

***Fondo Comune di Investimento Alternativo (FIA)  
Immobiliare Riservato di Tipo Chiuso  
denominato***

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

***RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2016***

- **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 2016**

<b>1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>2</b>
<b>2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO</b>	<b>13</b>
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	13
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	16
<b>3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO</b>	<b>21</b>
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	21
B. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	27
<b>4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO</b>	<b>27</b>
<b>5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO</b>	<b>30</b>
<b>6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO</b>	<b>31</b>
<b>7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO</b>	<b>32</b>
<b>8. LA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>32</b>
A. FINANZIAMENTI	32
<b>9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI</b>	<b>33</b>
<b>10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE</b>	<b>33</b>
<b>11. ALTRE INFORMAZIONI</b>	<b>34</b>

## 1. Andamento del mercato immobiliare

### Lo scenario macroeconomico

L'attività economica mondiale ha mostrato un miglioramento nella seconda metà dell'anno e dovrebbe continuare a rafforzarsi, pur mantenendo un ritmo inferiore a quello antecedente la crisi.

Negli Stati Uniti il persistere di politiche accomodanti e il miglioramento nel mercato del lavoro hanno fornito sostegno all'attività economica, ma le incertezze riguardo alle prospettive per il Paese e per l'economia mondiale si sono acuite dopo le elezioni presidenziali. In Giappone è atteso un ritmo di espansione ancora moderato, mentre nel Regno Unito le prospettive di crescita di medio termine saranno verosimilmente frenate dalle maggiori incertezze sulle future relazioni del Paese con l'Unione Europea. Inoltre, se da un lato è probabile che la decelerazione della crescita cinese si ripercuota sulle altre economie di mercato emergenti, dall'altro l'espansione mondiale è sempre più sostenuta dal progressivo allentamento delle profonde recessioni che hanno interessato alcuni dei maggiori Paesi esportatori di materie prime. I prezzi del petrolio sono aumentati in seguito all'accordo dell'OPEC del 30 novembre 2016 con effetti sull'inflazione complessiva a livello mondiale. Ciononostante, l'inflazione di fondo è frenata dal margine ancora ampio di capacità produttiva inutilizzata presente nell'economia mondiale<sup>1</sup>.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad ottobre 2016, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2016-2017, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

	Crescita del PIL a livello mondiale					
	Variazioni percentuali					
	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2016		Differenza da stime luglio 2016	
	2014	2015	2016	2017	2016	2017
<b>Mondo</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Paesi avanzati</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>
Giappone	-0,1	0,5	0,5	0,6	0,2	0,5
Regno Unito	3,0	2,2	1,8	1,1	0,1	-0,2
Stati Uniti	2,4	2,6	1,6	2,2	-0,6	-0,3
Area Euro	0,9	2,0	1,7	1,5	0,1	0,1
Italia	-0,4	0,8	0,8	0,9	-0,1	-0,1
<b>Paesi Emergenti</b>	<b>4,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Russia	0,6	-3,7	-0,8	1,1	0,4	0,1
Cina	7,3	6,9	6,6	6,2	0,0	0,0
India	7,3	7,6	7,6	7,6	0,2	0,2
Brasile	0,1	-3,8	-3,3	0,5	0,0	0,0

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2016

L'attività economica nell'Area Euro ha continuato a migliorare nel terzo trimestre del 2016; il Prodotto Interno Lordo ha registrato una crescita pari all'1,4% in termini trimestrali annualizzati e i

<sup>1</sup> Fonte: Banca Centrale Europea – Bollettino Economico n. 8, dicembre 2016

dati più recenti segnalano il protrarsi della crescita anche nel quarto trimestre dell'anno. Nel complesso, la crescita è stata sospinta dal miglioramento della domanda interna, mentre le esportazioni nette hanno fornito un contributo negativo. La dinamica espansiva ha dunque mostrato una buona tenuta alla debolezza del commercio mondiale e ai recenti picchi di incertezza a livello politico.

All'interno dell'Area, nello stesso periodo, la Germania ha registrato un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, pari allo 0,76%, mentre il PIL della Francia ha avuto un incremento pari all'1%.

Nella riunione di politica monetaria dell'8 dicembre 2016 il Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deciso di confermare i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE rispettivamente allo 0,00% allo 0,25% e al -0,40%<sup>2</sup>.

