

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

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2015

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

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

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

C.S. €16.757.556,96
R.E.A. n. 898431
PIVA e C.F. 05553101006
Società iscritta al n. 18 dell'Albo
dei Gestori di FIA di 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
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	16
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	20
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	20
B. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	25
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	26
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	28
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO CUI APPARTIENE LA SGR	29
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	30
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	30
A. FINANZIAMENTI	30
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	31
9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	31
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	32
11. ALTRE INFORMAZIONI	33

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'espansione dell'economia globale prosegue, ma il rallentamento dell'economia cinese ha inciso negativamente sui costi delle materie prime e sull'attività nei paesi emergenti. Il percorso di rientro della Cina dagli alti livelli di investimento e di indebitamento costituisce un fattore di fragilità per il Paese e un rischio per l'economia globale. L'incertezza del quadro macroeconomico internazionale ha influito sulla decisione della Federal Reserve di non avviare il rialzo dei tassi di riferimento in settembre.

Nell'Area Euro prosegue la ripresa dell'attività economica. Il rallentamento globale ha avuto finora effetti contenuti ma costituisce in prospettiva un rischio al ribasso per la crescita e l'inflazione. Quest'ultima è tornata in settembre su valori lievemente negativi, anche a seguito della discesa del prezzo del petrolio.

Per fornire un sostegno all'attività economica e alla ripresa del credito, il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha confermato l'intenzione di proseguire nell'espansione monetaria ampliando e prorogando l'attuale programma di acquisto dei titoli fino a marzo 2017. Il Consiglio è determinato a ricorrere a tutti gli strumenti disponibili, inclusa la possibilità di variare dimensione, composizione e durata del programma di acquisto di titoli pubblici e privati, qualora ciò sia necessario a contrastare i rischi al ribasso e ad assicurare il ritorno dell'inflazione verso valori coerenti con la definizione di stabilità dei prezzi¹.

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

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2015

¹ Banca d'Italia, Bollettino Economico, ottobre 2015

Nel terzo trimestre dell'anno 2015, il Prodotto Interno Lordo (PIL) dell'Area Euro ha registrato una crescita pari all'1,2% in termini trimestrali annualizzati, in rallentamento rispetto al trimestre precedente (1,6%). All'interno dell'Area, anche Germania e Francia registrano un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, rispettivamente pari a 1,3% e 1,4% (1,8% e 0,2% nel trimestre precedente).

Con riferimento all'Italia, le ultime indicazioni dell'Istat confermano l'uscita dell'economia italiana dalla lunga fase recessiva. Il Prodotto Interno Lordo italiano, nel terzo trimestre 2015, è cresciuto dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% rispetto al terzo trimestre del 2014.

L'attività è sostenuta dalla domanda interna, in particolare dai consumi delle famiglie, dalla ricostituzione delle scorte e dagli investimenti in macchinari, attrezzature e beni immateriali, tornati ad aumentare².

Gli indici di fiducia di consumatori ed imprese, che misurano l'aspettativa delle famiglie e delle imprese italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, a dicembre 2015 hanno mostrato variazioni percentuali positive rispettivamente del 20,7% e del 13,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare, la fiducia nel settore manifatturiero è aumentata del 4,5%, nel settore delle costruzioni del 15,6%, nel settore del commercio al dettaglio del 7,4% e quello dei servizi di mercato del 26,0%³.

Il tasso di disoccupazione, a ottobre 2015, è sceso attestandosi all'11,5%, dall'11,6% del mese precedente (13% dodici mesi prima). In peggioramento la disoccupazione giovanile (15-24 anni), che nello stesso mese, è salita al 39,8% dal 39,4% di settembre. Il tasso di occupazione è pari al 56,3% (55,9% un anno prima).

Nella riunione del 3 dicembre 2015 la BCE ha lasciato il tasso di rifinanziamento allo 0,05% (minimo storico dalla nascita dell'euro), così come il tasso sui prestiti marginali allo 0,3% mentre ha abbassato il tasso sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE dal -0,20% al -0,30%.

Il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di novembre, pari a 2,27% negli USA (2,06% nel mese precedente), a 0,55% in Germania (0,55% anche nel mese precedente) e 1,58% in Italia (1,70% ad ottobre e 2,28% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è quindi portato nella media di novembre sui 103 punti base (115 punti base nel mese precedente).

Segnali positivi emergono per le nuove erogazioni di prestiti bancari: i finanziamenti alle imprese hanno segnato nei primi dieci mesi del 2015 un incremento di circa il 14% sul corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio-ottobre 2014). In lieve crescita anche la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie in aumento dello 0,6%.

Tuttavia, a seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia rimane elevata anche se in lieve diminuzione: a ottobre 2015, le sofferenze lorde sono risultate pari ad oltre 199

² ABI, *Monthly outlook*, dicembre 2015

³ ISTAT, Clima di fiducia delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi

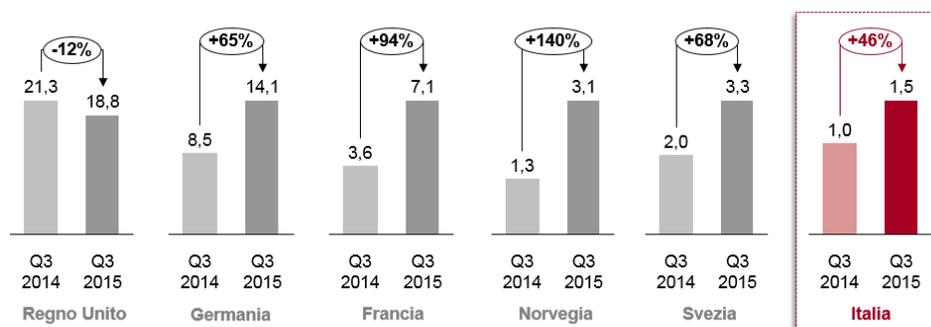
miliardi di euro, 1,4 miliardi di euro in meno rispetto a settembre 2015 e circa 19,6 miliardi di euro in più rispetto a fine ottobre 2014, segnando un incremento annuo dell'11% circa. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi ad ottobre 2015 era del 10,4% (9,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 17,3% per i piccoli operatori economici (15,8% ad ottobre 2014), il 17,9% per le imprese (15,7% un anno prima) ed il 7,2% per le famiglie consumatrici (6,8% ad ottobre 2014). Le sofferenze nette registrano ad ottobre 2015 un assestamento, passando da 87,1 miliardi di euro di settembre a 87,2 miliardi di euro di ottobre. Il rapporto tra sofferenze nette e impieghi totali risulta pari a 4,85% (4,84% a settembre 2015 e 4,61% un anno prima)⁴.

Il mercato immobiliare europeo

Nel terzo trimestre del 2015 gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a circa 61,7 miliardi di euro, in leggera diminuzione rispetto al secondo trimestre, ma registrando un aumento del 18% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente dove si era registrato un volume di transazioni pari a circa 52,2 miliardi di euro.

Nei primi nove mesi i Paesi che hanno contribuito maggiormente a questa crescita sono stati la Germania e la Francia rispettivamente con un aumento degli investimenti di 5,6 miliardi di euro e 3,4 miliardi di euro, seguiti dalla Norvegia (con un aumento di 1,8 miliardi di euro) e dalla Svezia (con un aumento di 1,3 miliardi di euro). Al contrario l'attività di investimento nel Regno Unito è diminuita di circa 2,3 miliardi di euro (Figura 1)⁵.

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



Fonte: CBRE

⁴ ABI, *Monthly outlook*, dicembre 2015

⁵ CBRE, *European Capital Markets - MarketView* Q3 2015

Le operazioni transfrontaliere, con circa 14,3 miliardi di euro, rappresentano il 43% del valore transato nel terzo trimestre del 2015, in diminuzione del 15,9% rispetto al trimestre precedente, dove gli investimenti risultavano pari a circa 17 miliardi di euro. Le attività di investimento da parte degli Stati Uniti, con circa 8,3 miliardi di euro, si confermano come principale fonte di capitali non europei.

Il mercato immobiliare Italiano

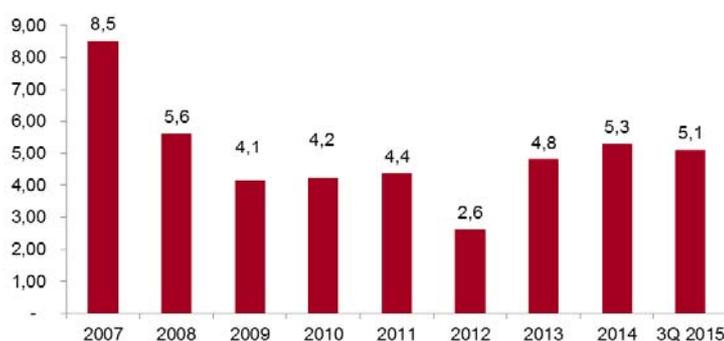
Prosegue il miglioramento nell'attività degli investimenti immobiliari in Italia anche nel terzo trimestre dell'anno 2015 con 1,5 miliardi di euro, in crescita di oltre il 40% rispetto allo stesso periodo del 2014, per un totale nei primi 9 mesi di 5,1 miliardi di euro.

Solo il 21% del volume trimestrale investito ha coinvolto acquisizioni di portafogli immobiliari, testimoniando il progressivo esaurimento di prodotto.

Gli investimenti esteri, circa 1,3 miliardi di euro, in aumento del 9% rispetto al trimestre precedente, hanno continuato a rappresentare una parte significativa degli investimenti (85% del totale trimestrale investito).

La Cina, con una sola transazione, pari al 27% del capitale investito, si conferma nel trimestre al primo posto fra gli investitori stranieri, davanti agli Stati Uniti con il 22%. Prosegue la crescita degli investimenti da parte del capitale tedesco che, con il 16%, rappresenta la principale fonte di capitale europeo investito in Italia⁶.

Figura 2 – Andamento delle compravendite degli investitori istituzionali (miliardi di euro)



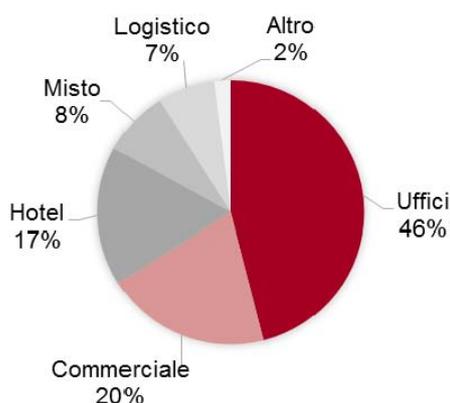
Fonte: CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel terzo trimestre 2015 il settore degli uffici torna a rappresentare la tipologia prevalente con il 46% del volume investito, seguito dal settore *retail* con il 20%

⁶ CBRE, *Italian Investment Quarterly* Q3 2015

e dagli hotel con il 17%. La logistica con il 7% del totale trimestrale, si conferma in un momento di forte interesse da parte di operatori specialistici (Figura 3).

Figura 3 – Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel terzo trimestre del 2015



Fonte: CBRE

Tra le più importanti transazioni registrate nella seconda parte dell'anno si evidenziano: la vendita del *trophy asset* Palazzo Broggi da parte del fondo comune d'investimento Omicron Plus gestito da IDeA FIMIT SGR a Fosun (il più grande conglomerato privato cinese) per un valore di circa 345 milioni di euro; la vendita da parte del Policlinico di Monza di 8 strutture sanitarie in Piemonte e Lombardia per un valore di 180 milioni di euro; l'acquisto da parte di Thor Equities di un immobile di lusso a destinazione d'uso *retail* localizzato nel Quadrilatero della Moda a Milano per un valore di 164 milioni di euro; la vendita da parte del fondo comune di investimento Omega gestito da IDeA FIMIT SGR del palazzo di via Verdi a Milano per un valore di 134 milioni di euro; l'acquisto da parte del Fondo Alloro, gestito da BNP Paribas REIM SGR, di un portafoglio di Allianz S.p.A. composto da 141 *asset*, per un valore di 130 milioni di euro; l'acquisto da parte di IGD SIIQ dell'intero capitale sociale della società Punta di Ferro s.r.l., il cui patrimonio è costituito principalmente dalla galleria del Centro Commerciale Punta di Ferro per un valore di 127,9 milioni di euro; la vendita di un portafoglio costituito da 5 immobili e un'area edificabile appartenenti a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti (CDPI) per un valore di 125,5 milioni di euro; l'acquisto da parte di ECE Projektmanagement del Centro Commerciale "La Cartiera" di Pompei per un valore di 124 milioni di euro; la cessione da parte di UniCredit Leasing di un portafoglio industriale di 38 immobili (Portafoglio Levìa) per un valore di 108,5 milioni di euro; la vendita da parte di Beni Stabili S.p.A. SIIQ dell'Hotel Boscolo Milano per un valore di 101,5 milioni di euro e l'acquisto di 4 immobili da parte del fondo immobiliare dedicato alla Fondazione Cassa di risparmio di Lucca, gestito da COIMA SGR, per un valore di 100 milioni di euro.

Tra le principali transazioni avvenute a gennaio 2016 si evidenziano la vendita da parte di Tecnoholding S.p.A. di Palazzo Turati, edificio storico in centro a Milano affittato alla Camera di Commercio di Milano, acquistato dal fondo sovrano azero State Oil Fund della Repubblica dell'Azerbaijan per un valore di 97 milioni di euro e l'acquisto da parte del fondo *value added* Meyer Bergman European Retail Partners II, gestito da Meyer Bergman, di quattro edifici sfitti (26.000 mq) localizzati in Milano, per un valore di 90 milioni di euro⁷.

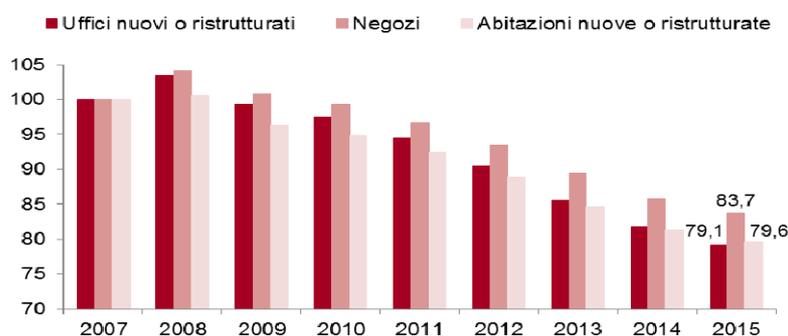
Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 225.257, risulta in netto recupero. La variazione riferita al totale delle compravendite nel terzo trimestre del 2015 risulta, infatti, in aumento del 8,8% rispetto allo stesso periodo del 2014.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale e in quello non residenziale è rispettivamente pari a 105.104 (in aumento del 10,8% rispetto al terzo trimestre del 2014) e 120.153 (in aumento del 7,2% rispetto al terzo trimestre del 2014).

