580 euro circa, con un rendimento del 7,72% sul costo storico e del 7,90% sul valore di mercato rilasciato alla data del presente Rendiconto di gestione.

Per confronto, il monte canoni al 31 dicembre 2012, a parità di portafoglio, risultava pari a 46.035.428 euro circa e al 30 giugno 2013, sempre a parità di portafoglio, risultava pari a 47.257.027 euro circa.

Nel secondo semestre dell'esercizio sono state portate a compimento alcune importanti negoziazioni che hanno permesso al Fondo di fare ulteriori passi avanti nel processo di completamento della locazione delle superfici nell'immobile in Milano – piazza Cavour 2, nonché di allungamento della durata dei contratti, con relativo incremento del canone complessivo a regime.

La superficie occupata cresce di ulteriori mq. 424 circa e il monte canoni annuo a regime di 545.000 euro circa, per effetto delle scritture di seguito descritte:

- (i) un nuovo contratto di locazione con una società nel settore del credito bancario, per superfici sfitte e da ristrutturare, consistenti in mq. 781 al piano primo dell'immobile;
- (ii) un nuovo contratto di locazione durata 9 anni + 9 stipulato a seguito di rinegoziazione con Società già presente nell'immobile, per superfici in parte destinate a palestra e fitness e in parte a commerciale ed espositivo, complessivamente pari a mq. 5.481;
- (iii) una scrittura integrativa a contratto in essere per la locazione di magazzino di mq. 105 circa situato in copertura;
- (iv) un accordo di risoluzione consensuale per il rilascio anticipato degli spazi utilizzati ad uso Agenzia bancaria (per mq. 458 circa), a fronte della corresponsione di un adeguato indennizzo, sottoscritto a seguito di trattativa condotta dalla SGR in previsione di una futura locazione.

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 di un contributo economico parziale sui lavori effettuati, per quanto afferisce al primo contratto sopra riportato, e alla concessione di un periodo di locazione a canone ridotto per i successivi.

Per effetto delle descritte operazioni la superficie sfitta del portafoglio si è ridotta del 63% circa rispetto al 31 dicembre 2012.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2013 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a 11.443.798 euro circa (superiore al dato al 31 dicembre 2012 pari a 10.673.852 euro), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2014; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 228.780 euro circa (rispetto a 223.371 euro al 31 dicembre 2012), pertanto risultano percentualmente di scarso rilievo rispetto al valore del monte canoni.

Si è provveduto a portare a perdita alcune fatture scadute rivenienti da precedenti esercizi, per un ammontare complessivo di 7.665 euro. Nulla invece è stato contabilizzato nel fondo di svalutazione del credito.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

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

Si elencano di seguito le manutenzioni straordinarie eseguite nel periodo, per la gran parte relative a opere capitalizzabili, effettuate con il coordinamento e la supervisione del *Project 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 completamento della riqualificazione generale della porzione denominata “Dente C”, poi riconsegnata, e successivamente ha preso in consegna per la cantierizzazione e l'inizio lavori la porzione denominata “Dente D”. L'importo dei costi capitalizzabili complessivamente eseguiti nell'anno e di competenza del Fondo risulta pari 4.611.000 euro circa, di cui 1.942.000 euro circa nel primo semestre, a cui vanno sommati gli importi relativi a opere di finitura e completamento richieste dal Conduttore con costi recuperabili.

Sull'immobile a destinazione uffici locato a Telecom Italia S.p.A. sito in Napoli – viale Calamandrei, sono state eseguite opere capitalizzabili di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica, concordate in base al contratto di locazione stipulato a fine 2010, per l'ammontare complessivo di 326.302 euro, per la gran parte eseguite nel primo semestre dell'esercizio.

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, secondo e quinto oltre che per opere all'impiantistica generale e negli spazi comuni.

Complessivamente le *capex* realizzate nell'anno, direttamente o dai nuovi conduttori, ai quali è stato corrisposto contributo per le opere eseguite, ammontano a 1.096.474 euro circa.

Nell'immobile locato a Saipem S.p.A. (Gruppo ENI), in San Donato - viale De Gasperi 16, denominato “3° Palazzo Uffici”, si segnala un avanzamento nel programma di manutenzioni gestito da Eniservizi S.p.A., per lavori per rifacimento parziale impiantistico di importo pari a 185.000 euro circa, con costi previsti a carico del Fondo sino ad un massimale pari a 2.750.000 euro (di cui 2.078.000 euro circa già eseguiti negli esercizi precedenti).

Sull'immobile in San Donato Milanese - via Martiri di Cefalonia 67, anch'esso locato a Saipem S.p.A. e denominato “4° Palazzo Uffici”, la società di *Project Management* incaricata ha coordinato nel corso del presente esercizio alcuni interventi di completamento della riqualificazione generale già a suo tempo concordata in sede di rinnovo contrattuale, in particolare migliorie sugli impianti e lavori di ripristino

dell'Area "ex sportello bancario": le *capex* per i suddetti interventi ammontano nell'anno a 282.000 euro circa.

Sono in corso di completamento alcune opere di manutenzione straordinaria edile e impiantistica sull'immobile in San Donato Milanese – via San Salvo 1, denominato "Trasformatore", anch'esse già concordate in fase di trattativa del contratto di locazione sull'immobile stipulato con Eni Corporate University nel luglio 2012. Lo stato di avanzamento opere nell'esercizio corrisponde alla somma di 136.990 euro circa.

Si segnala infine che è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria programmata per il totale ripristino della copertura sull'immobile commerciale sito in Spinaceto – via Eroi di Rodi 16.

Il totale dei costi capitalizzati nel semestre oggetto di studio, per opere e lavori eseguiti sull'intero portafoglio in gestione, ammonta a 6.685.000 euro circa, ed è inferiore alle previsioni principalmente a causa dello slittamento dei tempi di intervento sulle commesse in corso.

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 l'esercizio ha portato alla conclusione della trattativa di cessione dell'immobile sito in Palestrina via Prenestina Antica, locato a GS S.p.A., in data 19 dicembre 2013. L'immobile è stato ceduto ad un prezzo pari a 2.300.000 euro, inferiore in percentuale del 4,17% rispetto alla valutazione al 30 giugno 2013, pari a 2.400.000 euro (del 9,26% rispetto al costo storico).

Nel secondo semestre sono pervenute alcune manifestazioni di interesse non vincolante per alcuni immobili a destinazione commerciale, e in particolare: Cinisello Balsamo, Milano via Vincenzo Monti, Saronno, Busto Arsizio via Duca d'Aosta e Milano via Farini, per le quali è stato autorizzato l'accesso in *data room* ai potenziali acquirenti, al fine di poter eseguire la *due diligence* richiesta.

Salvo qualche timido segnale di ripresa, confermato dalla volontà di investire da parte di alcuni privati che si traduce in proposte a prezzi ancora inferiori alle attese, in generale perdura una situazione di incertezza nell'economia globale che condiziona ancora la lenta ripresa del mercato.