Per quanto concerne le misure non convenzionali di politica monetaria, l'Eurosistema continuerà a condurre acquisti nell'ambito del programma di acquisti di attività (PAA) al ritmo attuale mensile di 80 miliardi di euro sino alla fine di marzo 2017. Da aprile 2017 il Consiglio Direttivo intende proseguire gli acquisti netti di attività a un ritmo mensile di 60 miliardi di euro sino alla fine di dicembre 2017 o anche oltre se necessario, al fine di mantenere il sostegno monetario molto elevato che occorre per assicurare una convergenza durevole dei tassi di inflazione verso livelli inferiori ma prossimi al 2% nel medio termine<sup>3</sup>.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di novembre, pari a 2,15% negli USA (1,76% nel mese precedente), a 0,16% in Germania (-0,03% nel mese precedente) e 1,94% in Italia (1,46% a ottobre e 1,58% 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 179 punti base<sup>4</sup>.

Con riferimento all'Italia, nel terzo trimestre del 2016, il PIL è aumentato dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dell'1% nei confronti del terzo trimestre del 2015.

Dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una crescita dello 0,8% degli investimenti fissi lordi e un aumento dello 0,2% dei consumi finali nazionali.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate dello 0,1% e le importazioni dello 0,7%<sup>5</sup>.

A dicembre 2016 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, hanno mostrato

---

<sup>2</sup> Fonte: ABI – Monthly Outlook, dicembre 2016

<sup>3</sup> Fonte: Banca Centrale Europea – Bollettino Economico 8/2016

<sup>4</sup> Fonte: ABI – Monthly Outlook, dicembre 2016

<sup>5</sup> Fonte: ISTAT – Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2016

variazioni percentuali negative rispettivamente del 6,0% e del 5,8% riguardo al medesimo periodo dell'anno precedente.

Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero dello 0,9%, nel settore del commercio al dettaglio del 6,9%, nel settore dei servizi di mercato del 9,1% e nel settore delle costruzioni dello 0,8%<sup>6</sup>.

Il tasso di disoccupazione, a ottobre 2016, è lievemente diminuito attestandosi all'11,6% (invariato rispetto a dodici mesi prima). In miglioramento anche la disoccupazione giovanile (15-24 anni), che nello stesso mese, è scesa al 36,4% dal 36,8% di settembre. Il tasso di occupazione è leggermente aumentato al 57,2% (56,7% un anno prima).

Nel medesimo mese, sia l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie che la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie hanno registrato un aumento rispettivamente pari allo 0,5% e all'1,6%. Sempre ad ottobre 2016 l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva dell'1,7% nei confronti di fine ottobre 2015, confermando la ripresa del mercato dei mutui<sup>7</sup>.

Ad ottobre 2016 le sofferenze lorde del sistema bancario si attestavano a 198,60 miliardi di euro, in lieve flessione sia rispetto ai 198,92 miliardi di euro del mese precedente sia rispetto ai 198,98 miliardi di euro di ottobre 2015<sup>8</sup>.

Le sofferenze al netto delle svalutazioni sono passate a 85,5 miliardi di euro dagli 85,2 miliardi di euro di settembre 2016. In rapporto agli impieghi le sofferenze nette risultavano pari al 4,80% (lo stesso valore di settembre 2016, il dato di ottobre 2015 era pari al 4,85%)<sup>9</sup>.

### **Il mercato immobiliare europeo**

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa, nel terzo trimestre dell'anno 2016, sono stati pari a 51,6 miliardi di euro, in calo di circa il 23% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nonostante il volume totale degli investimenti in Europa continui a rimanere significativamente al di sopra della media degli ultimi dieci anni, nei primi nove mesi del 2016 essi sono risultati inferiori del 16% se confrontati con lo stesso periodo del 2015, soprattutto a causa di una attenuazione degli investimenti all'interno del Regno Unito, dove il risultato del *referendum* sulla Brexit ha certamente intaccato la fiducia degli investitori. Al contrario, escludendo quest'ultimo mercato, gli investimenti totali degli ultimi quattro trimestri risultano in linea con quanto registrato nei quattro precedenti.