Nel dettaglio, rispetto al terzo trimestre del 2014, le variazioni positive registrate nei settori terziario, commerciale, produttivo e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) risultano rispettivamente pari a 0,9%, 7,4%, 2,2% e 9,0%⁸.

Per il mercato immobiliare italiano è proseguita l'erosione dei prezzi, che dal 2008 ad oggi hanno accumulato una discesa dei valori significativa, in particolare, con riferimento ai tredici mercati principali, del 23,5% per gli uffici, del 19,6% per i negozi, del 21,7% per le abitazioni nuove e del 22,6% per quelle esistenti⁹.

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



Fonte: Nomisma

⁷ Il Quotidiano Immobiliare, *Deals*

⁸ Nota Trimestrale Agenzia del Territorio – III trimestre 2015

⁹ Nomisma, III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2015

Data l'intensa attività di investitori, istituzionali e opportunistici, e l'esaurimento di prodotto *prime*, continua anche per il terzo trimestre del 2015 la compressione generale dei rendimenti netti *prime*. In particolare, i rendimenti per la destinazione d'uso uffici si sono attestati al 4,25% sia a Milano che a Roma segnando una contrazione rispettivamente pari a 50 punti base e 75 punti base rispetto al trimestre precedente; diversamente per il settore *retail*, i rendimenti per le destinazioni d'uso *high street*, *shopping center* e *retail park* sono rimasti invariati rispetto al trimestre precedente e risultano rispettivamente pari al 4%, al 5,5% ed al 7%. Infine i rendimenti del settore logistico hanno registrato una leggera riduzione attestandosi su un valore pari al 6,5% in contrazione di 50 punti base¹⁰.

Uffici

Nel terzo trimestre del 2015 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 46% del volume totale transato, pari a oltre 680 milioni di euro. Milano e Roma hanno rappresentato, come di consueto, i mercati di riferimento per il settore.

A Milano, il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a circa 567 milioni di euro, con una crescita del 71% rispetto al trimestre precedente e hanno superato ampiamente la media trimestrale degli ultimi 5 anni pari a circa 200 milioni di euro. Il volume investito dall'inizio dell'anno supera 1,4 miliardi di euro, in aumento di oltre il doppio rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a circa 661 milioni di euro.

Da luglio a settembre, il capitale straniero ha dominato il mercato, rappresentando circa il 90% del volume totale investito.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano nel terzo trimestre dell'anno ha raggiunto i 42.300 mq, dato inferiore del 24,4% rispetto al trimestre precedente e del 23,6% rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2014. Il *vacancy rate*, pur se in leggera diminuzione, rimane intorno al 14%, pari a quasi 1,7 milioni di mq disponibili.

La qualità si conferma l'elemento principale della domanda, con il 73% della superficie totale assorbita che ha interessato spazi di grado A. Osservando la distribuzione geografica dello spazio assorbito si nota che l'area più dinamica nel terzo trimestre del 2015 è risultata quella del semicentro con il 30% sul totale degli spazi assorbiti, seguita dalla periferia (26%) data la maggiore disponibilità di ampie superfici unite a canoni più accessibili.

I canoni *prime*, nel terzo trimestre 2015, sono rimasti stabili a 490 euro/mq/anno, in linea con i valori del primo semestre 2015.

L'attività di sviluppo migliora e nel terzo trimestre sono stati completati due progetti per un totale di 28.400 mq. Si tratta della ristrutturazione dell'immobile di viale Fulvio Testi 250 e del completamento del

¹⁰ CBRE, *Italian Investment Quarterly* Q3 2015

nuovo edificio di Sky 3 situato nell'area di Santa Giulia in prossimità del nodo ferroviario di Rogoredo, mentre risultano in costruzione circa 216.000 mq di immobili direzionali con una previsione di circa 100.000 mq completati per fine anno. In aggiunta, nel terzo trimestre, sono stati avviati i lavori di costruzione del primo degli 11 edifici previsti nell'ambizioso progetto di Symbiosis, progetto che permetterà la riqualificazione dell'ex area industriale compresa tra le vie Gargano e Adamello¹¹.

Per quanto riguarda la città di Roma, nel terzo trimestre del 2015, gli investimenti nel settore uffici, hanno raggiunto circa 106,6 milioni di euro, in aumento del 62% rispetto allo stesso periodo del 2014. In particolare gli investimenti hanno interessato immobili situati nell'area del *Central Business District* (CBD) e del Centro.

Il volume investito nei primi nove mesi dell'anno supera i 170 milioni di euro, in aumento di oltre il 160% rispetto allo stesso periodo del 2014 dove risultava pari a 66 milioni di euro.

Il livello di assorbimento registrato nel terzo trimestre del 2015 è stato pari a circa 33.280 mq, dato inferiore del 4% rispetto al trimestre precedente, ma in crescita del 62% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il settore Pubblico, con il 39% degli spazi assorbiti si conferma anche nel terzo trimestre la controparte più attiva sul mercato. Il *vacancy rate*, in leggera diminuzione rispetto al trimestre precedente, presenta un valore pari all'8,8%.

I canoni *prime*, nel terzo trimestre 2015, sono rimasti stabili nel CBD e nel distretto dell'EUR dove i valori si attestano rispettivamente su 380 euro/mq/anno e 320 euro/mq/anno. Il canone medio registrato nel trimestre, considerando solo le unità maggiori di 500 mq, risulta pari a 274 euro/mq/anno, in miglioramento del 22% rispetto allo scorso trimestre.

L'attività di sviluppo segna una lieve ripresa: a settembre 2015 risultano in costruzione circa 76.000 mq di cui il 90% in fase di completamento. Ai principali progetti in corso a Roma, quali la nuova sede di BNP Paribas nell'area Tiburtina, l'Europarco e la sede dell'ATAC, si aggiunge il progetto delle tre torri direzionali Trimphone di circa 124.000 mq, che completeranno il nuovo sviluppo dello stadio Tor di Valle¹².

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2015, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,3% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per il 2016 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi pari allo 0,9%, mentre nel 2017 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,5%¹³.

¹¹ CBRE, Milano Uffici *MarketView* Q3 2015

¹² CBRE Roma Uffici *MarketView* Q3 2015

¹³ Nomisma, III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2015

Commerciale

Il mercato immobiliare commerciale nel terzo trimestre del 2015 è stato caratterizzato da un'elevata vivacità a livello europeo, raggiungendo un livello quasi *record* di investimenti per un solo trimestre pari a circa 17,3 miliardi di euro in crescita del 45% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹⁴.

Con riferimento all'Italia, gli investimenti nel settore commerciale da parte di investitori istituzionali si sono attestati a circa 300 milioni di euro, in diminuzione del 24% rispetto al trimestre precedente e del 21% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nei primi 9 mesi dell'anno il totale degli investimenti nel comparto ammonta a circa 870 milioni di euro e, a oggi, la stima del volume degli investimenti nell'ultimo trimestre è un valore prossimo al miliardo di euro. La quota investita nel settore dei centri commerciali ha rappresentato il 46% del volume trimestrale, mostrando un miglioramento rispetto ai mesi precedenti.

L'attrattività del nostro Paese è tornata elevata agli occhi dei principali investitori internazionali che si confermano i più attivi: nei primi nove mesi del 2015 il capitale straniero investito nel settore *retail* risulta pari all'81% del totale. L'*high street* si conferma l'*asset class* preferita dagli investitori *core*, che non guardano più solamente a città come Milano e Roma, ma anche a città come Venezia, Firenze, Padova, Verona e Torino.

Nelle principali città italiane la riconversione degli spazi esistenti si conferma l'unico *driver* per la creazione di nuova offerta nel settore *high street*.

Anche i parchi commerciali stanno attraendo un numero sempre crescente di investitori, sia perché rappresentano una valida alternativa ai centri commerciali, sia perché necessitano di un'attività meno intensa di *asset management*.

Il rafforzamento della domanda interna e l'aumento dei consumi privati hanno contribuito a rafforzare la fiducia dei *retailer* con piani di espansione in Italia¹⁵.

Secondo quanto si osserva nel *report* "Fashion High-Street 2015/2", realizzato da World Capital il miglioramento della fiducia dei consumatori ha contribuito alla crescita dei canoni per gli immobili ubicati nelle *high street* italiane. A Milano via Montenapoleone tocca gli 8.000 euro/mq/anno, risultando ancora l'*high street* più prestigiosa del territorio, mentre a Roma via Condotti raggiunge i 7.000 euro/mq/anno.

Venezia attesta un generale incremento dei canoni, in particolare piazza San Marco che registra un massimo di 4.700 euro/mq/anno e un minimo di 3.000 euro/mq/anno; Calle Vallaresso e Campo San Bartolomeo entrano a pieno titolo nella cerchia delle *high street* veneziane con valori massimi rispettivamente di 2.500 euro/mq/anno e 5.000 euro/mq/anno.

Scenario positivo altresì per Genova e Bologna che evidenziano un globale aumento dei canoni; in particolare, la genovese via XX settembre attesta il valore massimo di 1.000 euro/mq/anno, mentre la

¹⁴ CBRE, *European Capital Markets - MarketView* Q3 2015

¹⁵ CBRE, *Italia Retail Market View*, Q3 2015

bolognese Galleria Cav 2.000 euro/mq/anno. Firenze diversamente, insieme a Torino e Verona, vive una situazione stabile, con leggere contrazioni accanto a lievi aumenti dei valori.

Spostandosi al Sud, Catania e Napoli si mantengono stabili con una tenue crescita; interessante è l'*high street* napoletana via Scarlatti al Vomero che, trasformata in area pedonale, diviene funzionale *location* commerciale (1.500 euro/mq/anno).

I segnali di miglioramento emersi nello scorso trimestre per l'attività di sviluppo sono confermati: pur non avendo registrato completamenti di progetti in costruzione, lasciando così invariato il nuovo *stock* completato nell'anno a circa 25.600 mq di GLA (superficie lorda affittabile), la *pipeline* futura sta crescendo.

I nuovi sviluppi in corso di costruzione, così come gli interventi di *restyling* dei centri esistenti, prevedono la realizzazione di nuovi *concept* e *format* che tengano conto dell'evoluzione delle esigenze e dei gusti dei consumatori.

Gli sviluppatori stanno concentrando l'attenzione sul *merchandising mix* e sul miglioramento architettonico degli spazi. I nuovi progetti in corso stanno infatti proponendo una nuova concezione dello spazio. La "*Food Court*", che nelle gallerie commerciali italiane oggi rappresenta meno del 10% della GLA, ha un grande potenziale di crescita nei prossimi anni. Come evidenziato da uno studio presentato da Jones Lang LaSalle, in Europa la ristorazione nei centri commerciali rappresenta attualmente il 15% della GLA totale. JLL prevede che questa percentuale possa aumentare almeno sino al 20% nei prossimi dieci anni.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2015, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,1% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il 2016 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi per i negozi pari allo 0,4%, mentre nel 2017 si

Fondi immobiliari

I fondi immobiliari italiani con circa 48 miliardi di euro stimati a fine 2015, rappresentano circa il 10% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto. L'incremento del NAV (Net Asset Value) previsto per il 2015 risulta infatti pari all'11% rispetto all'anno precedente, leggermente maggiore alla media europea (9%)¹⁶.

Nel primo semestre del 2015, secondo i dati di Assogestioni, sono divenuti operativi 8 nuovi fondi immobiliari rivolti ad investitori qualificati o istituzionali. Sette degli otto prodotti prevedono la distribuzione di proventi e la loro durata media è pari a 20 anni. Sette sono stati costituiti mediante apporto e uno in modalità ordinaria. Due fondi sono speculativi.

¹⁶ Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto 2015

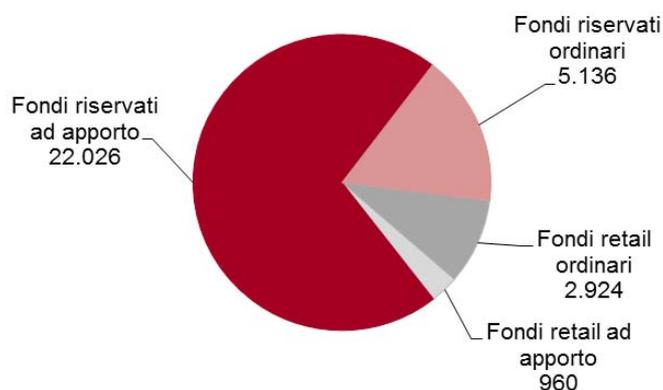
La raccolta lorda nel primo semestre del 2015 ha raggiunto i 791 milioni di euro, valore inferiore del 49,5% rispetto a quello registrato nello stesso semestre dell'anno precedente.

Con riferimento all'*asset allocation*, il 48,8% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, il 13,4% in quello residenziale, il 13% nella destinazione d'uso commerciale, il 12,7% nella destinazione altro e la parte restante in immobili adibiti al settore turistico-ricreativo (4,3%), industriale (3,4%), logistico (2,9%) e Residenze Sanitarie Assistenziali (1,5%). Le modifiche più rilevanti riguardano gli immobili ad uso RSA e Industriale in aumento rispettivamente del 21% e del 12% rispetto al secondo semestre del 2014.

A livello geografico, il Nord Ovest (44%) e il Centro (33,8%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (12,4%), nel Sud e Isole (7,5%) e infine all'Estero (2,4%).

A giugno 2015 l'offerta di fondi immobiliari era composta per il 91% da fondi riservati con un patrimonio di circa 27 miliardi di euro e per il restante 12% da fondi *retail* ai quali spetta la gestione di un patrimonio di circa 4 miliardi di euro.