Per quanto riguarda la porzione di portafoglio a destinazione commerciale, l'avvicinarsi del termine del primo periodo contrattuale (giugno 2015) rappresenta un rischio per il potenziale investitore: per ovviare a tale difficoltà e poter gestire in futuro un orizzonte reddituale di più lungo termine, rimane obiettivo della SGR valutare con il gruppo Carrefour, ove possibile, i termini per una rinegoziazione contrattuale.

C. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

Con riferimento ai fattori di rischio riportati nel Prospetto Informativo, e per i quali esistono obblighi di rimedio a carico degli apportanti indicati nell'accordo di indennizzo a suo tempo siglato fra le parti, si riportano di seguito alcuni aggiornamenti relativi al secondo semestre 2013:

- a conferma di quanto riportato nel precedente Rendiconto di gestione, si segnala che in data 30 luglio 2013 è stato stipulato l'atto di acquisto della porzione demaniale sottostante l'immobile in Roma via Talenti / via Ogetti, con costi a carico dell'apportante Alicentro 2 s.r.l., con immediato trasferimento della porzione di terreno alla società che ha acquistato l'immobile nel 2010.
- con riferimento all'immobile in Milano – via Vincenzo Monti, le verifiche presso gli archivi degli uffici competenti eseguite dall'apportante Alicentro 2 S.r.l. hanno confermato che alcune pratiche di condono, ritenute ancora in sospeso e pertanto prive della necessaria sanatoria, risultano in realtà essere afferenti porzioni immobiliari diverse da quella di proprietà del Fondo, per cui non richiedono attività di regolarizzazione e completamento ai fini della vendita. Il problema è pertanto da ritenersi superato.
- come riportato nei precedenti Rendiconti, la Società di Gestione ha ricevuto dal Comune di San Donato Milanese la formale comunicazione di Cambio di destinazione d'uso, da laboratori ad uffici, dell'immobile sito in via S. Salvo - via Bonarelli 2, subordinata al reperimento di aree destinate a parcheggio necessarie a soddisfare gli standard urbanistici unitamente alla realizzazione delle opere, nel rispetto dei tempi e delle modalità previste nella convenzione urbanistica che, in base agli accordi sottoscritti fra la Società di Gestione e l'apportante Asio S.r.l., risultano a cura e spese di quest'ultimo. La Società di gestione è stata informalmente aggiornata dall'apportante in merito al completamento delle opere di bonifica da parte di Terzi e della recente stipula dell'atto notarile per la corretta identificazione catastale da parte dell'apportante medesimo di una porzione di terreno, per mq. 1.508, circa adiacente all'immobile e da adibire a parcheggio di pertinenza, che dovrà essere ceduta al Fondo in rispetto ai suddetti obblighi. La Società di gestione è in attesa di formale conferma. L'apportante avrebbe inoltre predisposto il progetto per la realizzazione di un parcheggio multipiano come richiesto dalla convenzione, in attesa dell'assegnazione dell'area e del benestare da parte degli uffici tecnici competenti.

Per quanto riguarda gli obblighi di rimedio previsti nell'accordo di indennizzo, che alla data odierna non hanno ancora trovato una soluzione soddisfacente per il Fondo, la Società di gestione ha ritenuto opportuno, in considerazione dell'avvenuta risoluzione di parte delle problematiche elencate nell'accordo di indennizzo e dell'atteggiamento collaborativo manifestato finora dalle apportanti, proseguire sulla stessa linea sinora intrapresa, onde consentire l'adempimento di tutti gli obblighi residui nel più breve tempo tecnicamente consentito, in un'ottica di massimo contenimento dei costi, nell'interesse dei partecipanti al Fondo.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

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

Nel corso del periodo analizzato dal presente documento la Società ha presentato regolare istanza, corredata della documentazione necessaria a supporto, in base alle richieste degli Organi di vigilanza. In particolare, a seguito della mancata costituzione dell'Assemblea dei Partecipanti convocata per il 25 settembre 2013 e del parere favorevole del Comitato Consultivo espresso nella seduta del 15 ottobre 2013, in data 23 ottobre 2013 il Consiglio di Amministrazione ha approvato di modificare gli artt. 2 e 26 del Regolamento introducendo la facoltà per la Società di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo per un ulteriore periodo di 3 anni e, dunque, dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016.

Con provvedimento adottato con delibera n. 609/2013 del 17 dicembre 2013 la Banca d'Italia ha approvato le suddette modifiche degli artt. 2 e 26 del Regolamento di gestione del Fondo. Le modifiche del Regolamento di gestione del Fondo sono divenute efficaci con decorrenza dal 17 dicembre 2013.

Il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT si è riunito in data 20 dicembre 2013 ed ha deliberato la suddetta proroga triennale, ammessa ai sensi dell'art. 2, paragrafo 2, del Regolamento di gestione, come modificato, e nel rispetto della procedura delle operazioni in conflitto di interessi.

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

Successivamente, in data 2 agosto 2013, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto semestrale di gestione del Fondo al 30 giugno 2013 ed ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel primo semestre dell'esercizio, per un ammontare complessivo di 4.954.440 euro, corrispondenti a 9,50 euro lordi per ciascuna delle 521.250 quote in circolazione.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Come indicato al precedente paragrafo, 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 della nota situazione 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;
- 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 rilocazione degli spazi sfitti residui (0,5% dell'intero portafoglio), consistenti in mq 1.589 circa, a destinazione uffici posti nell'immobile sito in Milano - piazza Cavour 2, che si prevede di rilocare nel 2014.

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

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

Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono stati affidati, per conto del Fondo, i servizi di *property management*, *project management* e *agency* per la gestione, rispettivamente, del processo attivo e passivo di fatturazione, il coordinamento delle attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili, la ricerca di nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte e la rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza, nonché la ricerca di potenziali acquirenti ai quali proporre l'acquisizione di singoli immobili e/o portafogli.

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

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

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

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

Con riferimento all'affidamento in *outsourcing* di servizi immobiliari, si rammenta che la SGR ha sottoscritto in data 12 dicembre 2012 un accordo quadro con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito "IRE", già IDeA Servizi Immobiliari S.p.A., già First Atlantic Real Estate S.p.A.) per la prestazione in *outsourcing*, e nel rispetto delle previsioni di vigilanza ed in particolare del Regolamento congiunto Banca d'Italia – Consob del 29 ottobre 2007 -, dei servizi di seguito elencati:

- *property management*;
 - *facility management*;
 - *credit management*;
 - *project and construction management*;
 - *advisory* (da intendersi quale coordinamento delle attività di *agency*, che verrebbero svolte da IRE per il tramite della propria partecipata in via totalitaria Innovation Real Estate Advisory S.r.l. (già IDeA Agency S.r.l, già First Atlantic Intermediazioni S.r.l.);
 - pertinenti attività di assistenza giuridico-amministrativa;
- (complessivamente, i "Servizi").