---

<sup>6</sup> Fonte: ISTAT – Clima di fiducia delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, dicembre 2016

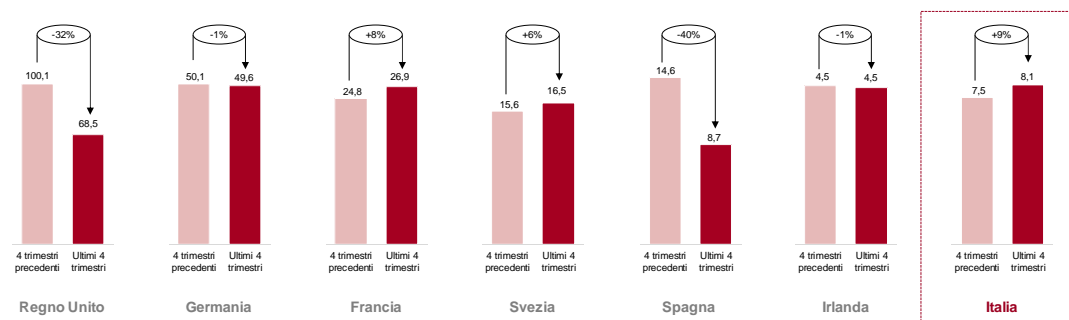
<sup>7</sup> Fonte: ABI – Monthly outlook, dicembre 2016

<sup>8</sup> Fonte: Banca d'Italia – Supplementi al Bollettino Statistico, dicembre 2016

<sup>9</sup> Fonte: ABI – Monthly outlook, dicembre 2016

La Germania, con circa 15 miliardi di euro di investimenti, pari al 29% del totale trimestrale, risulta il mercato preferito dagli investitori, la cui domanda, data la scarsità di prodotti *core* e *core plus*, risulta in parte soddisfatta dalla crescita dei settori di mercato alternativi. Seguono la Francia e la Svezia dove il volume investito è stato rispettivamente pari a 6 miliardi di euro e 3 miliardi di euro. Al contrario il mercato spagnolo, se confrontato con lo scorso anno, appare debole (Figura 1).

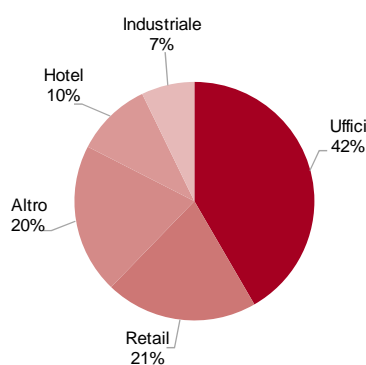
**Figura 1 – Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni principali Paesi europei (miliardi di euro)**



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli immobili transati, il settore degli uffici è quello che ha attratto una maggior quota di investitori, raggiungendo i 21,5 miliardi di euro di investimenti, seguito dal settore *retail*, dove gli investimenti hanno raggiunto circa i 10,6 miliardi di euro (Figura 2)<sup>10</sup>.

**Figura 2 – Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d’uso in Europa nel terzo trimestre 2016 (%)**



Fonte: CBRE

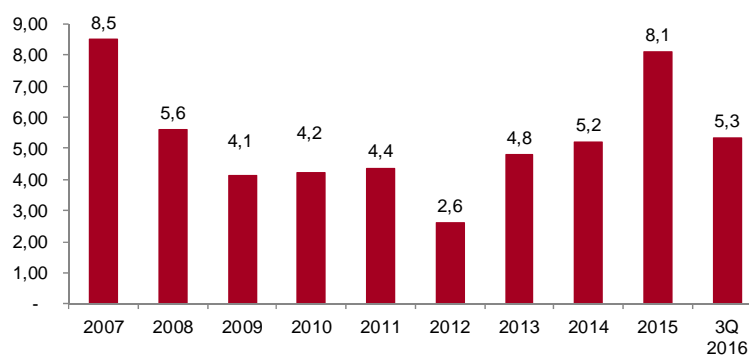
**Il mercato immobiliare italiano**

<sup>10</sup> Fonte: CBRE – European Investment Quarterly, Q3 2016

Prosegue il miglioramento nell'attività degli investimenti immobiliari in Italia anche nel terzo trimestre del 2016 con poco più di 1,7 miliardi di euro, in aumento del 17% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per un totale, dei primi nove mesi dell'anno, di 5,4 miliardi di euro.