Figura 6 – Patrimonio gestito per le diverse tipologie di fondi immobiliari



La composizione delle attività è variata leggermente rispetto al 2014: l'88,3% è rappresentato da immobili e diritti reali immobiliari (in aumento dello 0,3% rispetto a dicembre 2014), il 7,3% in valori mobiliari e liquidità (1,7% in meno rispetto a dicembre 2014) mentre la parte restante in partecipazioni di controllo in società immobiliari e strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione (in diminuzione del 12% rispetto a dicembre 2014).

Al termine del primo semestre del 2014, si è rilevato che il 69% 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 salito dello 0,7% rispetto all'ultimo semestre e si è attestato su un valore di 55,7%.

I fondi riservati, ai quali è imputabile la maggior parte delle movimentazioni del portafoglio immobiliare realizzato nel periodo analizzato, hanno acquistato o conferito immobili per oltre 1,4 miliardi di euro e dismesso oltre 900 milioni di euro. I fondi *retail*, invece, hanno acquistato o conferito immobili per 17 milioni di euro e hanno venduto per 145 milioni di euro.

Per i fondi riservati la maggior parte delle movimentazioni in acquisto è imputabile ai prodotti che hanno richiamato gli impegni nel corso del periodo, ai quali invece non è imputabile la maggior parte delle dismissioni. Diversamente, per i fondi *retail* le movimentazioni hanno riguardato esclusivamente i prodotti che non hanno richiamato gli impegni¹⁷.

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi

Il fondo denominato “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, (di seguito il “Fondo”) è un Fondo di Investimento Alternativo (di seguito “FIA”) immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso. Il consiglio di amministrazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. (ora IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.), ha istituito il Fondo e approvato il relativo Regolamento di gestione (di seguito il “Regolamento”) con delibera del 22 settembre 2005. Il Regolamento è stato approvato da Banca d’Italia con provvedimento n. 146428 del 7 febbraio 2006.

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 della presente Relazione di gestione.

¹⁷ Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 2° semestre 2015

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di apporto	1° giugno 2006
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2016
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici
Banca Depositaria	State Street Bank GmbH
Esperto Indipendente	Key to Real S.r.l.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla L. n. 106/2011. Articoli 3 e 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89.
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	260.760.000 euro
Numero delle quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale iniziale delle quote	500 euro
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2015	249.104.767 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2015	477,651 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2015	563.540.000 euro

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.

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 31 dicembre 2015.

	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	31.12.2014	31.12.2015	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154	509,923	477,651
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	318,50	325,10
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	586,1	563,5
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	303.522	275.612
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6	344,7	341,6
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8
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	87% Uffici, 13% Commerciale	88% Uffici, 12% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	67% Lombardia, 15% 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	25,03	14,08
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00	48,00	27,00
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%

(1) Valore contabile riportato nella Relazione di gestione 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 cinque a tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti.

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

Con delibera consiliare assunta in data 28 aprile 2014 il Dott. Emanuele Caniggia è stato nominato Amministratore Delegato della SGR e, contestualmente, sono stati conferiti allo stesso i relativi poteri, rivisti – da ultimo – con delibera consiliare del 26 novembre 2015 ed efficaci dalla data di deposito presso il Registro delle Imprese, intervenuto il 12 gennaio 2016.

Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2014, l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 16 aprile 2015 ha nominato quale nuovo Consigliere di Amministrazione – in luogo dell'Avv. Maria Grazia Uglietti, cooptata in data 29 maggio 2014 – la Dott.ssa Stefania Boroli, la quale resterà in carica fino alla naturale scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ossia fino alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2016.

A seguito delle delibere assunte, si riporta la composizione ad oggi del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Consiglio di Amministrazione

Gualtiero Tamburini (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Paolo Ceretti

Gianroberto Costa

Francesco Gianni (Amministratore Indipendente)

Amalia Ghisani

Rosa Maria Gulotta

Collegio Sindacale

Carlo Conte (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Annalisa Raffaella Donesana (Sindaco Effettivo)

Paolo Marcarelli (Sindaco Supplente)

Francesco Martinelli (Sindaco Supplente)

Con delibera consiliare assunta in data 27 novembre 2014 l'Arch. Rodolfo Petrosino è stato nominato Direttore Generale della SGR e, contestualmente, sono stati determinati i relativi poteri. Con decorrenza dal 1° luglio 2015, a seguito della conclusione del rapporto di lavoro con l'Arch. Rodolfo Petrosino, i poteri attribuiti al Direttore Generale sono esercitati *ad interim* dall'Amministratore Delegato.

La composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono disciplinati dal relativo Regolamento interno nel testo modificato, da ultimo, nella riunione consiliare del 26 novembre 2015, che individua, altresì, i requisiti degli Amministratori Indipendenti.

Sebbene la SGR non aderisca più ad Assogestioni – Associazione italiana del risparmio gestito, lo Statuto di IDeA FIMIT prevede che nel Consiglio di Amministrazione siano presenti due Amministratori Indipendenti. 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 ("Protocollo Assogestioni").

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione, 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 del Consiglio di Amministrazione.

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 del Consiglio di Amministrazione 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.

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

Nella riunione dell'8 maggio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, il quale, sulla base del relativo Regolamento Interno (approvato dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo, in data 26 novembre 2015) è composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato).

Nell'ambito delle materie di competenza e nel rispetto delle prerogative del Collegio Sindacale e delle Funzioni di Controllo della SGR, tale Comitato dispone dei più ampi poteri istruttori e ha il compito di supportare le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché alle altre materie previste ai sensi del proprio Regolamento Interno.

In termini generali, il Comitato: A) ferme restando le previsioni procedurali in punto di competenze specifiche degli Amministratori Indipendenti in materia di conflitto di interessi, si esprime su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate, valutando la corretta applicazione dei presidi per la gestione di tali operazioni; B) assiste il Consiglio di Amministrazione nella determinazione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi aziendali nonché nei compiti di verifica circa la loro corretta attuazione e coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale; C) nell'ambito dei compiti ad esso spettanti quale "comitato remunerazioni" ai sensi dell'articolo 39 del Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento congiunto della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 e s.m.i. ("Regolamento Congiunto"), formula al Consiglio di Amministrazione proposte in tema di politiche di remunerazione e di incentivazione, allo scopo di promuovere una gestione sana ed efficace del rischio; D) assiste il Consiglio di Amministrazione nell'attuazione degli indirizzi e delle politiche aziendali in materia di outsourcing, assicurando che tali indirizzi e politiche, come determinati dal Consiglio di Amministrazione, siano coerenti con una gestione sana ed efficace della SGR; E) valuta il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci di esercizio, a tal fine coordinandosi con le competenti funzioni aziendali e con l'organo di controllo della SGR; F) svolge gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dal Comitato sono motivati e non sono vincolanti per il Consiglio di Amministrazione, il quale manterrà in ogni caso il potere di procedere collegialmente ad ulteriori approfondimenti e verifiche, motivando adeguatamente eventuali decisioni assunte in difformità, previo parere del Collegio Sindacale.

Il Comitato può 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 stesso, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le società controllanti e/o le società a queste 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 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.

Il Codice Etico accoglie i principi etici – quali correttezza, lealtà, integrità e trasparenza – che ispirano i quotidiani comportamenti di tutti gli appartenenti alla Società nella conduzione degli affari ed in generale nello svolgimento dell’attività aziendale in ogni sua estrinsecazione, per il buon funzionamento, l’affidabilità e l’immagine positiva dell’azienda. Il Codice Etico è rivolto a tutti i soggetti apicali, ai dipendenti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale, nonché ai collaboratori esterni che operano per il conseguimento degli obiettivi aziendali sotto la direzione e vigilanza dei vertici della Società.

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 si è dotata di procedure interne volte a disciplinare le modalità di gestione interna e di comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate e confidenziali, in conformità, tra l’altro, alle previsioni del TUF e della relativa disciplina di attuazione di cui al Regolamento Emittenti CONSOB 14 maggio 1999, n. 11971 e s.m.i. (“Regolamento Emittenti”).

La SGR ha, altresì, adottato una procedura volta a fornire le istruzioni operative per l’istituzione, la tenuta e l’aggiornamento del Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate – il quale comprende coloro che, in ragione dell’attività lavorativa o professionale ovvero in ragione delle funzioni svolte, abbiano accesso alle informazioni privilegiate concernenti, direttamente o indirettamente, i fondi gestiti le cui quote sono negoziate in mercati regolamentati o per le quali la SGR abbia presentato una richiesta di ammissione alle negoziazioni nei mercati regolamentati italiani, in ossequio, tra l’altro, a quanto prescritto dal TUF e dal Regolamento Emittenti – nonché una procedura di gestione delle operazioni personali dei “soggetti rilevanti” in cui sono disciplinate le modalità di gestione delle operazioni in strumenti finanziari, in presenza di informazioni confidenziali.

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di compimenti di operazioni personali da parte dei soggetti rilevanti della SGR ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti soggetti rilevanti (intendendosi per tali i soci e i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l’alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti della Società, nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della Società e che partecipino all’attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla Società, le persone fisiche o giuridiche che partecipino direttamente alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio sulla base di un accordo di delega o di esternalizzazione, i responsabili delle funzioni aziendali di

controllo della SGR, i membri dei Comitati con funzioni consultive dei fondi gestiti dalla SGR): (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.

Al fine di favorire il coinvolgimento dei partecipanti con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi comuni di investimento di tipo chiuso, ivi inclusi i fondi immobiliari, ed alle società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che i regolamenti di gestione di ciascun fondo gestito contemplano l'istituzione di un Comitato avente funzione consultiva competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in relazione alle materie indicate nel regolamento di gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo.

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

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

A. *L'attività di gestione*

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione di gestione, risulta composto da ventiquattro beni immobili residui rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Per due immobili (unità a destinazione commerciale in Moncalieri e Fossano) è stato conferito il solo diritto di superficie. L'immobile sito in Grugliasco, anch'esso conferito all'apporto in diritto di superficie, è passato in piena proprietà al Fondo nel corso dell'esercizio corrente per acquisto dal Comune di Grugliasco.

Non essendo stati ceduti immobili nel semestre risulta immutata la composizione del portafoglio immobiliare, in termini di ripartizione per destinazione d'uso, rispetto alla Relazione di gestione al 30 giugno 2015; il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta l'87% circa del valore complessivo, mentre il restante 13% circa ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 31 dicembre 2015 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari al 96,6% circa, confermando sostanzialmente il dato al 30 giugno 2015, con riduzione rispetto al dato al 31 dicembre 2014, che risultava essere pari al 99,6% circa, dovuta al rilascio degli immobili in Castelletto Ticino (NO), Fossano (Cn) e Saluzzo (Cn) a far data dal 1° luglio 2015.

Le superfici locabili complessive del portafoglio residuo al 31 dicembre 2015 risultano pari a mq. 275.612 circa, di cui mq. 9.378 sfitte (mq. 9.177 al 30 giugno 2015 e mq. 996 al 31 dicembre 2014), e il *vacant* è relativo agli immobili siti in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione", Castelletto Ticino (No), Fossano (Cn) e Saluzzo (Cn).

Con riferimento alle attività che hanno rappresentato la gestione nel corso del primo semestre 2015 si rinvia a quanto descritto nella Relazione di gestione del Fondo chiuso al 30 giugno 2015 e approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 5 agosto 2015.

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 nel corso del secondo semestre 2015 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 2015 risultano attivi trentasette contratti di locazione, totalmente riferiti a conduttori privati. La maggioranza dei contratti è stipulata con società del gruppo ENI, GS S.p.A. (gruppo Carrefour) e Telecom Italia S.p.A..

Per quanto concerne l'immobile in Castelletto sopra Ticino, si segnala che in data 22 dicembre 2015 è stato sottoscritto, con una società *leader* nel settore accessori per l'abbigliamento, un nuovo contratto di locazione per la porzione dell'immobile sfitta; l'accordo stipulato, che avrà decorrenza a partire dal 1° agosto 2016, in quanto subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative per la ristrutturazione dell'immobile e al rilascio della nuova licenza commerciale richiesta dal conduttore, permetterà al Fondo di locare l'immobile, ad un canone a livelli più alti del contratto disdettato da GS Carrefour, per un periodo di 9 + 9 anni.

Come riportato nelle precedenti Relazioni di gestione, nell'ambito di un piano di razionalizzazione e contenimento dei costi sugli immobili occupati, Telecom Italia S.p.A. ha rinegoziato con il Fondo la locazione dell'immobile a destinazione uffici sito in Napoli, viale Calamandrei (Torri A4 e B1) con durata 12 anni + 6, mentre ha comunicato disdetta al contratto di locazione per l'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, con superficie di mq. 31.244 pari 11,34% dell'intero portafoglio, a far data dal 1° dicembre 2016.

Per quanto riguarda l'immobile in Milano, piazza Cavour 2 è stata finalizzata con un conduttore la trattativa di rinegoziazione con riduzione degli spazi e conseguente stipula di un nuovo contratto avente durata 6 anni + 6. Le superfici del nuovo contratto ricomprendono una porzione *vacant* da diversi anni, che il conduttore ha ristrutturato a propria cura e spese salvo un parziale rimborso sulle opere eseguite concordato preventivamente con il Fondo.

Si rammenta che per il medesimo immobile la SGR ha stipulato, con una società *leader* nel settore dell'esposizione pubblicitaria e della comunicazione, un contratto di locazione avente oggetto l'utilizzo per attività pubblicitaria di parte della facciata principale prospiciente piazza Cavour, da esercitare mediante installazione di impianti tecnologicamente innovativi. L'efficacia del contratto risulta ancora sospensivamente condizionata all'ottenimento, a cura e spese della concessionaria, del preventivo nullaosta degli uffici e degli enti preposti.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 31 dicembre 2015, risulta pari a 46.776.303 euro, ammontare che garantisce un rendimento del 7,64% sul costo storico e del 8,30% sul valore di mercato rilasciato alla data del presente Relazione di gestione.

Per confronto, il monte canoni al 30 giugno 2015, a parità di portafoglio, risultava pari a 45.650.394 euro e al 31 dicembre 2014 pari a 47.326.941.