A seguito dell'applicazione dei presidi previsti dalla *Corporate Governance* della SGR in tema di operazioni con parti correlate ed in potenziale conflitto di interessi, e del rilascio del parere favorevole del Comitato Consultivo del Fondo, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di affidamento dei seguenti Servizi:

- Incarico di *Agency* affidato ad IRE Advisory S.r.l. con decorrenza 28 febbraio 2013 e durata fino alla data di dismissione totale del patrimonio del Fondo;
- Incarico di *property management*, *facility management* e di *project and construction management*, in base all'accordo quadro sottoscritto in data 12 dicembre 2012 con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito "IRE", già IDeA Servizi Immobiliari S.p.A., già First Atlantic Real Estate S.p.A.), con decorrenza 23 aprile 2013 e durata fino alla data di dismissione del patrimonio del Fondo, nel

rispetto delle previsioni di vigilanza ed in particolare del Regolamento congiunto Banca d'Italia – Consob del 29 ottobre 2007.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nella seduta del 20 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT convocava 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 attualmente 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 costituiva non essendo stato raggiunto il quorum costitutivo, e quindi ai sensi dell'art. 24.2 del Regolamento di gestione la modifica dell'articolato regolamentare inerente alla predetta riduzione commissionale veniva 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 della Banca d'Italia, rientrando tra quelle modifiche che si intendono approvate in via generale ai sensi del Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio dell'8 maggio 2012. In data 22 gennaio 2014 è stato stipulato un nuovo contratto di locazione, durata 9 anni + 6 e decorrenza 1 settembre 2014, per gli spazi rilasciati da Unicredit S.p.A. come già indicato al § 3 nella descrizione dell'attività di gestione, nell'immobile in Milano – piazza Cavour, Il nuovo conduttore si occuperà della completa ristrutturazione, a propria cura e spese, a partire dal mese di febbraio.

Si rende noto che in data 30 gennaio 2014 è stata presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 31 dicembre 2013 degli Esperti Indipendenti. La valutazione complessiva del Portafoglio è pari a 608.450.000 euro.

Si precisa che, per gli immobili di Milano – via Monti 55 e Cinisello – viale Fulvio Testi, la SGR ha accettato nel mese di febbraio 2014 un'offerta vincolante e che pertanto il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli Esperti Indipendenti alla data del 31 dicembre 2013, prendendo come valore di riferimento quello dell'offerta accettata.

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 31/12/2013	Scostamento
Milano - via Monti 55	5.016.567,00	5.440.000,00	8%	5.610.000,00	(170.000,00)
Cinisello - viale Fulvio Testi	5.670.134,00	4.880.000,00	(14%)	4.990.000,00	(110.000,00)
Totale	10.686.701,00	10.320.000,00		10.600.000,00	(280.000,00)

E' stata pertanto effettuata una valutazione dei 29 immobili in portafoglio del Fondo per un importo complessivamente pari a 608.170.000 euro.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

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

- i. *senior term facility* - mutuo ipotecario a lungo termine per un ammontare iniziale di 375.240.000 euro. Per il rimborso non è previsto un piano d'ammortamento, tuttavia all'atto di vendita di ciascun immobile il Fondo sarà tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice un importo pari al 100% del debito allocato sull'immobile in questione. L'intero importo erogato dovrà essere rimborsato entro il decimo anno decorrente dalla data di erogazione iniziale. Il debito residuo al 31 dicembre 2013 è di 346.715.696 euro. Per questa linea di finanziamento il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo;
- ii. *capex facility* – linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria per gli immobili per un ammontare massimo pari a 46.235.000 euro. Il debito residuo 31 dicembre 2013 è di 8.880.913 euro. Per questa linea di credito il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo.

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

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 31 dicembre 2013 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari¹⁹, è pari al 57,81%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni.

B. Strumenti finanziari derivati

Al fine di operare una copertura dal rischio di oscillazione del tasso di interesse, il Fondo utilizza un contratto di *hedging* avente ad oggetto un *interest rate swap*.

Al fine di ottemperare alla previsione del contratto di finanziamento, che richiede una copertura pari ad almeno il 95% del debito su richiesta della banca finanziatrice, è stata acquistata un'opzione CAP, ad un *cap rate* del 2%, da Natixis S.A. con scadenza 31 dicembre 2013 e nozionale ammontante a 99.878.962 euro, con il pagamento di un premio *up front* di 15 mila euro e con decorrenza dal 31 luglio 2013.

Entrambe le opzioni sono scadute al 31 dicembre 2013.

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 1° giugno 2006, alla data del presente Rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è incrementato passando da 260.760.000 euro a 263.447.963 euro (281.350.818 euro al 31 dicembre 2012). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 505,154 euro (539,482 euro al 31 dicembre 2012) con un incremento dell' 1,03%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2013, per un totale di 182,25 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 36,45% rispetto al valore iniziale della quota (500,000 euro), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 2013, per un totale di 37,61 euro per ciascuna quota che

¹⁹ 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.

hanno inciso per il 7,52% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 45,00%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2013, 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	-1,83%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ²⁰	2,24%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	58,47%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	95,43%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	20,971 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”.

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 5,50 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a

²⁰ Media aritmetica del valore degli immobili 31 dicembre 2012 – 31 dicembre 2013

2.868.360 euro e rimborsare 1,95 euro lordi per ogni quota per un importo totale di 1.016.964 euro; il rimborso è conseguente alla vendita dell'immobile sito in Palestrina – via Prenestina Antica, KM 66,2.

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

Perdita conto economico	(4.979.590)
Plus/Minus maturate e non realizzate nell'esercizio	27.765.207
di cui non ripristinabili	(14.955.100)
Rilascio riserva per vendita sotto costo storico	14.779
Utile distribuibile	7.845.296
Acconto distribuito nel I semestre	(4.954.440)
Riserve utili esercizi precedenti	123.072
Distribuibile netto al 31 dicembre 2013	3.013.928
N° quote	521.520
Distribuzione pro quota arrotondata	5,50
Valore complessivo distribuzione al 31 dicembre 2013	2.868.360

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 27 febbraio 2014 e data stacco 24 febbraio 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

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

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

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001²¹ nonché relativo ai redditi diversi di natura finanziaria ex art.67, comma 4, lett. c-ter) e comma 1-*quater*, le seguenti categorie di investitori (c.d. "investitori istituzionali"): (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale), (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

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

3. Sono in ogni caso soggetti a tassazione con aliquota del 20% al momento della loro corresponsione i proventi percepiti da soggetti non residenti, fatta salva la verifica in merito all'eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni; a determinate condizioni, la ritenuta non si applica nei confronti di (i) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione), (ii) enti od organismi

²¹ Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 20% sui proventi di cui all'art.44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione ovvero realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo. Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate) "a titolo di acconto" se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.), mentre è operata "a titolo di imposta" nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società. In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e (iii) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

Inoltre, gli investitori diversi da quelli indicati nel punto 1 che al 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5% (anche se successivamente ceduta in tutto o in parte) erano tenuti a versare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d'imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - doveva essere versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2011. Al riguardo la Circolare chiarisce che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

Con riferimento ai fondi diversi da quelli c.d. "istituzionali"²² 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.