In questo trimestre si registra un'inversione di tendenza per quanto riguarda il capitale domestico che, con circa 887 milioni di euro, ha pesato per il 51% sul totale investito, in aumento di oltre il doppio rispetto a quanto registrato nel secondo trimestre. Il capitale straniero al contrario, con circa 856 milioni di euro, se confrontato con il secondo trimestre 2016, ha registrato un calo del 43%.

**Figura 3 – Andamento delle compravendite degli investitori istituzionali (miliardi di euro)**

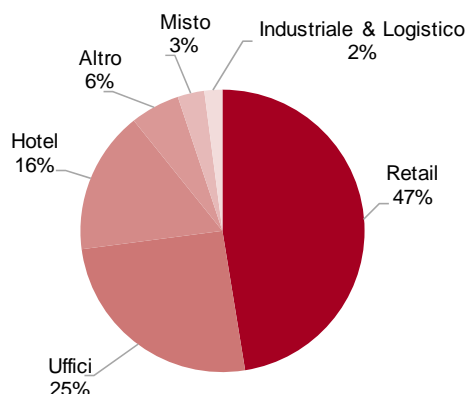


Fonte: CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, il settore *retail*, con circa 830 milioni di euro di investimenti registrati nel terzo trimestre del 2016, rappresenta l'*asset class* preferita dagli investitori, seguita dal settore degli uffici che ha raggiunto quota 444 milioni di euro. Il settore degli hotel, con 285 milioni di euro investiti, continua ad attrarre una quota significativa di capitali pari al 16% del totale trimestrale (Figura 4).



**Figura 4 – Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso in Italia nel terzo trimestre del 2016 (%)**



Fonte: CBRE

Sempre nel terzo trimestre del 2016, i due mercati principali di Milano e Roma hanno rappresentato circa il 44% del volume totale delle transazioni, registrando investimenti rispettivamente pari a 388 milioni di euro e 375 milioni di euro<sup>11</sup>.

Tra le più importanti transazioni registrate nel secondo semestre rientrano: l'acquisto, attraverso un'operazione di *sale & leaseback*, di 26 immobili a destinazione uffici e filiali bancarie del Gruppo Intesa Sanpaolo del valore di 488 milioni di euro da parte del Fondo Yielding gestito da IDEa FIMIT SGR; l'acquisto da parte di UnipolSai, tramite le controllate Atahotels e UnipolSai Investimenti, del ramo d'azienda relativo alla gestione alberghiera di Una Hotels e il portafoglio immobiliare a destinazione alberghiera di quest'ultima per un valore di 259 milioni di euro; l'acquisto da parte di Hines Italy del Palazzo Banco di Roma localizzato a Milano in Piazza Edison per un valore di 220 milioni di euro; l'acquisto da parte di AXA Group della sede del Sole 24 Ore a Milano per un valore complessivo di 220 milioni di euro; l'acquisto da parte della *joint venture* tra M&G Real Estate e GWM Investment del "Market Central Da Vinci" di Roma, il più grande *retail park* italiano, per un valore complessivo di 208 milioni di euro; l'acquisto da parte di un fondo di nuova costituzione denominato Porta Nuova Bonnet, partecipato da COIMA RES per il 36% e da COIMA Opportunity Fund II per il 64%, di un complesso terziario nel cuore di Porta Nuova a Milano ad un valore di 140 milioni di euro; l'acquisto da parte della *joint venture* tra TPG Capital e Partners Group del *retail park* "Centro Navile" di Bologna e dello *shopping center* "Metropolis" di Cosenza per un valore di 136 milioni di euro e l'acquisto da parte di AXA Investment Managers - Real Assets, per conto di uno dei suoi clienti, dell'immobile ad uso uffici di via della Chiusa 2 a Milano per un valore di 120 milioni di euro<sup>12</sup>.