Oltre alla disdetta inviata da Telecom Italia S.p.A. per l'immobile in Roma, sopra riportata, si segnala la ricezione di una comunicazione di pari contenuto recapitata alla scrivente da un conduttore nell'immobile in Milano, piazza Cavour 2, per una superficie di mq. 1.100 circa, pari al 5,86% della superficie dell'immobile e allo 0,4% dell'intero portafoglio, con rilascio degli spazi a far data dal 1° ottobre 2016.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2015 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a 9.939.124 euro circa (il dato al 30 giugno 2015 a 11.385.885 euro mentre al 31 dicembre 2014 a 10.142.992 euro), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2016; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 228.764 euro circa (rispetto a 76.244 euro al 30 giugno 2015 e a 122.693 euro al 31 dicembre 2014), e pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

La parte rilevante del credito è oggetto di un impegno scritto da parte del principale creditore a corrispondere il dovuto nel corso del primo trimestre 2016, pertanto nel fondo di svalutazione del credito al 31 dicembre 2015 è stata accantonata una somma contenuta pari a 2.158 euro.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso dell'esercizio 2015 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 principali manutenzioni straordinarie eseguite nel periodo, in 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 Fabiani 1, denominato “Denti”, nel secondo semestre sono stati completati gli interventi di riqualificazione generale della porzione denominata “Dente F-M”, riconsegnata al conduttore in data 14 ottobre 2015 comprensiva delle opere di personalizzazione richieste dal conduttore. Con la riconsegna di questo modulo possono essere considerati terminati gli interventi di valorizzazione concordati alla stipula del contratto di locazione e del collegato accordo lavori stipulati con Eni S.p.A. in data 1° marzo 2010.

L'importo dei costi capitalizzabili complessivamente eseguiti nell'anno sulla commessa è pari a 5.507.233 euro, di cui 3.079.955 euro nel secondo semestre, ammontare comprensivo dei costi di valorizzazione ripetibili al conduttore pari a 1.554.355 euro.

L'importo delle opere capitalizzabili per interventi edili e di miglioria impiantistica eseguite nel corso dell'anno sul palazzo ad uffici sito in Milano – piazza Cavour 2 risulta pari a 428.257 euro, per la maggior parte relativi a contributo lavori per nuova locazione.

Sull'immobile a destinazione uffici locato a Telecom Italia S.p.A. sito in Napoli – viale Calamandrei, sono attualmente in fase di esecuzione alcune opere di manutenzione straordinaria a carico del Fondo, già concordate in vigenza del precedente contratto di locazione con Telecom Italia S.p.A., per sostituzione porte REI obsolete ed elementi impiantistici (torri evaporative e canne fumarie), per un ammontare complessivo di competenza nell'esercizio pari a 79.213 euro.

Il programma di manutenzioni gestito da Eniservizi S.p.A. nell'immobile locato a Saipem S.p.A., in San Donato - viale De Gasperi 16, denominato “3° Palazzo Uffici”, regolamentato dagli accordi collegati al contratto di locazione in corso, con costi previsti a carico del Fondo sino ad un massimale pari a 2.750.000 euro, risulta sostanzialmente completato. Rimane infatti disponibile una somma residua pari a 28.000 euro circa per interventi su impianti elevatori già pianificati.

Il totale dei costi capitalizzati nell'esercizio 2015, per opere e lavori eseguiti sull'intero portafoglio in gestione, ammonta a 6.337.508 euro, di cui 3.910.230 euro nel secondo semestre dell'anno.

Politiche di investimento e di disinvestimento

Con riferimento all'attività di commercializzazione mirata alla dismissione degli immobili, nel periodo in esame Innovation Real Estate Advisory S.r.l., società di *agency* incaricata dal Fondo, ha proseguito nello svolgimento di attività rivolte alla promozione per la vendita del portafoglio residuo, composto da immobili direzionali a destinazione uffici e immobili *retail* destinati a supermercato.

Come già indicato nella Relazione di gestione al 30 giugno 2015, l'attività svolta durante il primo semestre ha portato alla conclusione della trattativa di cessione dell'immobile a destinazione commerciale sito in Milano - via Farini 79/81. Nel secondo semestre non si segnalano ulteriori vendite.

Per quanto concerne la procedura competitiva per la cessione in blocco degli immobili commerciali locati a GS S.p.A., predisposta con il supporto dell'*advisory* Kryalos Asset Management S.r.l., si conferma che al termine del periodo di offerta le proposte non vincolanti sottoposte al Fondo non hanno raggiunto il risultato economico atteso. Per valutare eventuali spazi di miglioramento, anche a fronte di una revisione del perimetro del portafoglio immobiliare, la SGR ha successivamente intavolato contatti negoziali con il proponente che ha presentato l'offerta economicamente più interessante ma, a valle della trattativa, l'investitore ha ritenuto di non dover proseguire con la stesura di un'offerta vincolante. Le offerte successive in ordine di prezzo risultavano di fatto eccessivamente penalizzanti e molto inferiori ai parametri del Business Plan e con le valutazioni di mercato più recenti per poter essere prese in considerazione.

Successivamente è pervenuta una nuova offerta non vincolante sul medesimo portafoglio, ritenuta economicamente interessante dalla SGR, che ha autorizzato il proponente ad effettuare una *due diligence* completa sui supermercati oggetto di interesse. Al momento della stesura del presente documento l'analisi complessiva risulta completata e la SGR è in attesa di conoscerne gli esiti.

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

Le attività di ricerca di nuovi conduttori interessati alla locazione dei tre immobili che GS S.p.A. ha restituito liberi alla data del 30 giugno 2015, svolte con l'intento di mettere a reddito i beni prima della vendita, fatta eccezione per quanto riportato nel paragrafo dedicato alle locazioni in merito all'immobile in Castelletto Ticino (NO), non si sono al momento concretizzate in proposte scritte. A tal proposito l'*Agency* incaricato sottoporrà alla SGR il riscontro delle attività di commercializzazione messe in atto, sia per la cessione degli immobili vuoti a operatori o utilizzatori finali sia per eventuali proposte di locazione riguardanti il singolo cespite intero e/o frazionato, così da consentire alla SGR di adottare la strategia più remunerativa e valutarne i tempi di realizzo per l'ottenimento del miglior prezzo di vendita finale.

Si rammenta infine che, ai sensi dell'art. 10.2 del Regolamento, è ormai preclusa la possibilità per la SGR di acquistare, per conto del Fondo, beni immobili e/o partecipazioni in società immobiliari mediante il reinvestimento dei ricavi rivenienti dalla cessione dei beni in portafoglio ovvero l'utilizzo delle disponibilità derivanti dall'indebitamento finanziario assunto dal Fondo.

Accertamento Agenzia delle Entrate

Si rammenta che in data 23 dicembre 2014 l'Agenzia delle Entrate ha notificato ad IDeA Fimit SGR S.p.A., in qualità di gestore di Atlantic 1, un avviso di accertamento per l'anno d'imposta 2009 per presunta omessa applicazione, ed il conseguente omesso versamento di ritenute d'imposta, su interessi pagati in relazione al finanziamento del Fondo, per un ammontare complessivo di 1.059.708 euro comprensivo di interessi, avviso che trae origine da una verifica fiscale condotta nei confronti della filiale italiana di banca Natixis S.A., per gli anni d'imposta 2008 e 2009 (senza alcun coinvolgimento della SGR e del Fondo in tale verifica).

La SGR ha ritenuto di impugnare l'atto presso la competente Commissione Tributaria di Milano, fiduciosa nell'accoglimento delle proprie ragioni in sede contenziosa. In data 10 dicembre 2015 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano, sez. 5 ha emesso una sentenza che ha pienamente accolto il ricorso.

Trattasi di un precedente molto importante anche in relazione all'analogo avviso di ulteriore accertamento con i medesimi presupposti notificato a fine anno per il 2010, contro il quale sarà necessario presentare ricorso entro febbraio 2016.

B. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

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

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

Nel semestre in analisi sono proseguiti gli scambi di corrispondenza con gli apportanti e i contatti con gli enti e gli uffici preposti, al fine di trovare soluzioni condivise per alcune pendenze ancora aperte.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

In data 12 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2014. A seguito di tale approvazione è stata deliberata una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 13.559.520 euro, corrispondenti a 26,00 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione e un rimborso parziale di 8,00 euro per ogni quota per un importo totale pari a 4.172.160 euro.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2015, secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, e successive modifiche e integrazioni.

In data 22 luglio 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2015 per un importo totale di 574.640.000 euro.

In data 5 agosto 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2015. A seguito di tale approvazione è stata deliberata una distribuzione di 21,00 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 10.951.920 euro.

La SGR ha redatto e successivamente pubblicato la Relazione intermedia di gestione al 30 settembre 2015.

In data 18 dicembre 2015, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di aggiornare le strategie di gestione e di allungare la durata del Fondo dall'attuale 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2019, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari, soggette all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti ed all'autorizzazione della Banca d'Italia (cfr. paragrafo "*Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro*" per approfondimenti).

Al riguardo, si anticipa che l'Assemblea dei Partecipanti ha approvato le suddette modifiche in data 21 gennaio 2016 e che la SGR ha successivamente inoltrato le dette modifiche alla Banca d'Italia per l'autorizzazione di competenza (cfr. paragrafo sui "*Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre*" per approfondimenti).

Innovazioni normative

In data 21 luglio 2011, è entrata in vigore la Direttiva 2011/61/UE ("AIFMD") che ha armonizzato a livello comunitario la disciplina applicabile ai gestori ("GEFIA") di fondi di investimento di tipo alternativo ("FIA"). Le norme della AIFMD sono state dettagliate dalle misure di esecuzione contenute nel Regolamento

Delegato (UE) 231/2013 della Commissione (“RD”) - immediatamente e direttamente applicabile negli ordinamenti degli Stati membri - nonché dalle *guidelines* e Q&A's emanate dall'ESMA.

In Italia, in data 9 aprile 2014, è entrato in vigore il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44 (“Decreto”), recante le previsioni di modifica del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (“TUF”) necessarie a recepire le disposizioni di applicazione generale contenute nella AIFMD.

Quanto alla regolamentazione “secondaria”, in data 19 marzo 2015, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i seguenti atti normativi, entrati in vigore a decorrere dal 3 aprile 2015:

- il decreto 5 marzo 2015 n. 30 del Ministero dell'Economia e delle Finanze (“MEF”), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli organismi di investimento collettivo del risparmio (“OICR”) italiani;
- la delibera della Consob dell'8 gennaio 2015 contenente le modifiche (i) al Regolamento Intermediari, di cui alla Delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007 e al (ii) Regolamento Emittenti, di cui alla delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999;
- il Provvedimento della Banca d'Italia e della Consob del 19 gennaio 2015 contenente la modifica al Regolamento Congiunto, di cui al Provvedimento della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 (“Regolamento Congiunto”);
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 contenente il “nuovo” Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, di cui al Provvedimento di Banca d'Italia che abroga e sostituisce quello di cui al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 (“Regolamento”).

Le summenzionate disposizioni normative e regolamentari hanno introdotto una ridefinizione del perimetro regolamentare applicabile alla materia del risparmio gestito.

Alla luce di quanto sopra, la SGR ha posto in essere le attività necessarie ai fini di adeguamento alla normativa applicabile introdotta dalla AIFMD, dandone opportuna e tempestiva comunicazione alla Banca d'Italia con lettera datata 30 aprile 2015, sulla base di quanto previsto dall'art. 15, comma 2, del Decreto, con correlata richiesta di iscrizione all'Albo delle società di gestione del risparmio in qualità di gestore di FIA ai sensi della AIFMD.

In data 18 giugno 2015, la SGR ha ricevuto la comunicazione da parte della Banca d'Italia di essere stata autorizzata all'iscrizione nell'Albo delle SGR, sezione gestori di FIA “sopra soglia”, ai sensi della AIFMD.

Depositario

In data 6 luglio 2015, la SGR ha ricevuto comunicazione dell'avvenuta fusione per incorporazione di State Street Bank S.p.A. in State Street Bank GmbH. Tale operazione determina il subentro dal 6 luglio 2015 di State Street Bank GmbH - Succursale Italia nei rapporti contrattuali in essere con la SGR e la conseguente sostituzione di State Street S.p.A. con State Street Bank GmbH - Succursale Italia quale soggetto depositario del Fondo.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Il termine di durata del Fondo è attualmente fissato al 31 dicembre 2016, salva la possibilità di avvalersi 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.

Nel corso dell'esercizio 2015, sono intervenuti fattori che hanno pesantemente influenzato gli esiti dell'attività di commercializzazione svolta in relazione ad una importante componente del portafoglio immobiliare, modificando i presupposti della strategia predefinita.

In particolare, le difficoltà sopravvenute in relazione all'approssimarsi di scadenze contrattuali per il rinnovo di importanti contratti di locazione, la disdetta pervenuta da Telecom Italia S.p.A. in relazione all'immobile sito in Roma, via Cristoforo Colombo n. 142, l'esito della procedura competitiva svolta in relazione al portafoglio degli immobili locati a GS S.p.A. e la disdetta del contratto di locazione per una importante superficie dell'immobile sito in Milano, piazza Cavour n. 2, hanno riguardato 19 immobili per un valore di mercato (open market value al 30 giugno 2015) di 428,5 milioni di euro circa (pari al 74,5% del portafoglio).

Inoltre, sempre nel corso del 2015, si sono manifestati segnali di evoluzione positiva sia delle condizioni macroeconomiche, in generale, che di quelle del settore immobiliare, nello specifico, che rendono più interessanti le prospettive di dismissione nel medio periodo.

Alla luce di tutto quanto sopra, un orizzonte di tempo più ampio per la dismissione del portafoglio per un verso consentirebbe di operare interventi di valorizzazione (sia in termini di miglioramento delle caratteristiche tecniche degli immobili bisognosi di intervento che della relativa situazione locativa) finalizzati ad una migliore dismissione degli asset e, per altro verso, potrebbe anche consentire di intercettare l'ormai da tempo atteso miglioramento delle condizioni di mercato che, pur presentando segnali di ripresa, appare tuttora caratterizzato da notevoli vischiosità, che spesso non consentono di realizzare transazioni a condizioni in linea con le attese.

La SGR ha quindi ritenuto opportuno rivedere la strategia di gestione del Fondo pianificando le attività da effettuare, sintetizzate nelle seguenti principali linee d'azione:

- rinegoziazione di alcuni contratti di locazione di prossima scadenza o con facoltà di recesso in favore dell'inquilino, con l'eventuale esecuzione di interventi di riqualificazione, al fine di massimizzare il prezzo di realizzo in fase di vendita nell'interesse dei quotisti;
- pianificazione delle vendite mediante adeguata promozione e commercializzazione degli immobili nonché cessione degli stessi con istruzione di processi competitivi, rivolti a soggetti istituzionali

italiani ed esteri con l'obiettivo di raggiungere la liquidazione dell'intero portafoglio entro il 31 dicembre 2019, alle migliori condizioni;

- negoziazione di un nuovo piano di finanziamento alle migliori condizioni di mercato, con una copertura sino al 30 giugno 2019.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 ha deliberato di aggiornare come sopra la strategia di gestione, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari concernenti l'allungamento della durata del Fondo al 31 dicembre 2019.