²² Sono definiti "fondi istituzionali" i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" ossia da quei soggetti indicati nel precedente punto 1).

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni²³, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁴ 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:

²³ 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.

²⁴ 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.

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

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

- collazione, verifica e consegna dei dati inerenti il patrimonio immobiliare dei Fondi gestiti agli esperti indipendenti da parte dei Team di Gestione dei Fondi;
- analisi della relazione di stima da parte dei Team di gestione e dei relativi Responsabili, volta ad accertare la congruenza dei dati ivi contenuti con quelli trasmessi, l'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli Esperti Indipendenti, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;
- verifica delle relazioni di stima e della correttezza del metodo di valutazione applicato da parte del *Risk Manager*, nonché della coerenza, nel tempo, dei criteri di valutazione con gli obiettivi per cui le valutazioni sono state predisposte, con i principi definiti dalla normativa di riferimento;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle note redatte dal Direttore *Asset Management* e presentate dall'Amministratore Delegato.

Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti

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

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

* * *

Il presente Rendiconto al 31 dicembre 2013 si compone complessivamente di n. 69 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	608.170.000	95,43%	631.770.000	96,09%
B1. Immobili dati in locazione	588.448.240	92,33%	597.522.000	90,88%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	8.261.760	1,30%	22.288.000	3,39%
B4. Diritti reali immobiliari	11.460.000	1,80%	11.960.000	1,82%
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'	14.740.925	2,31%	12.824.662	1,95%
F1. Liquidità disponibile	14.740.925	2,31%	12.824.662	1,95%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	14.386.965	2,26%	12.852.748	1,96%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	687.060	0,11%	477.034	0,07%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	32.140	0,01%	879.663	0,13%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	13.667.765	2,14%	11.496.051	1,76%
crediti lordi	13.667.765	2,14%	11.496.051	1,76%
fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	637.297.890	100,00%	657.447.410	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	355.596.609	95,12%	355.596.609	94,55%
H1. Finanziamenti ipotecari	355.596.609	95,12%	355.596.609	94,55%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	335.554	0,09%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%	335.554	0,09%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versati ai partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	18.253.318	4,88%	20.164.429	5,36%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	467.891	0,13%	471.923	0,13%
M2. Debiti di imposta	1.728.381	0,46%	1.251.798	0,33%
M3. Ratei e risconti passivi	11.150.012	2,98%	13.127.172	3,49%
M4. Altre	4.730.002	1,27%	5.136.504	1,37%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	177.032	0,04%	177.032	0,04%
TOTALE PASSIVITA'	373.849.927	100,00%	376.096.592	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	263.447.963		281.350.818	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	505,154		539,482	
Proventi distribuiti per quota	182,250		160,750	
Rimborsi distribuiti per quota	37,610		34,330	

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 31/12/2013		Rendiconto esercizio precedente	
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	9.460.346		10.662.733	
A4.1 di copertura	9.460.346		10.327.179	
A4.2 non di copertura	-		335.554	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)	-	9.460.346	-	10.662.733
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	50.194.822		46.261.989	
B1.a canoni di locazione	47.998.432		45.194.044	
B1.b altri proventi	2.196.390		1.067.945	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	220.000		810.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	27.765.207		23.292.761	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	3.465.488		4.236.836	
B4.a oneri non ripetibili	2.415.193		3.160.341	
B4.b oneri ripetibili	1.050.295		1.076.495	
B4.c interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.d altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU	4.863.516		4.416.193	
Risultato gestione beni immobili (B)	-	13.880.611	-	15.126.199
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)	-	4.420.265	-	4.463.466

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 31/12/2013		Rendiconto esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
Risultato gestione cambi (F)		-		-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)		4.420.265		4.463.466
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		-	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	2.957.518		4.834.862	
H1.2 su altri finanziamenti	2.953.092		4.830.172	
	4.426		4.690	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	492.407		397.220	
Oneri finanziari (H)		3.449.925		5.232.082
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)		970.340		768.616
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	5.621.348		5.664.335	
I2. Commissioni banca depositaria	88.601		86.078	
I3. Oneri per esperti indipendenti	67.335		93.446	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	111.994		121.710	
I5. Altri oneri di gestione	302.736		227.355	
I6. Spese di quotazione	12.600		12.600	
Totale oneri di gestione (I)		6.204.614		6.205.524
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2. Altri ricavi	457.593		70.357	
L3. Altri oneri	202.909		209.557	
Totale altri ricavi ed oneri (L)		254.684		139.200
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)		4.979.590		7.113.340
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio d'imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)		4.979.590		7.113.340

***Nota Integrativa
al Rendiconto al 31 dicembre 2013***

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	8
SEZIONE I – Criteri di valutazione	8
SEZIONE II – Le attività	10
SEZIONE III – Le passività	15
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	17
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	18
Parte C – Il risultato economico dell’esercizio	19
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	19
SEZIONE II – Beni immobili	19
SEZIONE III – Crediti	20
SEZIONE IV – Depositi bancari	21
SEZIONE V – Altri beni	21
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	21
SEZIONE VII – Oneri di gestione	21
SEZIONE IX – Imposte	23
Parte D – Altre informazioni	23

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

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 5,08% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2013. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	500,00		16,25	6,45%
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
Totale dal collocamento	486,59		187,75	5,08%

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		
Totale dal collocamento		39,56	7,91%	

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
Totale flussi netti	(280,14)	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di 17.902.855 euro, pari alla perdita dell'esercizio (4.979.590 euro), ai proventi posti in distribuzione nel mese di marzo (6.258.240 euro) e di agosto (4.954.440 euro) e ai rimborsi effettuati nel corso del primo semestre (1.710.585 euro); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di 34,328 euro e la stessa ammonta a 505,154 euro.

Il risultato dell'esercizio risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per 50.194.822 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 27.765.207 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti derivati per 9.460.346 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per 8.329.004 euro;
- oneri di gestione per 6.204.614 euro;
- oneri finanziari per 3.449.925 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 254.684 euro;
- perdite da realizzi per vendita beni immobili per 220.000 euro.

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



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

Nel corso del 2013 la quotazione del Fondo ha fatto registrare un rialzo importante nel primo trimestre, mantenendo poi un andamento poco volatile fino alla seconda metà del mese di settembre. Successivamente, il titolo ha fatto registrare una nuova fase di rialzo accompagnata da volumi più elevati ed ha proseguito in leggera flessione negli ultimi due mesi dell'anno. Il titolo ha toccato il suo valore massimo, 279,00 euro per quota, l'1 novembre, mentre il valore minimo è stato registrato il primo giorno di quotazione dell'anno, in data 3 gennaio, con 177,90 euro per quota.

Il titolo ha chiuso il 2013 con una *performance* molto positiva, con un incremento del 44% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 16,6% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del Fondo è passato da 175,60 euro del 28 dicembre 2012 (ultimo giorno di quotazione dell'anno precedente) a 252,90 euro del 30 dicembre 2013. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2013 era pari al 51,40%.

Gli scambi giornalieri nel secondo semestre si sono attestati su una media di 246 quote, in calo rispetto alla media del primo semestre, pari a 305 quote. Il volume massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 14 marzo, con un picco anomalo di 3.908 quote scambiate per un controvalore pari a 873.438 euro.

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

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

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

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione potrà procedere alla distribuzione di 5,50 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il

patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 2.868.360 euro e al rimborso di 1,95 euro lordi per ogni quota per un importo totale di 1.016.964 euro. Il rimborso è conseguente alla vendita dell'immobile sito in Palestrina – via Prenestina Antica, Km 66,2.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 27 febbraio 2014 e data stacco 24 febbraio 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 nell'esercizio

Al fine di implementare un sistema di *Risk management* adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha predisposto e formalizzato uno specifico sistema di gestione dei rischi. A far data dal 1° ottobre 2012 la funzione di *Risk management*, fino a tale data affidata in *outsourcing* alla società Prometeia S.p.A., è stata internalizzata, con la relativa assunzione del responsabile.

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

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

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- predispone i flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verifica, a livello di Fondo, la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio-rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione;

- verifica a livello di Fondo *i*) eventuali incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii*) la presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii*) eventuali errori di calcolo nelle perizie;
- effettua il controllo dei Fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi, l'analisi delle *performance* e le violazioni dei limiti operativi fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo periodiche revisioni dello stesso;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

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

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

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

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

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

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

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

Il rischio di credito è controllato attraverso la redazione di *report* dettagliati che illustrano le azioni di recupero in via giudiziale ed extragiudiziale. Allo stesso tempo, viene redatto un *report* sull'*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 Milano – via Monti 55 e Cinisello – viale Fulvio Testi 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'	31/12/2013	31/12/2012
B. Immobili e diritti reali immobiliari	95,43%	96,09%
F. Posizione netta di liquidità	2,31%	1,95%
G. Altre Attività	2,26%	1,96%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 608.170.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 588.448.240 euro, dalla voce B.3 "Altri immobili" per 8.261.760 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2013 e dalla voce B.4 "Diritti reali immobiliari" per 11.460.000 euro.

La variazione nel corso dell'esercizio della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

Beni immobili e diritti reali immobiliari	Importo
Valore immobili al 31/12/2012	631.770.000
Vendite nell'esercizio	-2.520.000
Costi Capitalizzati	6.685.207
Rivalutazioni/Svalutazioni	-27.765.207
Valore Immobili al 31/12/2013	608.170.000

La voce "Vendite dell'esercizio" si riferisce alla dismissione dell'immobile sito nel comune di Palestrina – via Prenestina Antica, Km 66,2 in data 19 dicembre 2013. Tale cessione ha generato una perdita da realizzo di 220.000 euro.

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
			50.881.059	54.930.000		62.836.000	20.185.862	13.095.650	19.045.153

(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 31 dicembre 2013 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a 608.450.000 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 Milano – via Monti 55, pari a 5.610.000 euro, e di Cinisello – viale Fulvio Testi, pari a 4.990.000 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 5.440.000 euro per l'immobile di Milano e 4.880.000 euro per l'immobile di Cinisello.

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	174.470.000	15.005.958	0	15.005.958	31,7%
Da oltre 3 a 5 anni	340.438.240	24.978.800	0	24.978.800	52,8%
Da oltre 5 a 7 anni	65.300.000	5.963.261	0	5.963.261	12,6%
Da oltre 7 a 9 anni	19.700.000	1.379.350	0	1.379.350	2,9%
Oltre 9 anni	0	0	0	0	0,0%
A) Totale beni immobili locati	599.908.240	47.327.369	0	47.327.369	100,0%
B) Totale beni immobili non locati	8.261.760	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 31 dicembre 2013 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto per un totale di 14.740.925 euro risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2013, eventualmente incrementati delle competenze nette del secondo 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	10.728.013
STATE STREET c/c Liquidità	1.712.651
STATE STREET Prepayment blocked amount	1.505.599
STATE STREET c/c Afflussi	794.401
Isp c/c Split	261
Totale disponibilità liquide	14.740.925

II.9 Altre attività

La presente voce di 14.386.965 euro ha registrato al 31 dicembre 2013, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un incremento di 1.534.217 euro. Tale voce è così composta:

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende l'importo relativo alla rettifica temporale sull'*extension fees* per 430.031 euro corrisposta al fine di poter esercitare l'opzione di estensione del finanziamento concesso sugli immobili.

Per la differenza la voce riguarda rettifiche effettuate su imposta di registro inerente ai contratti di locazione e su polizza fabbricati.

- sottovoce G4 "Altre", di 32.140 euro, è così composta:

Altre	Importo
Fornitori c/anticipi	19.161
Depositi cauzionali su utenze	12.979
Totale altre	32.140

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 13.667.765 euro. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2013 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	11.445.445
Crediti per fatture da emettere	2.154.997
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	67.323
Totale crediti verso locatari	13.667.765

Alla data del 31 dicembre 2013 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse risulta di importo pari a 11.445.445 euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre, ma avente competenza primo trimestre 2014; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 228.780 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'	31/12/2013	31/12/2012
H. Finanziamenti ricevuti	95,12%	94,55%
I. Strumenti finanziari derivati	0,00%	0,09%
M. Altre passività	4,88%	5,36%
Totale Passività	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

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

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

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

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

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 31 dicembre 2013.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 18.253.318 euro, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2012 di 1.911.111 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 467.891 euro la commissione fissa relativa al mese di dicembre 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	1.723.252
Ritenute fiscali e previdenziali	5.129
Totale debiti d'imposta	1.728.381

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

Ratei e risconti passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione e oneri accessori	10.642.931
Ratei passivi su finanziamenti	507.081
Totale ratei e risconti passivi	11.150.012

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre	Importo
Debiti verso fornitori	1.334.090
Fatture da ricevere oneri capitalizzati	1.147.071
Fatture da ricevere	1.135.660
Note di credito da emettere	480.210
Debiti diversi	374.616
Fatture da ricevere oneri ripetibili	168.244
Fatture da ricevere oneri proprieta'	30.774
Fatture da ricevere per proforma	19.011
Fatture da ricevere oneri condominiali ripetibili	11.859
Debito per commitment fee	9.557
Debiti per interessi su depositi cauzionali	8.952
Debito per agency fee	4.167
Debiti verso SGR	2.841
Clienti c/anticipi	1.647
Fatture da ricevere oneri condominiali proprieta'	1.303
Totale altre	4.730.002

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

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

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 31/12/2013**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse x prezzo di emissione)	260.760.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-44.075.279	-16,90%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	288.618.354	110,68%
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	-77.070.325	-29,56%
I. Oneri di gestione complessivi	-48.189.990	-18,48%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-1.933.410	-0,74%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-19.614.367	-7,52%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-95.047.020	-36,45%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	117.349.350	45,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2013	263.447.963	101,03%
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 9.320.674 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio**SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Nella voce A.4. "Strumenti Finanziari Derivati" sono presenti i differenziali negativi prodotti dai contratti derivati stipulati per la copertura dell'oscillazione del tasso dei finanziamenti (cfr. § 8 della Relazione degli Amministratori "La gestione finanziaria"), per l'importo di 9.460.346 euro.