Le suddette modifiche regolamentari, già approvate dall'assemblea dei partecipanti al Fondo in data 21 gennaio 2016, richiedono la loro successiva autorizzazione da parte della Banca d'Italia, ai sensi del Titolo V, Capitolo II, Sezione III, del Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del 19 gennaio 2015.

Le modifiche del Regolamento diverranno efficaci una volta autorizzate dalla Banca d'Italia.

Chiaramente, in caso le modifiche proposte non fossero autorizzate dalla Banca d'Italia:

- si dovrebbe procedere con tutti gli strumenti necessari a concludere forzatamente la liquidazione del Fondo entro i tempi ordinari (*i.e.*, 31 dicembre 2016);
- qualora tale "liquidazione" forzata si rivelasse fattibile solo a costo di gravi perdite, tali da compromettere il rendimento finale del Fondo, la SGR potrà, con delibera motivata del proprio Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. "Periodo di Grazia").

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo cui appartiene la SGR

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

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

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

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

In data 21 gennaio 2016 l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo ha approvato la proposta di modifica dell'art. 2 del Regolamento, concernente l'allungamento della durata dall'attuale 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2019, deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 18 dicembre 2015.

La SGR ha successivamente inoltrato alla Banca d'Italia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37, comma 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e del Titolo V, Capitolo II, Sezione III, del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, la richiesta di approvazione delle modifiche dell'art. 2 del regolamento di gestione del Fondo.

Le suddette modifiche diverranno immediatamente efficaci una volta approvate dall'Autorità di Vigilanza e saranno comunicate ai Partecipanti a cura della SGR mediante pubblicazione di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e il "Corriere della Sera", nonché sul sito Internet della SGR e del Fondo ai sensi dell'art. 24.3 del Regolamento.

Si segnala infine che in data 29 gennaio 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di procedere con un rimborso volontario del contratto di finanziamento per l'ammontare di 20.000.000 euro e approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2015 per un importo totale di 563.540.000 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, quindi entro il 31 maggio 2016. Il debito residuo al 31 dicembre 2015 è di 332.859.991 euro. Per questa linea di finanziamento il tasso applicato 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 al 31 dicembre 2015 è di 8.787.535 euro. Per questa linea di credito il tasso applicato è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo.

In merito all'estinzione del finanziamento, si precisa che a seguito dei contatti intrattenuti con Natixis e con il servicer della connessa cartolarizzazione, in data 5 febbraio 2015 è stata inviata richiesta alla banca ed al servicer volta alla estensione della scadenza del finanziamento in essere al 31 marzo 2017. Tale richiesta è prodromica alle discussioni in corso fra la SGR e primarie banche volte al rifinanziamento del prestito in essere e si giustifica in ragione del fatto che ragionevolmente il rifinanziamento sarà finalizzato successivamente all'attuale scadenza del finanziamento in essere.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 2,4 secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria risulta superiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto descritto nella Nota Integrativa Sezione III.1. Finanziamenti Ricevuti.

B. Strumenti finanziari derivati

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

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 della presente Relazione di gestione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è decrementato passando da 260.760.000 euro a 249.104.767 euro (265.935.162 euro al 31 dicembre 2014). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 477,651 euro (509,923 euro al 31 dicembre 2014) con un decremento del 4,47%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2015, per un totale di 256,75 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 51,35% rispetto al valore iniziale della quota (500,000 euro), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 2015, per un totale di 55,56 euro per ciascuna quota che hanno inciso per l'11,11% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 57,99%.

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 2015, risulta del 6,16%.

Si evidenziano alcuni *ratio* elaborati sulla base dei dati della Relazione di gestione 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	4,60%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ¹⁸	3,13%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	60,63%
Livello di impiego <i>asset</i> immobiliari	Valore immobili/ totale attività	93,24%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	23,481 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 6,00 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 3.129.120 euro.

¹⁸ Media aritmetica del valore degli immobili 31 dicembre 2014 – 31 dicembre 2015

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

(importi in euro)

Utile economico	11.853.205
Plus/Minus maturate e non realizzate nell'esercizio	23.217.508
di cui non ripristinabili	(25.671.847)
Riserve da riprendere	3.420.787
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate nell'esercizio	630.441
Utile distribuibile	13.450.094
Acconto distribuito I semestre 2015	(10.951.920)
Riserve utili esercizi precedenti	707.044
Distribuibile netto al 31 dicembre 2015	3.205.218
N° quote	521.520
Distribuzione pro quota arrotondata	6,00
Valore complessivo distribuzione al 31 dicembre 2015	3.129.120

11. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Sulla base del quadro normativo delineato dall'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011, e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare") e n. 19/E del 27 giugno 2014, il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare, è possibile distinguere tra:

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

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

(a) lo Stato e gli enti pubblici italiani;

- (b) gli OICR italiani;
- (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);
- (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%¹⁹ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate):

¹⁹ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

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

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

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

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

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

- “a titolo di acconto” se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell’esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.);
- “a titolo di imposta” nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

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

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

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

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

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

Si applica lo stesso regime previsto per gli investitori istituzionali, ossia sono assoggettati a una ritenuta del 26%, sui proventi di cui all’art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti “esenti”

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

- a) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione);
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

2. Soggetti diversi dagli “esenti”

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni²⁰, le comunicazioni periodiche alla clientela²¹ 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”).

²⁰ 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.

²¹ 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.

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

Si indicano di seguito: (i) i presidi organizzativi e procedurali adottati dalla SGR ai sensi della normativa di settore in tema di esperti indipendenti (di seguito "EI") - come da ultimo integrata e modificata a seguito del recepimento della Direttiva UE 61/2011 (c.d. "Direttiva *Alternative*") - per assicurare il rispetto dei criteri di valutazione dei beni; (ii) i rapporti intercorrenti tra l'EI del Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR, nonché le altre società controllate facenti parte del gruppo rilevante della stessa.

Presidi organizzativi e procedurali

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli EI e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (di seguito "Asset Immobiliari"), alla normativa di settore, ivi incluso, tra l'altro, il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30.

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra l'altro:

- i criteri e le modalità per la selezione, il conferimento, il rinnovo degli incarichi e la determinazione del compenso degli EI;
- le modalità operative per l'identificazione e la gestione di eventuali situazioni di conflitto di interessi, per l'identificazione delle cause di incompatibilità degli EI e per preservare l'indipendenza degli EI;
- la durata dell'incarico degli EI;
- 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 EI;
- gli *standard* documentali e le modalità di attestazione delle attività svolte e di raccolta e archiviazione della documentazione trasmessa e ricevuta dagli EI;
- 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 EI dei criteri di valutazione dei beni;
- gli adempimenti informativi a carico delle funzioni aziendali nei confronti delle Autorità di Vigilanza.

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 EI dei Fondi gestiti da IDeA FIMIT:

- verifica in merito alle caratteristiche degli EI in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile (es. iscrizione albo, struttura organizzativa adeguata, esperienze pregresse, ecc.);
- verifica in merito alla incompatibilità ed indipendenza degli incarichi in essere dichiarati dagli EI (ivi comprese le società agli stessi collegate) nonché valutazione dei potenziali conflitti d'interesse;
- verifica dei compensi spettanti agli EI affinché siano commisurati all'impegno ed alla professionalità richiesta per l'incarico;
- verifica del contenuto minimo del contratto e controllo di conformità normativa del medesimo a cura della Funzione Compliance;
- verifica di adeguatezza, completezza e correttezza dei dati riguardanti gli Asset Immobiliari oggetto di valutazione inviati agli EI;
- verifica del rispetto dei tempi di consegna concordati nel contratto con gli EI;
- verifica volta ad accertare, *inter alia*, la congruenza dei dati di assunzione delle valutazioni con quelli trasmessi agli EI;
- verifica dell'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli EI, 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;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione;
- verifica i) della appropriatezza dei criteri di valutazione degli Asset Immobiliari (in caso di modifiche rispetto alle metodologie approvate da Consiglio di Amministrazione e a quanto concordato contrattualmente) e dei valori forniti e ii) della completezza ed attualità delle valorizzazioni degli strumenti finanziari approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica della coerenza della procedura e delle politiche di valutazione, (ivi comprese le metodologie di valutazione deliberate dal Consiglio di Amministrazione) con i principi definiti dalla normativa di riferimento.

Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso dell'anno 2015:

- a) esperto Indipendente del Fondo sino a maggio 2017 K2 Real – Key to Real S.r.l.;
- b) ulteriori incarichi assegnati alla società K2Real – Key to Real s.r.l. o a società ad essa collegate:
 1. *attività di esperto indipendente:*
 - "Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso";
 - Fondo "Theta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Multicomparto di Tipo Chiuso" - Fondo Theta - Comparto Officium.

2. *attività per il rilascio di pareri di congruità:*

- "Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso".

3. *altre attività:*

non si evidenziano per l'anno 2015 incarichi significativi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante della SGR.

* * *

La presente Relazione di gestione al 31 dicembre 2015 si compone complessivamente di n. 71 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2015

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	563.540.000	93,23%	586.120.000	93,64%
B1. Immobili dati in locazione	539.128.360	89,19%	569.180.280	90,94%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	16.691.640	2,76%	5.459.720	0,87%
B4. Diritti reali immobiliari	7.720.000	1,28%	11.480.000	1,83%
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'	27.869.819	4,61%	27.080.901	4,33%
F1. Liquidità disponibile	27.869.819	4,61%	27.080.901	4,33%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	13.017.685	2,16%	12.734.281	2,03%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	355.596	0,06%	754.205	0,12%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	377.041	0,06%	14.649	0,00%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	12.285.048	2,04%	11.965.427	1,91%
G6.1 Crediti lordi	12.287.206	2,04%	11.965.427	1,91%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	- 2.158	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	604.427.504	100,00%	625.935.182	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2015

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	341.647.526	96,15%	344.658.723	95,74%
H1. Finanziamenti ipotecari	341.647.526	96,15%	344.658.723	95,74%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	13.675.211	3,85%	15.341.297	4,26%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	0,00%	234.106	0,07%
M2. Debiti di imposta	262.598	0,07%	461.686	0,13%
M3. Ratei e risconti passivi	10.728.574	3,02%	11.021.193	3,06%
M4. Altre	2.507.007	0,71%	2.877.280	0,80%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	177.032	0,05%	747.032	0,20%
TOTALE PASSIVITA'	355.322.737	100,00%	360.000.020	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	249.104.767		265.935.162	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	477,651		509,923	
Proventi distribuiti per quota	256,750		209,750	
Rimborsi distribuiti per quota	55,560		47,560	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2015

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2015	Relazione 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	-	-
A4.1	di copertura	-	-
A4.2	non di copertura	-	-
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)	-	-
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	49.419.376	48.965.230
B1.1	canoni di locazione	46.418.593	47.442.583
B1.2	altri proventi	3.000.783	1.522.647
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	180.000
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	23.217.508	10.781.693
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	3.165.256	3.150.532
B4.1	oneri non ripetibili	2.266.169	2.183.019
B4.2	oneri ripetibili	899.087	967.513
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-	-
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-	-
B5.	AMMORTAMENTI	-	-
B6.	SPESE IMU E TASI	5.065.938	4.938.276
	Risultato gestione beni immobili (B)	17.970.674	29.914.729
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)		17.970.674	29.914.729

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2015

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2015		Relazione 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 della gestione cambi (F)		-		-
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMI	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)			17.970.674		29.914.729
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	2.086.974	-	3.011.190
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	2.086.089	-	3.009.289
H1.2	su altri finanziamenti	-	885	-	1.901
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	468.110	-	457.971
	Risultato oneri finanziari (H)		- 2.555.084		- 3.469.161
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)			15.415.590		26.445.568
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	2.731.722	-	3.722.115
I2.	Commissioni depositario	-	82.002	-	81.227
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	115.700	-	64.561
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	54.614	-	137.030
I5.	Altri oneri di gestione	-	1.253.779	-	595.108
I6.	Spese di quotazione	-	12.600	-	12.600
	Risultato oneri di gestione (I)		- 4.250.417		- 4.612.641
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	-	848.992	-	436.788
L3.	Altri oneri	-	160.960	-	251.594
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		688.032		185.194
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)			11.853.205		22.018.121
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)			11.853.205		22.018.121

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

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	18
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	19
Parte C – Il risultato economico dell'esercizio	19
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	19
SEZIONE II – Beni immobili	20
SEZIONE III – Crediti	21
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	24
Parte D – Altre informazioni	24

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 della presente Relazione di gestione risulta dalla seguente tabella.

Andamento valore della quota	Valore complessivo netto del Fondo (euro)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (euro)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 31/12/2013	263.447.963	521.520	505,154
Rendiconto al 31/12/2014	265.935.162	521.520	509,923
Relazione di gestione al 31/12/2015	249.104.767	521.520	477,651

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 5,72% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2015. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	500,00		16,25	6,45%
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	458,01		48,00	10,48%
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	445,67		27,00	6,06%
Totale dal collocamento	479,34		262,75	5,72%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2006		0,00		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		0,00		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		0,00		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		1,95		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
Totale 2014		16,00		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2015		0,00		
Totale dal collocamento		55,56	11,11%	

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
28/08/2014	8,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	22,00	Distribuzione provento lordo
25/02/2015	8,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	26,00	Distribuzione provento lordo
26/08/2015	21,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(187,69)	

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 16.830.395 euro, pari all'utile dell'esercizio (11.853.205 euro), ai proventi posti in distribuzione nel mese di febbraio (13.559.520 euro) e di agosto (10.951.920 euro) e ai rimborsi effettuati nel corso del primo semestre (4.172.160 euro); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuita di 32,272 euro e la stessa ammonta a 477,651 euro.

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

- canoni di locazione e altri proventi per 49.419.376 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 688.032 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 23.217.508 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per 8.231.194 euro;
- oneri di gestione per 4.250.417 euro;
- oneri finanziari per 2.555.084 euro.

3. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del benchmark nel corso dell'esercizio

Il regolamento di gestione non prevede un *benchmark* di riferimento.

4. 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 2015 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento complessivamente positivo, caratterizzato da una fase di forte rialzo nel primo trimestre dell'anno e una fase di correzione a ribasso a partire dalla seconda metà del mese di agosto. Il titolo ha chiuso l'esercizio con una variazione del 2,1% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 12,66% dell'indice azionario italiano). Infatti il valore del Fondo è passato da 318,5 euro dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2014) a 325,1 del 30 dicembre 2015. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2015 era pari a circa il 34%.

Si precisa che l'andamento del titolo è stato negativamente influenzato dalla distribuzione di proventi ai quotisti, in particolare con data di stacco 24 agosto e data di pagamento 26 agosto IDeA FIMIT ha effettuato una distribuzione pro-quota di 21,00 euro, per un importo totale di 10.951.920 euro.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 18 agosto con un valore di 399,9 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 12 gennaio con 316 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2015 si sono attestati su una media di 169 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 227 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 2 dicembre con 1.087 quote scambiate per un controvalore pari a 355.285 euro.

5. 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 6,00 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 3.129.120 euro. La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 2 marzo 2016 e data stacco 29 febbraio 2016, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

6. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nell'esercizio

Al fine di implementare un sistema di gestione del rischio adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha predisposto e formalizzato una specifica funzione interna di *Risk Management*.

La funzione di *Risk management* ha il compito di identificare, misurare e controllare tutti i rischi di natura immobiliare, finanziaria e di tipo operativo inerenti sia ai Fondi gestiti sia alla SGR.

Nello specifico, al *Risk manager* spetta il compito di:

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

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- predisporre i flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verifica, a livello di Fondo, la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio-rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica a livello di Fondo *i)* eventuali incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii)* la presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii)* eventuali errori di calcolo nelle perizie;
- effettua il controllo dei Fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;

- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi, l'analisi delle *performance* e le violazioni dei limiti operativi fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo periodiche revisioni dello stesso;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

Oltre alle attività sopra descritte, si pongono in evidenza gli ulteriori seguenti aspetti.

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

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

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

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

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

L'ultimo profilo di rischio del Fondo, calcolato in conformità alla Risk Policy approvata dalla società, è di tipo C.

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 della Relazione di gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("Provvedimento"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2015 Supplemento ordinario n. 11, 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

I beni immobili e i diritti reali immobiliari sono valutati al valore corrente, quale espressione del presumibile valore di realizzo alla data in cui è stata effettuata la valutazione; il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Il valore degli immobili riflette le risultanze della Relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 16, Titolo VI, del D.M. 5 marzo 2015, n. 30, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2 ("Criteri di valutazione") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento.

I metodi utilizzati nella relazione di stima, in funzione dell'immobile oggetto di stima, sono i seguenti:

- "*income approach / financial approach*" (approccio finanziario) – prende in considerazione l'approccio metodologico della *DCF – Discounted Cash Flow Analysis* con *TV – Terminal Value*, che si basa su:
 - determinazione per il periodo di tempo ritenuto più opportuno, dei futuri redditi derivanti dalla locazione e/o alienazione dell'asset immobiliare, in tutto o in parte;
 - determinazione degli *operating costs* e dei costi di valorizzazione;
 - calcolo dei *UFCF – Unlevered Free Cash Flows pre-tax*;
 - attualizzazione, alla data di riferimento dell'analisi, dei flussi di cassa.

- “*market approach*” (approccio comparativo) – basato sul confronto fra l’asset immobiliare ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si utilizzano, nella fattispecie, moduli di comparazione ad “*adjustment factors*”, al fine della comparabilità di variabili quali: dimensione, *location*, tipologia costruttiva, *standard* qualitativo, etc.

Crediti e altre attività

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato rettificando il valore nominale mediante la registrazione 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 sono valutati, coerentemente con la passività coperta, al valore nominale. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

L’eventuale quota del derivato eccedente il valore nominale della passività coperta è valutata al valore corrente (costo di sostituzione) secondo le pratiche prevalenti sul mercato. Ove dalla valutazione della

quota eccedente emerga una attività/passività a carico del Fondo, della stessa si tiene conto ai fini della determinazione del valore netto complessivo.

Ricavi e costi

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

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.

Si precisa che tutti gli importi della presente nota integrativa sono espressi in euro, salvo ove diversamente indicato.

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella.

ATTIVITA'	31/12/2015	31/12/2014
B. Immobili e diritti reali	93,23%	93,64%
F. Posizione netta di liquidità	4,61%	4,33%
G. Altre Attività	2,16%	2,03%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 563.540.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 “Immobili dati in locazione” per 539.128.360 euro, dalla voce B.3 “Altri immobili” per 16.691.640 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2015 e dalla voce B.4 “Diritti reali immobiliari” per 7.720.000 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 anno precedente	586.120.000
Vendite nel periodo	-5.700.000
Costi Capitalizzati	6.337.508
Rivalutazioni/Svalutazioni	-23.217.508
Valore Immobili al 31/12/2015	563.540.000

La voce “Vendite nel periodo” si riferisce alla dismissione dell'immobile sito in Milano – via Farini 79/81 in data 22 gennaio.

Di seguito si riporta prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo dall'avvio dell'operatività alla data della presente Relazione di gestione.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione di gestione)									
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 Ogetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa, 14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
			71.830.526	76.050.000		83.956.000	31.773.596	15.724.741	28.174.329

(1) valore desunto dalla stima degli Esperti Indipendenti fornita in sede della Relazione di gestione 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 2015 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a 563.540.000 euro.

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	62.000.000	7.456.093	0	7.456.093	15,9%
Da oltre 1 a 3 anni	191.000.000	16.924.012	0	16.924.012	36,2%
Da oltre 3 a 5 anni	101.698.800	6.120.710	0	6.120.710	13,1%
Da oltre 5 a 7 anni	132.520.000	11.489.858	0	11.489.858	24,6%
Da oltre 7 a 9 anni	709.560	125.000	0	125.000	0,3%
Oltre 9 anni	58.600.000	4.660.631	0	4.660.631	10,0%
A) Totale beni immobili locati	546.528.360	46.776.303	0	46.776.303	100,0%
B) Totale beni immobili non locati	17.011.640	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 2015 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di 27.869.819 euro risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2015,

eventualmente incrementati delle competenze nette del quarto trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 1, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank GmbH e del conto corrente "split" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Libero	27.796.835
STATE STREET c/c Liquidità	72.557
Isp c/c Split	427
Totale disponibilità liquide	27.869.819

II.9 Altre attività

La presente voce di 13.017.685 euro ha registrato al 31 dicembre 2015, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un incremento di 283.404 euro. Tale voce è così composta:

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende gli importi relativi alla rettifica temporale su:
 - l'*extension fee* per 74.110 euro corrisposta al fine di poter esercitare l'opzione di estensione del finanziamento concesso sugli immobili;
 - l'opzione *cap* per 87.503 euro stipulata al fine di limitare il rischio di un rialzo dei tassi di interesse sui finanziamenti ottenuti;
 - imposta di registro inerente ai contratti di locazione per 75.147 euro;
 - polizza fabbricati per 118.836 euro.
- sottovoce G4 "Altre", di 377.041 euro, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	362.354
Depositi cauzionali su utenze	12.978
Fornitori c/anticipi	1.709
Totale altre	377.041

La voce crediti diversi ricomprende per 362.354 euro il pagamento a titolo provvisorio per la presentazione del ricorso inerente all'avviso di accertamento per l'anno d'imposta 2009; tale avviso di accertamento ha ad oggetto il presunto omesso versamento della ritenuta d'imposta su interessi pagati in relazione al finanziamento del Fondo. A seguito dell'accoglimento del ricorso, avvenuto in data 10 dicembre 2015, si provvederà a richiedere il rimborso dell'importo versato.

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 12.285.048 euro. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2015 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	9.944.703
Cred.per fatture da emett.oneri e contrib.lavori	2.251.541
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	66.658
Cred.per fatt. da emettere canoni	24.304
Fondo svalutazione crediti	-2.158
Totale crediti verso locatari	12.285.048

Alla data del 31 dicembre 2015 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse risulta di importo pari a 9.944.703 euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza primo trimestre 2016; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 228.764 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'	31/12/2015	31/12/2014
H. Finanziamenti ricevuti	96,15%	95,74%
M. Altre passività	3,85%	4,26%
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	341.647.526
Totale finanziamenti ricevuti	341.647.526

Tale voce accoglie essenzialmente il finanziamento originario di 421.475.000 euro concesso da Natixis S.A. in data 1° giugno 2006 e scadenza 1° giugno 2016, con ipoteca sugli immobili di proprietà del Fondo. Alla data di chiusura della Relazione di gestione il debito residuo ammonta a 341.647.526 euro. Successivamente la SGR, in data 29 gennaio 2016, ha rimborsato anticipatamente una porzione del finanziamento per un importo pari a 20.000.000 euro.

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

Alla data della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, espressa dal rapporto tra l'esposizione¹ e il valore patrimoniale netto del Fondo, è stata determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, applicando il metodo degli impegni.

Il metodo degli impegni, disciplinato all'articolo 8 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, stabilisce che per il calcolo dell'esposizione del Fondo il GEFIA deve:

- a) convertire ciascuna posizione in strumenti derivati nella posizione equivalente nelle loro attività sottostanti ;
- b) effettuare le pertinenti operazioni di compensazione e di copertura;
- c) calcolare l'esposizione creata tramite il reinvestimento dei prestiti laddove tale reinvestimento aumenti l'esposizione del Fondo ai sensi dell'allegato I, punti 1 e 2;
- d) includere nel calcolo altre operazioni indicate nell'allegato I, punto 3 e punti da 10 a 13, del Regolamento delegato (UE) 231/2013.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo determinata secondo il metodo degli impegni risulta pari a 2,4. Alla data della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria risulta superiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 13.675.211 euro, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2014 di 1.666.086 euro.

¹ Somma dei valori assoluti di tutte le posizioni valutate conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti (art. 19 della direttiva 2011/61/UE).

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Debiti di Imposta	Importo
Erario c/iva	261.988
Ritenute fiscali e previdenziali	610
Totale debiti d'imposta	262.598

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

Ratei e risconti passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	10.265.825
Ratei passivi su finanziamenti	318.672
Risconti passivi oneri accessori	144.077
Totale ratei e risconti passivi	10.728.574

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in dicembre ma di competenza del primo trimestre 2016.

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre	Importo
Fatture da ricevere	711.601
Note di credito da emettere	643.298
Fatture da ricevere capitalizzati	623.692
Debiti verso fornitori	257.095
Debiti diversi	65.000
Fatture da ricevere oneri ripet.li	55.167
Fatture da ricevere proprieta'	43.822
Fatture da ricevere oneri cond. ripetibili	33.735
Fatture da ricevere oneri cond. proprieta'	25.516
Debiti verso sgr	18.680
Debito per commitment fee	9.711
Debiti per interessi su depositi cauzionali	9.107
Clienti c/anticipi	5.579
Debito per agency fee	4.167
Fatture da ricevere per proforma	837
Totale altre	2.507.007

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 della presente Relazione di gestione secondo il seguente prospetto.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 31/12/2015

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Distribuzione provento lordo	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	-44.274.028	-16,98%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	336.503.757	129,05%
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	-82.895.821	-31,79%
I. Oneri di gestione complessivi	-57.053.048	-21,88%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-1.060.182	-0,41%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-28.975.651	-11,11%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-133.900.260	-51,35%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	151.220.678	57,99%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/15	249.104.767	95,53%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE DI GESTIONE	6,16%	

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

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 9.504.137 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

A fronte del rischio tasso relativo ai finanziamenti concessi da Natixis S.A. il Fondo ha attualmente in essere un contratto di *Interest Rate Cap* il cui nozionale di riferimento al 31 dicembre 2015 è pari a 336.386.459 euro come riportato nella seguente tabella.

	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
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	336.386.459	135,04%
Operazioni su tassi di cambio: - <i>future</i> su valute e altri contratti simili - opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili		
Operazioni su titoli di capitale: - <i>future</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili		
Altre operazioni - <i>future</i> e contratti simili - opzioni e contratti simili - <i>swap</i> e contratti simili		

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

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 17.970.674 euro deriva da canoni di locazione per 46.418.593 euro, da altri proventi per 3.000.783 euro, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di 23.217.508 euro, dalle spese per IMU e TASI per 5.065.938 euro e dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 3.165.256 euro.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI		48.831.939			587.437
1.1 canoni di locazione non finanziaria		45.831.156			587.437
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		3.000.783			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE		-22.807.508			-410.000
3.1 beni immobili		-22.807.508			-410.000
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-3.107.238			-58.018
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU E TASI		-5.008.904			-57.034

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 3.165.256 euro, sono così ripartiti:

Oneri per la gestione di beni immobili	Importo
Oneri a carico della proprietà	2.266.169
Oneri ripetibili ai conduttori	899.087
Totale oneri gestione di beni immobili	3.165.256

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 5.065.938 euro, accoglie l'importo dell'IMU e della TASI versato nell'esercizio sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

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	2.086.974
H2. Altri oneri finanziari	468.110
Totale oneri finanziari	2.555.084

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per 2.086.089 euro e interessi su depositi cauzionali ricevuti per 885 euro mentre nella voce H2 sono ricompresi il premio pagato per l'opzione *cap* per 208.749 euro, l'*extension fee* per 177.961 euro, la *commitment fee* per 56.261 euro, l'*agency fee* per 25.000 euro e altri oneri per 139 euro.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione della Relazione di gestione relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 4.250.417 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	2.731.722
Commissione fissa	2.731.722
I2 - Commissioni banca depositaria	82.002
I3 - Oneri per esperti indipendenti	115.700
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	54.614
I5 - Altri oneri di gestione	1.253.779
Spese professionali	951.973
Spese legali e notarili	152.531
Spese montetitoli, intermediari	62.245
Oneri diversi di gestione	31.699
Spese di revisione	26.245
Spese comitato consultivo	24.000
Contributo di vigilanza	3.880
Spese e commissioni bancarie	1.206
I6 - Spese di quotazione	12.600
Borsa italiana spa	12.600
Totale oneri di gestione	4.250.417

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR", per complessivi 2.731.722 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 0,45% 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 Key to Real 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	2.732	1,06%	0,45%					
provvigioni di base	2.732	1,06%	0,45%					
2) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso del depositario	82	0,03%	0,01%					
4) Spese di revisione del fondo	26	0,01%						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo			0,00%					
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	116	0,05%	0,02%					
7) Oneri di gestione degli immobili	8.231	3,20%	1,36%		1013	0,39%	0,17%	
8) Spese legali e giudiziarie	153	0,06%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	55	0,02%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	1.087	0,42%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	12.482	4,85%			1.013	0,39%		
(SOMMA DA 1 A 10)								
11) Provvigioni di incentivo								
12) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
13) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	2.555							
14) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	15.037	5,84%			1.013	0,39%		
(SOMMA DA 1 A 14)								
(*) Calcolato come media del periodo								
(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR								

SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE VII.3 – Remunerazioni

Si segnala che al 31 dicembre 2015 il personale della SGR è composto da n. 122 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è pari a 7.373.372 euro.