RISULTATO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse:				
- <i>future</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- opzioni su tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-9.460.346	-	-	-
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 13.880.611 euro deriva da canoni di locazione per 47.998.432 euro, da altri proventi per 2.196.390 euro, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di 27.765.207 euro, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 3.465.488 euro, dalle spese per IMU per 4.863.516 euro e da perdite da realizzo vendita immobile di Palestrina – Via Prenestina Antica per 220.000 euro.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI		49.610.882			583.940
1.1 canoni di locazione non finanziaria		47.414.494			583.938
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		2.196.388			2
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI		-220.000			
2.1 beni immobili		-220.000			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE		-27.517.207			-248.000
3.1 beni immobili		-27.517.207			-248.000
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-3.404.941			-60.547
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		-4.806.482			-57.034

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 3.465.488 euro, sono così ripartiti:

Oneri per la gestione di beni immobili	Importo
Oneri a carico della proprietà	2.415.193
Oneri ripetibili ai conduttori	1.050.295
Totale oneri per la gestione di beni immobili	3.465.488

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 4.863.516 euro, accoglie l'importo dell'IMU versata nell'esercizio sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2013.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

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

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	2.957.518
H2. Altri oneri finanziari	492.407
Totale oneri finanziari	3.449.925

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per 2.953.092 euro e interessi su depositi cauzionali ricevuti per 4.426 euro mentre nella voce H2 sono ricomprese *l'arrangement fee* per 179.539 euro, l'imposta sostitutiva su finanziamento per 128.243 euro, *l'agency fee* per 25.000 euro, la *commitment fee* per 56.261 euro e *l'extension fee* per 103.364 euro.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 6.204.614 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	5.621.348
Commissione fissa	5.621.348
I2 - Commissioni banca depositaria	88.601
I3 - Oneri per esperti indipendenti	67.335
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	111.994
I5 - Altri oneri di gestione	302.736
Spese legali e notarili	115.644
Spese montetitoli, intermediari	54.023
Spese comitato consultivo	50.960
Spese di revisione	37.067
Oneri diversi di gestione	24.489
Spese professionali	7.311
Spese pubblicita' e stampe	4.788
Spese per presidente assemblea	4.160
Contributo di vigilanza	2.820
Spese e commissioni bancarie	1.474
I6 - Spese di quotazione	12.600
Borsa italiana spa	12.600
Totale oneri di gestione	6.204.614

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR", per complessivi 5.621.348 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il § 13.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,9% annuo "del Valore Complessivo dei Beni del Fondo" valore determinato come "la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dal rendiconto ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate.";
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così determinato:
 - 0,033% su base annua calcolata sul valore medio di periodo del Fondo con un minimo di 20.000 euro annui;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla Savills Italy S.r.l. per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nell'esercizio.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell'esercizio

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	5.621	2,06%	0,88%					
provvigioni di base	5.621	2,06%						
provvigioni di incentivo								
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della banca depositaria	89	0,03%	0,01%					
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4) Spese di revisione del fondo	37	0,01%						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	67	0,02%	0,01%					
7) Oneri di gestione degli immobili	8.329	3,06%	1,31%		1.236	0,45%	0,19%	
8) Spese legali e giudiziarie	116	0,04%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	112	0,04%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	163	0,06%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	14.534	5,34%			1.236	0,45%		
(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	12.910			3,63%				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	27.444	10,07%		3,63%	1.236	0,45%		
(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	457.593
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	457.593
L3. Altri oneri	-202.909
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	-176.698
- Perdite su crediti	-26.192
- Altri oneri	-19
Totale altri ricavi ed oneri	254.684

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

Antonio Mastrapasqua

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 31/12/2013	Canone / indennità competenza 2013 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ³	Locatario	Costo storico ¹	Ipotече ²
LOMBARDIA													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	19.092	16.273	4.429.686	4.703.968	272	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Imprese Private	101.831.032	57.286.867
2	Porzione Milano - Via Monti, 55	Commerciale	1963	1.831	1.831	330.531	328.572	181	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.016.567	2.979.721
3	Porzione Milano - Via Farini, 79, 81	Commerciale	1968	5.710	5.710	373.983	371.766	65	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.069.559	3.011.197
4	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	519.173	516.095	138	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	6.862.452	4.076.133
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	32.998	32.998	3.688.459	3.896.461	112	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	53.352.691	25.952.386
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.379.350	1.379.350	159	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	18.913.467	11.084.773
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	8.890.483	8.890.483	163	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	111.744.064	65.029.269
8	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	586.997	583.938	142	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	5.511.288	2.769.882
9	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	7.932.591	7.930.786	207	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	77.982.797	42.662.630
10	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	365.802	363.633	153	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.591.518
11	Intero immobile Cinisello Balsamo - Viale F. Testi	Commerciale	1967	3.511	3.511	338.510	336.503	96	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.670.134	3.367.924
12	Intero immobile Busto Arsizio - Via Duca d'Aosta, 19	Commerciale	1967	1.803	1.803	205.638	204.419	114	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.720.251	1.615.764
13	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	691.804	687.703	120	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	9.838.830	5.844.031
14	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	412.800	410.353	166	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.984.967
15	Intero immobile Saronno - Via 1° Maggio, 5	Commerciale	1967	1.659	1.659	166.165	165.180	100	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.472.956	1.468.877
16	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	249.669	248.188	92	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.409.146	2.024.951
17	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	276.791	275.150	78	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.585.786	2.129.871
PIEMONTE													
18	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	1.880	51.345	51.041	27	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	998.014	592.797
19	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	2.577	296.434	294.677	115	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.232.506	1.920.032
20	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	283.811	282.128	129	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.559.290	2.114.133
21	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	17.480	17.480	823.025	818.146	47	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	9.965.456	5.859.769
22	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	270.767	269.162	154	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	3.470.970	2.061.673
23	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	216.512	215.228	49	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.547.566
24	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	737.681	733.307	133	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.773.849
LAZIO													
25	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	242.492	241.054	36	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.905.723	1.725.930
26	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	594.064	590.542	79	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	5.908.597	3.509.566
27	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	31.244	7.411.574	7.425.638	237	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo Telecom Italia	80.061.949	47.297.830
EMILIA ROMAGNA													
28	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	147.387	182.549	66	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.196.085
CAMPANIA													
29	Intero immobile Napoli - Viale Calamandrei	Uffici	1988	36.271	36.271	5.376.264	5.389.803	148	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo Telecom Italia	76.022.434	44.611.019
				312.534	309.715	47.289.787	47.785.821	153				622.150.590	354.091.010

¹ Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializza² 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
19/12/2013	Palestrina - via Prenestina Antica Km 66,2	2.300.000	Appio Gallo Srl	Capogruppo

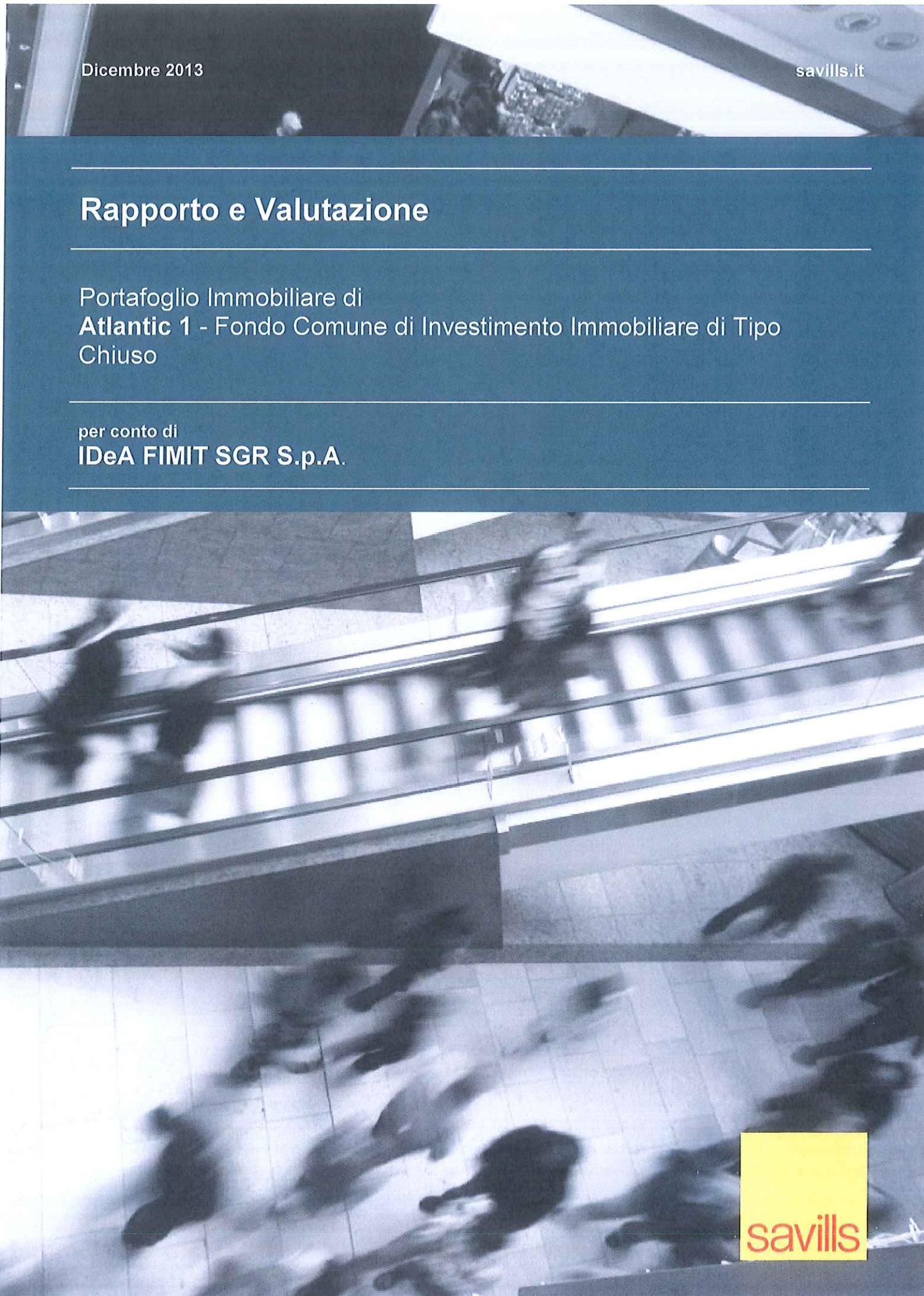
Dicembre 2013

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	7
5.0	Valutazione	8
6.0	Assunzioni e Condizioni Generali	9
7.0	Confidenzialità e Responsabilità	11



Savills Italy S.r.l.

Largo Augusto 8, 20122 Milano

Email: milan@savills.it

Tel.: +39 02 3656 9300

Fax: +39 02 3656 9328

www.savills.it

www.savills.com

14 gennaio 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.

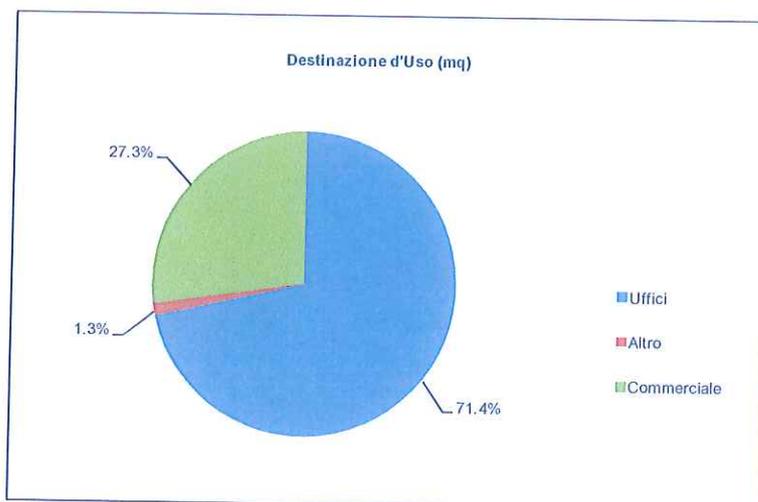
La data di valutazione è il **31 dicembre 2013**.