La retribuzione fissa annua lorda complessiva del personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio dei Fondi gestiti dalla SGR al 31 dicembre 2015 è pari a 815.000 euro (relativi all'Amministratore Delegato, al Presidente e al Direttore Asset Management), mentre la retribuzione fissa annua lorda complessiva dell'ulteriore personale direttamente coinvolto nella gestione attività dei Fondi è pari a 2.731.110 euro.

Si segnala inoltre che il Fondo Atlantic 1 è gestito direttamente da un team di quattro persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 66%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L della Relazione di gestione risulta così ripartita:

Altri ricavi e oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	848.992
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	326.637
- Proventi diversi	522.355
L3. Altri oneri	-160.960
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	-152.580
- Perdite su crediti	-6.100
- Incremento fondo svalutazione crediti	-2.158
- Altri oneri	-122
Totale altri ricavi ed oneri	688.032

La voce proventi diversi si riferisce per 500.000 euro al rimborso a titolo di indennizzo da parte dell'apportante Alicentro 2 S.r.l. per mancato adempimento degli obblighi relativi agli immobili di Milano – via Farini (per 300.000 euro) e di Castelletto Ticino – Strada Statale Sempione (per 200.000 euro).

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. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*).
2. Non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.
3. Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo della SGR.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Gualtiero Tamburini

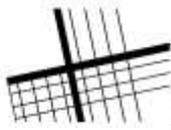
ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
Redditività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2015	Canone / indennità competenza 2015 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ³	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteca ²
LOMBARDIA													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.884	17.628	5.533.273	5.197.220	314	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Imprese Private	102.719.541	57.286.866
2	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	520.731	520.731	139	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	6.874.452	4.076.133
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	24.261	24.261	4.968.499	4.528.216	205	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	61.938.555	25.952.386
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.497.580	1.379.350	173	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	18.963.318	11.084.773
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	8.943.826	8.943.826	164	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	111.744.064	65.029.269
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	587.437	587.437	142	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	5.511.288	2.769.882
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	7.980.186	7.980.186	209	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	78.301.006	42.662.630
8	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	366.900	366.900	153	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.591.518
9	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	693.880	693.880	120	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	9.838.830	5.844.031
10	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	414.038	414.038	166	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.984.967
11	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	250.418	250.418	92	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.409.146	2.024.951
12	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	277.621	277.621	79	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.730.106	2.129.871
PIEMONTE													
13	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	1.880	0	25.750	0	Contratto di locazione			998.014	592.797
14	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	2.577	0	148.662	0	Contratto di locazione			3.334.826	1.920.032
15	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	284.662	284.662	129	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.559.290	2.114.133
16	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	4.017	353	125.000	475.247	355	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	McDonald's	9.965.456	5.859.769
17	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	271.579	271.579	154	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.671.173	2.061.673
18	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	217.162	217.162	49	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.547.566
19	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	739.894	739.894	133	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.773.849
LAZIO													
20	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	243.219	243.219	37	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.027.100	1.725.930
21	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	595.846	595.846	79	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	5.908.597	3.509.566
22	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	31.244	7.456.093	7.449.069	239	Contratto di locazione	Inferiore 1 anno	Gruppo Telecom Italia	80.061.949	47.297.830
EMILIA ROMAGNA													
23	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	147.829	147.829	66	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.196.085
CAMPANIA													
24	Intero immobile Napoli - Viale Calamandrei	Uffici	1988	36.271	36.271	4.660.631	4.654.143	128	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia	76.268.983	44.611.019
				275.612	270.691	46.776.303	46.392.885	173				611.870.324	341.647.526

¹ Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati

² Gli importi si riferiscono al debito residuo sul finanziamento contratto, allocato sui singoli immobili

³ 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
22/01/2015	Milano - via Farini 79/81	5.700.000	Stella Splendente SpA	Capogruppo



K2REAL



Real Estate Partners
Chartered Surveyors
K2Real - Key to Real S.r.l.
Via Meravigli, 13
20123 Milano
Tel. +39 02 45471386
Fax +39 02 45471387
www.k2real.com



IDeA FIMIT_{sgr}

Fondo "Atlantic 1"

Valutazione Semestrale

RISERVATO

R.P. – Relazione di Progetto_Abstract

Data di Riferimento: 31/12/2015

Le informazioni contenute in questo documento sono di proprietà di K2Real e del destinatario del documento. Tali informazioni sono strettamente legate ai commenti orali che le hanno accompagnate. Copiare, pubblicare o distribuire il materiale contenuto in questo documento senza preventivo consenso di K2Real è proibito e può essere illegale.

INDICE

1. OGGETTO DI ANALISI	2
1.1. Inquadramento generale	2
1.2. Distribuzione territoriale & location	3
2. ANALISI DI VALUTAZIONE	3
2.1. Finalità dell'analisi	3
2.2. Processo di analisi	4
2.3. Technicality & modello di analisi	5
2.3.1. Technicality	5
2.3.2. Parametri di base & main assumptions	6
3. RISULTATI DELL'ANALISI	8

Allegato Modus operandi & Condizioni al contorno	9
--	---

1. OGGETTO DI ANALISI

1.1. Inquadramento generale

Il perimetro relativo ai beni immobili oggetto di indagine del Fondo Atlantic 1, alla Data di Riferimento del 31/12/2015, risulta costituito da 24 asset immobiliari, come di seguito individuati.

N.	Codice K2Real	Comune	Indirizzo	Identificativo	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda (Gross Area Totale) [Mq]	Superficie coperta (Gross Building Area) [Mq]
1	BO-000346	Bologna	Via Don Sturzo 37/39		AS IS: commerciale	1964	1.552	1.690
2	CN-000026	Fossano	Piazza Vittorio Veneto 18		AS IS: commerciale	2000	1.879	1.985
3	CN-000027	Saluzzo	Via Vittime Bologna		AS IS: commerciale	1987	2.613	3.003
4	LC-000030	Barzago	Via XXV Aprile 1		AS IS: commerciale	1991	3.589	4.093
5	MI-002512	Milano	Piazza Cavour 2	Palazzo dell'Informazione	AS IS: terziario	1939	18.885	22.805
6	MI-002513	Milano	Via Soderini 48		AS IS: commerciale	1968	3.897	4.192
7	MI-002514	San Donato Milanese	Via Fabiani 1 -Via Bonarelli 4	Denti	AS IS: terziario	1957	23.372	25.584
8	MI-002515	San Donato Milanese	Via S. Salvo 1 -Via Bonarelli 2	Trasformatore	AS IS: terziario	1975	9.236	10.727
9	MI-002516	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	3° Palazzo	AS IS: terziario	1970	42.672	46.190
10	MI-002517	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia 67	4° Palazzo	AS IS: terziario	1981	40.670	46.607
11	MI-002518	Legnano	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi		AS IS: commerciale	1975	2.358	2.632
12	MI-002538	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	Mensa	AS IS: mensa	1972	4.778	5.000
13	NA-000090	Napoli	Viale Calamandrei		AS IS: terziario	1988	43.913	48.678
14	NO-000028	Novara	Via Gnifetti 80		AS IS: commerciale	1990	2.231	2.346
15	NO-000029	Castelletto Sopra Ticino	SS Sempione		AS IS: commerciale	1984	3.856	4.029
16	RM-001645	Tivoli	Via Tiburtina Valeria 261		AS IS: commerciale	1986	2.550	2.665
17	RM-001646	Roma	Via degli Eroi di Rodi 16		AS IS: commerciale	1989	8.194	8.711
18	RM-001647	Roma	Via Cristoforo Colombo 142		AS IS: terziario	1960	31.034	37.385
19	TO-000308	Grugliasco	Via Spanna 1/25		AS IS: commerciale	1991	1.766	2.249
20	TO-000309	Ivrea	Via Cincovallazione 54		AS IS: commerciale	1959	3.132	3.337
21	TO-000310	Moncalieri	Via Vittime Bologna 1		AS IS: commerciale	1992	5.543	5.906
22	VA-000090	Busto Arsizio	Via delle allodole		AS IS: commerciale	1992	5.805	5.885
23	VA-000091	Gallarate	Via Varese 22		AS IS: commerciale	1985	2.543	2.770
24	VA-000092	Castellanza	Via del Buon Gesù 10		AS IS: commerciale	1988	2.752	2.984

La fase **relativa** all'analisi di valutazione è stata condotta su base "AbyA-Asset by Asset" e secondo modalità "Full light analysis", come meglio illustrato al capitolo 3.

1.2. Distribuzione territoriale & location

Gli asset che costituiscono il perimetro di analisi sono localizzati prevalentemente in Lombardia e sono costituiti da immobili commerciali/medie superfici di vendita locate ad un unico conduttore, quale GS-Carrefour. Altri punti vendita sono presenti in Piemonte, in Emilia-Romagna e nel Lazio, per un totale di 16 punti vendita.

A differenza dei precedenti immobili, l'asset [MI-001512] è localizzato nel comune di Milano, in posizione centrale. Si tratta in particolare del Palazzo dell'Informazione, un asset storico per la città di Milano, in quanto commissionato dal regime fascista all'Architetto Giovanni Muzio verso la fine degli anni '30 e fino agli anni novanta occupato da molte testate giornalistiche. Ad oggi l'immobile è sede invece di diverse istituzioni finanziarie, tra cui il gruppo Credit Agricole.

Gli asset MI-002514, MI-002515, MI-002516, MI-002517 e MI-002538 sono immobili ad uso ufficio e sono localizzati nuovamente in Lombardia, ma nel comune di San Donato Milanese, alle porte del capoluogo milanese e locati prevalentemente al gruppo ENI o ad aziende ad esso afferenti, tra cui SAIPEM, Enipower ed Eniservizi.

Gli asset RM-001647 e NA-000090 sono invece asset ad uso ufficio locati attualmente a Telecom e sono situati il primo in via Cristoforo Colombo a Roma, nel quartiere Garbatella e in prossimità della sede della Regione Lazio, e il secondo il viale Calamandrei nel quartiere direzionale di Napoli.

Complessivamente gli immobili non commerciali (e prevalentemente terziari) ammontano a 8.

2. ANALISI DI VALUTAZIONE

2.1. Finalità dell'analisi

Con riferimento all'asset immobiliare, come sopra individuato, l'analisi di valutazione è stata finalizzata alla determinazione del "FV-Fair Value (as is)" equiparato al "MV-Market Value"¹ dell'asset immobiliare alla Data di Riferimento del 31/12/2015, laddove con tale accezione si intende l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata tra operatori di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("as is"), ove per "stato di fatto e di diritto" siano da intendersi, congiuntamente, lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione, le condizioni al contorno e la situazione urbanistica ["stato di fatto"] nonché la situazione locativa, il titolo di proprietà, l'eventuale presenza di servitù, gravami ed altri fattori

¹ vedi: VPS 4 (Basi del valore, assunzioni e assunzioni speciali) degli "Standard professionali di valutazione – RICS 2014"

connessi al godimento del bene ["stato di diritto"] - ciascun fattore come verificato e/o secondo assunzione alla Data di Riferimento dell'analisi.

Nella market practice adottata da K2Real, il Giudizio Integrato di Valore ed, in quanto tale, per il caso di specie, il "FV-Fair Value", è stato determinato con riferimento alle seguenti assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore), laddove per "ordinario" sia da intendersi l'operatore di medie capacità economiche, strategiche ed intellettive, tali da non inverare elementi pregiudizievoli ai fini della libera conclusione della trattativa, e dotato di ragionevole consapevolezza e conoscenza riguardo alla natura ed alle caratteristiche precipue del bene oggetto di trattativa, al suo utilizzo attuale ed allo stato del libero mercato alla Data di Riferimento;
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto, senza alcuna restrizione della capacità di intendere e di volere ne' alcun condizionamento coercitivo della libera volontà;
- carattere di "ordinarietà della trattativa" che espressamente escluda speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, accordi di retrolocazione, corrispettivi o concessioni particolari ottenute da soggetti coinvolti nella compravendita/locazione;

ipotesi che l'asset immobiliare sia stato offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte (interesse all'acquisto, qualora l'asset sia offerto in vendita e/o interesse alla locazione qualora l'asset sia offerto in locazione);

2.2. Processo di analisi

Al fine di implementare l'analisi di valutazione di ciascun assets di cui al perimetro immobiliare oggetto di indagine alla Data di Riferimento del 31/12/2015 è stata effettuata una "Full light analysis", laddove secondo tale accezione è da intendersi una valutazione che abbia seguito processo analogo ad una "full analysis", ivi compreso l'eventuale sopralluogo nella sola accezione di "site inspection" (i.e. di sopralluogo ispettivo meramente esterno e/o nelle aree comuni di fabbricato), differendone tuttavia per la riduzione di parte delle attività ascritte in forza della natura dell'analisi stessa; nel caso di specie, si è fatto riferimento al supporto fornito dalla prima valutazione già condotta, per quanto attiene documentazione tecnica, risultanze della technical&site inspection, eventuale computo grafico delle consistenze, mentre sono stati recepiti

gli eventuali aggiornamenti derivanti da variazioni di mercato, così come la variazione intervenuta nella situazione locativa.

A tal proposito si ribadisce che i dati di input relativi (i) alla situazione locativa e (ii) alle consistenze funzionali all'implementazione delle valutazioni, nell'ambito del più ampio set informativo di natura tecnico-amministrativa nella finalità della procedura, sono stati acquisiti direttamente dalla documentazione fornita dal Cliente senza procedere ad alcuna verifica in merito, come espressamente definito nell'ambito degli accordi contrattuali.