2.0 Composizione del Portafoglio

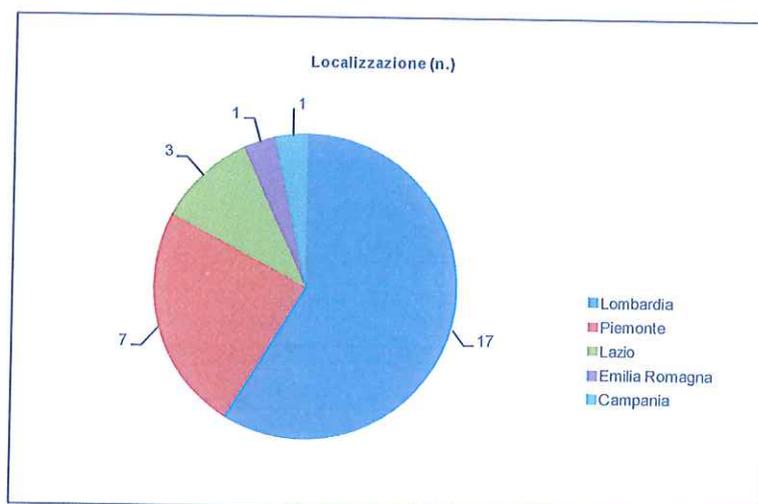
Il perimetro dei beni detenuti dal fondo "Atlantic 1" è composto alla data di riferimento del 31/12/2013 da n. 29 asset. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

Savills Rif.	Destinazione d'Uso	Tipologia	Città	Indirizzo	Sup. Lorda (mq)
1	uffici	intero immobile	Milano	Piazza Cavour 2	19.091
2	commerciale	porzione	Milano	Via Monti 55	1.831
3	commerciale	porzione	Milano	Via Farini 79-81	5.710
5	commerciale	intero immobile	Milano	Via Soderini 48 - Vai San Geminiano	3.749
6	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Fabiani 1 - Via Bonarelli 4	32.999
7	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Bonarelli 2 (trasformatore)	8.673
8	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via De Gasperi 16	54.441
9	altro	intero immobile	San Donato M. MI	Via De Gasperi 16 (mensa)	4.125
10	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Martiri di Cefalonia 67	47.251
11	commerciale	intero immobile	Legnano MI	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi	2.393
12	commerciale	intero immobile	Cinisello Balsamo MI	Viale F. Testi	3.511
13	commerciale	intero immobile	Busto Arsizio VA	Via Duca D'Aosta 19	1.803
14	commerciale	porzione	Busto Arsizio VA	Via delle allodole ang. Per Lonate	5.786
15	commerciale	porzione	Gallarate VA	Via Varese 22	2.942
16	commerciale	intero immobile	Saronno VA	Via 1° Maggio	1.659
17	commerciale	intero immobile	Castellanza VA	Via del Buon Gesù 10	2.720
19	commerciale	intero immobile	Barzago LC	Via XXV Aprile 1	3.531
20	commerciale	porzione	Fossano CN	Piazza V. Veneto 18	1.879
21	commerciale	intero immobile	Saluzzo CN	Via Vittime Bologna 1	2.577
22	commerciale	porzione	Novara	Via Gnifetti 80	2.201
23	commerciale	intero immobile	Castelletto Ticino NO	SS Sempione	17.480
24	commerciale	porzione	Grugliasco TO	Via Spanna 1/25	1.760
25	commerciale	intero immobile	Ivrea TO	Via Circonvallazione 54	4.397
26	commerciale	porzione	Moncalieri TO	Via Vittime Bologna 20	5.543
27	commerciale	porzione	Tivoli RM	Via Tiburtina Valeria 162	6.647
28	commerciale	porzione	Roma	Via degli Eroi di Rodi 16	7.523
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 poco meno di 1/3 del portafoglio.



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



3.0 Base di Valutazione

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

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

Pertanto, in linea con il mandato ricevuto, non abbiamo effettuato sopralluoghi in concomitanza della data di valutazione del presente documento.

Le valutazioni sono state eseguite da Savills Italy, rappresentata ai fini dell'incarico dall'Architetto Gianni Flammini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS; da Mario Nicolini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS, e da Céline Cattaneo, 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 date di sopralluogo sono riportate nei singoli rapporti di valutazione. Si assume che alla data della presente valutazione le Proprietà in esame siano, in tutti i loro aspetti, come sono state riscontrate alla data dei sopralluoghi e che non vi siano state variazioni sostanziali agli immobili e alle aree dove essi sono siti

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

“L'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.”

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

“Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

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

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

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

4.0 Metodologia e Assunzioni Valutative

4.1 Metodologia di Valutazione

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

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

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

L'analisi dei flussi di cassa è stata svolta tenendo in considerazione l'inflazione e considerando un periodo di mantenimento dell'investimento generalmente di 10 anni, durante il quale vengono proiettati i ricavi costituiti dai canoni di locazione e dal valore di disinvestimento generato dalla vendita dell'asset alla fine del periodo in esame. I costi dedotti sono relativi alla gestione dell'asset.

4.2 Tasso di Attualizzazione (*Discount Rate*)

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

Per la remunerazione del capitale di terzi (*debt*) si è assunto un tasso pari ad un rendimento base, con un limitato rischio sul medio/lungo periodo (IRS), a cui è stato aggiunto un parametro aggiuntivo (*spread*), inteso come remunerazione del rischio connesso all'investimento immobiliare nel singolo Asset oggetto di valutazione secondo la prospettiva di una banca finanziatrice. La componente di mezzi terzi è stata assunta come dettagliato nelle valutazioni dei singoli immobili. Per i mezzi propri (*equity*) si considera la costruzione secondo il principio del '*build-up approach*', che individua il tasso di remunerazione del capitale proprio aggiungendo al tasso per attività assunte prive di rischio (*Risk free*) un premio per il rischio (*Risk premium*) per tener conto dell'illiquidità e del rischio specifico di settore assegnato all'investimento oggetto della valutazione.

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

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

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

4.3 Tasso di Capitalizzazione (Gross Exit Yield)

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

4.4 Costi di Acquisizione

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

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

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

5.0 Valutazione

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso le Proprietà e in considerazione delle informazioni disponibili e delle assunzioni stabilite, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato degli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data di valutazione del **31 dicembre 2013** sia complessivamente pari a:

€608.450.000,00

(Seicentottomilioniquattrocentocinquantamila/00 Euro)

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

CERTEZZA DEL VALORE

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

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

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

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

6.0 Assunzioni e Condizioni Generali

6.1 Assunzioni Generali

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

1. Che il titolo di proprietà non è soggetto a nessun tipo di restrizione o vincolo di tipo inusuale o particolarmente oneroso, dei quali non siamo a conoscenza. Non abbiamo effettuato indagini presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare competente (ex Conservatoria), per cui se in seguito a future indagini venissero alla luce iscrizioni ipotecarie, abbiamo presupposto che queste vengano estinte prima della vendita. Non abbiamo esaminato i Titoli di Proprietà e i Certificati Catastali.
2. Che ci siano state fornite tutte le informazioni che potrebbero avere un impatto sul valore degli asset e che tali informazioni siano complete e corrette. Non accettiamo alcuna responsabilità relativa ad errori contenuti nelle informazioni ricevute o a omissioni nella documentazione 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



Céline Cattaneo
Valuer
Valuation Department

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

**Rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento
Immobiliare Chiuso
Atlantic 1 al 31 dicembre 2013**

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

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

**Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
Atlantic 1**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 1, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 18 febbraio 2013.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 1 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 è conforme al Provvedimento emanato dalla 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 del Fondo per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche compete agli amministratori della IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001

emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 1 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

Roma, 20 febbraio 2014

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Alberto M. Pisani
(Socio)