2.3. Technicality & modello di analisi

Meglio precisate, come sopra, le modalità di **esecuzione delle attività operative connesse all'analisi** di valutazione finalizzata alla determinazione del FV-Fair Value (as is), vengono nel seguito elencati i criteri di analisi, le note metodologiche e le assumptions precipe che vi sottendono.

2.3.1. Technicality

In sede di valutazione sono stati applicati principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito dalla Banca d'Italia conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali IVS e RICS, con particolare riferimento ai principi enunciati in seno al cosiddetto "Red Book" i.e. "Standard professionali di valutazione RICS – Gennaio 2014" che rappresenta la versione in lingua italiana di riferimento, facendo ricorso alle technicalities qui di seguito illustrate.

- (i) **"Income Approach / Financial Approach" (Approccio Finanziario)** – prende in considerazione l'approccio metodologico della DCF-Discounted Cash Flow Analysis con TV-Terminal Value, che si basa su:
- determinazione, per il periodo di tempo ritenuto più opportuno, dei futuri redditi derivanti dalla locazione e/o alienazione (ivi compreso TV-Terminal Value) dell'asset immobiliare, in tutto o in parte (per comparto e/o singola entità che lo costituisca: fabbricato cielo-terra, porzione di fabbricato, unità immobiliare, lotto di terreno);
 - determinazione degli operating costs (assicurazione, property management, property taxes, manutenzione straordinaria) e dei costi di valorizzazione (demolizione, ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, ...);
 - calcolo dei UFCF-Unlevered Free Cash Flows pre-tax;
 - **attualizzazione, alla Data di Riferimento dell'analisi, dei flussi di cassa.**

(ii) **"Market Approach" (Approccio Comparativo)** – basato sul confronto fra l'asset immobiliare ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si utilizzano, nella fattispecie, moduli di comparazione ad "adjustment factors", al fine della comparabilità di variabili quali: dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, standing, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni di manutenzione, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, condizioni precipue di compravendita, et al.

Ai fini della determinazione del "GIV-Giudizio Integrato di Valore", le technicalities di analisi sopra illustrate sono state applicate in funzione delle necessità dell'analisi stessa, come si evince dai relativi appraisal form e come meglio specificato negli analytical report, redatti per gli asset immobiliari oggetto di analisi; ai fini della presente nota metodologica si può asserire che, nell'ambito di un approccio finanziario si è compenetrato l'approccio comparativo per quanto attiene la determinazione dei livelli di canone di locazione di mercato (Market Rent) per le varie destinazioni d'uso considerate, oltre che per il riscontro del valore finale del bene rispetto ad operazioni rilevanti aventi ad oggetto la compravendita di immobili di caratteristiche comparabili rispetto a quelli in oggetto.

2.3.2. Parametri di base & main assumptions

Per le analisi di cui all'approccio finanziario della DCF-Discounted Cash Flow Analysis, si considerino le seguenti assunzioni poste alla base dell'analisi stessa:

- (i) proiezioni effettuate a valori nominali;
- (ii) indice inflattivo assunto quale (i) media mobile tra l'inflazione storica e programmata (dati storici F.O.I. registrati negli ultimi 5 anni e dati programmati per i prossimi 5 anni);
- (iii) previsione di un aumento dei valori e canoni di mercato in linea con l'indice inflattivo;
- (iv) rivalutazione annua dei redditi da locazione in essere in base alla normativa in materia vigente;
- (v) adozione di tempi medi di vacancy e percentuale di credit loss variabile in funzione della possibilità di rinnovo degli eventuali contratti a terzi in essere e/o dei tempi di assorbimento da parte del mercato di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e del mercato di riferimento stesso;

- (vi) stima dei costi di property management, quale percentuale dei ricavi lordi potenziali da locazione;
- (vii) stima dei costi di assicurazione quale percentuale del Reinstatement Cost²;
- (viii) stima dell'incidenza delle manutenzioni straordinarie, qualora non si disponga del dato reale, quale percentuale del Reinstatement Cost³;
- (ix) stima dell'imposta di registro su locazione dovuta a seguito del regime impositivo-fiscale ex. L. 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006, assumendo convenzionalmente la ripartizione dell'aliquota dovuta (1%) in ragione del 50% tra Locatore e Locatario;
- (x) importo delle property taxes desunto dai dati reali forniti dal Cliente.

² Definito come il costo di riproduzione del bene secondo tecnologie costruttive e con materiali di cui all'epoca di costruzione dell'asset stesso, con espressa esclusione del terreno, utilizzato ai fini assicurativi.

³ Ibidem.

3. RISULTATI DELL'ANALISI

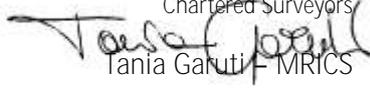
Attraverso i modelli di analisi e le technicalities di valutazione su-anzi descritti, e fatti salvi i relativi parametri di base e main assumptions come illustrati al precedente capitolo, si è giunti all'espressione di un GIV-Giudizio Integrato di Valore (FV-Fair Value *(as is)*) per gli asset oggetto di analisi, alla Data di Riferimento del 31/12/2015.

Rimandando agli analytical report per il dettaglio e le considerazioni specifiche, viene di seguito allegata la tabella di R.V.-Riepilogo Valori.

Assets immobiliari in oggetto	Valutazione alla Data Rif. 31/12/2015
Totale Portafoglio Immobiliare del Fondo Atlantic 1	Euro 563.540.000 (euro cinquecentosessantatremilionicinquecentoquarantamila)

.....
Tutto quanto sopra premesso e considerato, fatto espresso riferimento ai parametri di base & main assumptions, così come illustrati all'omonimo paragrafo, e fatte altresì salve le condizioni al contorno e disclaimers di cui agli allegati che costituiscono parte integrante del presente documento, si ritiene ragionevole che il più probabile prezzo di trasferimento di ciascuno degli asset immobiliari in questione sulla base della documentazione fornitaci alla Data di Riferimento corrisponda ai valori espressi.

In fede.

K2REAL – Key to Real
 Real Estate Partners
 Chartered Surveyors

 Tania Garuti – MRICS
 Managing Partner

ALLEGATO – MODUS OPERANDI & CONDIZIONI AL CONTORNO

- 1 K2Real ha indicato espressamente la Data di Riferimento alla quale sono riferiti i giudizi di valore raggiunti. Il giudizio di valore espresso è basato sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla Data di Riferimento, nonché sulla situazione urbanistica, come verificata e/o secondo assunzione, alla medesima data. Si precisa che per condizioni di mercato si intendono a mero titolo esemplificativo le condizioni economiche generali, i tassi di interesse, i livelli dei prezzi di mercato, la situazione locativa, le condizioni di liquidità generale del mercato, la normativa vigente et al..
- 2 K2Real non ha proceduto ad una verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari oggetto della presente analisi. Non si è proceduto (i) al *rilievo metrico in situ* finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari nè (ii) alla computazione grafica delle planimetrie fornite. Le consistenze utilizzate ai fini valutativi sono quelle fornite dal Cliente e l'analisi immobiliare è stata condotta sulla base della ulteriore documentazione disponibile. Si fa presente che il sopralluogo è stato svolto per quanto visibile e consentito dal Cliente o da chi per esso.
- 3 K2Real non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha ipotizzato, ai fini valutativi, la conformità degli assets immobiliari in questione a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. K2Real inoltre, ha assunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.
- 4 L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- 5 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito verifiche circa la compatibilità degli assets immobiliari con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- 6 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

- 7 I valori espressi non comprendono l'IVA e non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione degli assets immobiliari.
- 8 K2Real ha svolto delle indagini di mercato i cui risultati considera rappresentativi della situazione di mercato alla Data di Riferimento della presente valutazione. Tuttavia non si esclude che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta riferibili alle attività analizzate che possano, seppur non significativamente, variare parte dei parametri unitari utilizzati quali dati di input nella presente analisi.
- 9 L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame degli aspetti legali e fiscali. Restano di conseguenza espressamente esclusi dalla suddetta analisi gli accertamenti di natura amministrativa/giuridica/legale con riferimento, a mero titolo esemplificativo, alla situazione amministrativa (titoli di proprietà, servitù, vincoli e gravami, et. al.), alla correttezza e coerenza della situazione urbanistica rispetto alle norme generali, particolari o speciali, alla copertura assicurativa degli immobili, ai contratti di gestione immobiliare ed alla situazione locativa.
- 10 K2Real, ai fini valutativi, ha presupposto che il diritto di proprietà sia valido ed efficace, esercitato nell'ambito dei confini e pienamente trasferibile, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso procedure ordinarie.
- 11 In seno agli output di progetto, e negli allegati che li completano, sono contenute, sia in forma esplicita che implicita, previsioni e proiezioni, realizzate da K2Real, relative all'andamento del principale mercato di riferimento del Cliente. Data tuttavia l'impossibilità di prevedere con certezza gli eventi futuri, qualsiasi conclusione relativa alle previsioni economiche e finanziarie contenute negli output di progetto non può essere considerata certa, né i commenti presentati da K2Real possono essere considerati una garanzia degli sviluppi previsti.
- 12 K2Real, considerato anche che i rendimenti passati non sono indicativi di rendimenti futuri, non fornisce alcuna garanzia di raggiungimento da parte del Cliente dei propri obiettivi né assume alcuna responsabilità per eventuali inesattezze dei dati forniti dal Cliente o da terzi riportati e/o elaborati in seno agli output di progetto e/o negli allegati che li completano, né delle opinioni basate su tali dati, che fossero analogamente riportate negli output di progetto e/o negli allegati che li completano.

ALLEGATO B – INCARICO



Milano, 26 MAG 2015
Raccomandata A/R
Anticipata via e-mail:
tania.garuti@k2real.com
Prot.

-- 4288

Spettabile
K2Real – Key to Real S.r.l.
Via Meravigli n. 13
20123 Milano

c.a. Dott.ssa Tania Garuti
Managing Partner

c.a. Dott. Andrea Lazzarich
Partner

Incarico per lo svolgimento di attività di Esperto Indipendente del Fondo Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso

Con riferimento alla Vostra offerta dell'8 maggio 2015 ai fini dell'assunzione dell'incarico di Esperto Indipendente per la valutazione dei beni immobili che fanno parte del patrimonio del Fondo Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso ed alle intese intercorse, con la presente si intende disciplinare la attività oggetto dell'incarico (di seguito "Incarico").

CONTRATTO

TRA

IDeA FIMIT - Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede legale in Roma, Via Mercadante n. 18, capitale sociale Euro 16.757.556,96, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n° 05553101006, è società iscritta con il n° 18 all'albo delle società di gestione del risparmio, sezione dei gestori di FIA, tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito "TUF") (di seguito denominata anche "IDeA FIMIT").

E

K2Real – Key to Real S.r.l. (di seguito anche "K2Real" ovvero "Società Incaricata") con sede in Via Meravigli n. 13 - 20123 Milano, capitale sociale euro 100.000 i.v., C.F. e R.I. Milano 04623710961, P.I. 04623710961 (di seguito singolarmente definite anche la "Parte" e congiuntamente le "Parti").

PREMESSO CHE:

- IDeA FIMIT è autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con riferimento ai Fondi comuni di Investimento Alternativi rientranti nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE (di seguito "FIA Italiani").
- IDeA FIMIT gestisce il Fondo Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso (di seguito "Fondo"), il cui patrimonio immobiliare è costituito dagli asset immobiliari, meglio descritti nell'Allegato sub A) del presente Incarico (di seguito il "Patrimonio").

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

Sede Legale
Via Mercadante 18
00196 Roma
T. (+39) 06 681111
F. (+39) 06 6812111

Sede Milano
Via Bressa 21
20121 Milano
T. (+39) 02 721121
F. (+39) 02 7202111

C.S. € 16.757.556,96
R.E.A. n. 038431
P.IVA e C.F. 05553101006
Società iscritta al n. 18 dell'Albo
dei Gestori di FIA di Banca d'Italia

20 Legge applicabile e Foro Competente

20.1 L'incarico è regolato dalla legge italiana

20.2 Ogni controversia nascente dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente incarico che non si sia potuta definire attraverso un'amichevole composizione sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Roma.

21 Modifiche

21.1 Ogni modifica al presente Incarico deve risultare per iscritto, intendendosi tale forma richiesta *ad substantiam*.

22 Negoziazione dell'incarico

22.1 Il presente Incarico è stato oggetto di negoziazione tra le Parti in ogni sua clausola. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni dell'art. 1341 e ss. del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto in segno di piena e totale accettazione ai fini della Legge di ogni clausola che ha formato oggetto di espressa negoziazione tra le Parti.

Distinti saluti


Giovanni Denti
Direttore Fondi


Per Accettazione
Tania Garuti
Managing Partner

Allegati:

- Allegato sub A) Patrimonio del Fondo,
- Allegato sub B) Tabelle *asset* conformi all'Allegato II.24 della Delibera Consob del 28/04/2010, n. 17297;
- Allegato sub C) Manuale di compilazione tabelle *asset*,
- Allegato sub D) Dichiarazione Sostitutiva (inviata in allegato alla richiesta di offerta) e l'ulteriore documentazione volta a comprovare il possesso dei requisiti di professionalità e indipendenza.





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

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

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

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

Relazione sulla relazione di gestione

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegata relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 1" (di seguito anche il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Responsabilità degli amministratori per la relazione di gestione

Gli amministratori della IDeA FIMIT SGR S.p.A., Società di Gestione del Fondo, sono responsabili della relazione di gestione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 (di seguito anche il "Provvedimento").

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sulla relazione di gestione del Fondo sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nella relazione di gestione. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nella relazione di gestione dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il sistema di controllo interno con riferimento alla redazione della relazione di gestione del Fondo, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del sistema di controllo interno della Società di Gestione del Fondo. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione della relazione di gestione nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 1" al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015.

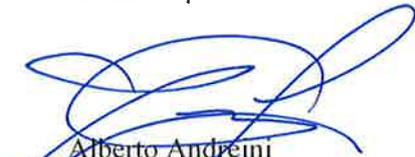
Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione

Abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 1" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 1" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Milano, 19 febbraio 2016

KPMG S.p.A.



Alberto Andreini
Socio