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

<sup>11</sup> Fonte: CBRE – Comunicato stampa 26 ottobre 2016

<sup>12</sup> Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals

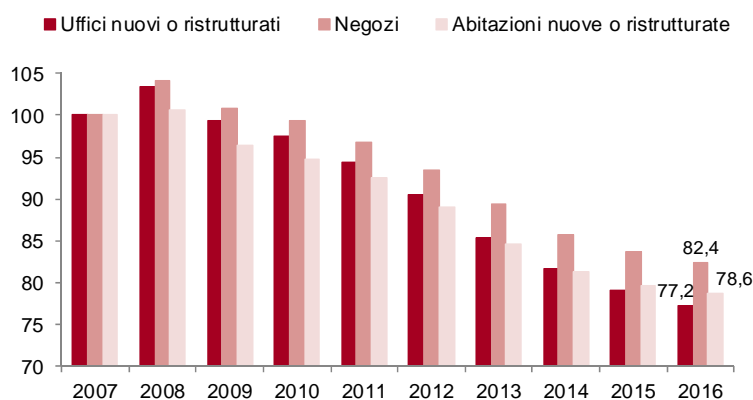
trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 265.323 unità, mostra un consolidamento della forte dinamica espansiva già registrata nei due trimestri precedenti. La variazione riferita al numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2016 risulta, infatti, in aumento del 17,8% rispetto allo stesso periodo del 2015. Tra i fattori alla base del consolidamento di questa tendenza al rialzo possono essere annoverati il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, fattori che accrescono l'attrattività relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale ed in quello non residenziale è rispettivamente pari a 123.410 (in aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015) e 141.915 (in aumento del 18,1% rispetto al terzo trimestre del 2015).

Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo del 2015, gli incrementi percentuali registrati nei settori terziario, commerciale, produttivo e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) risultano rispettivamente pari a 31,1%, 23,3%, 24,5% e 17,2%<sup>13</sup>.

Al rilancio dell'attività transattiva non ha fatto eco un'inversione di tendenza sul versante dei prezzi che, seppur con un'intensità progressivamente decrescente, hanno proseguito la loro dinamica recessiva (Figura 5)<sup>14</sup>.

**Figura 5 – Andamento medio dei prezzi nelle 13 principali città italiane (2007=100)**



<sup>13</sup> Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Nota Trimestrale, III trimestre 2016

<sup>14</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

## Uffici

Nel terzo trimestre del 2016 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 25% del volume totale transato, pari ad oltre 444 milioni di euro, in diminuzione di circa il 37% rispetto ai 707 milioni di euro investiti nel trimestre precedente. 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 261 milioni di euro, una diminuzione del 62% rispetto al trimestre precedente e del 54% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Ciò nonostante il capitale dei primi nove mesi dell'anno supera del 4% il volume investito nello stesso periodo del 2015.

Il capitale straniero ha dominato il volume anche nel terzo trimestre, rappresentando il 74% del totale.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano ha raggiunto i 53.233 mq, in calo del 51% rispetto al trimestre precedente, ma in crescita del 26% rispetto allo stesso periodo del 2015, il 45% del quale è stato registrato in periferia. Il *vacancy rate* risultava pari al 12,4%.

L'attività di sviluppo si è confermata dinamica. Tra luglio e settembre sono stati completati 44.000 mq di immobili direzionali, riconducibili alla ristrutturazione di due immobili che ospiteranno i nuovi *headquarter* di due primarie società della moda e della consulenza.

In crescita il canone *prime* che nel terzo trimestre si è attestato a 500 euro/mq/anno, influenzato dall'ingresso sul mercato di alcuni immobili oggetto di importanti ristrutturazioni in aree strategiche quali il "Central Business District" (CBD) ed il distretto di Porta Nuova<sup>15</sup>.

Per quanto riguarda la città di Roma, nel terzo trimestre del 2016, gli investimenti nel settore direzionale sono stati pari a circa 87 milioni di euro, in forte crescita (oltre il 250%) rispetto al trimestre precedente. Il volume nei primi nove mesi dell'anno ha raggiunto i 508 milioni di euro, un risultato notevole e pari al triplo dell'intero volume degli investimenti del 2015.

L'interesse verso la capitale si conferma elevato, ma permangono le difficoltà legate alla carenza di prodotto *core*. Nel terzo trimestre le transazioni sono state tutte di origine domestica e l'operazione principale ha riguardato la cessione di un portafoglio di tre immobili localizzati in zona centrale di proprietà di un costruttore romano ad un importante gruppo italiano di armatori per un valore di circa 74 milioni di euro. Il Centro e l'EUR sono confermate le aree più dinamiche, anche se è in diminuzione il peso relativo sul totale delle transazioni del trimestre (circa il 59%).

L'assorbimento nel settore direzionale a Roma è stato pari a 41.095 mq, in leggera diminuzione (8%) rispetto al trimestre precedente, ma superiore del 23% rispetto allo stesso periodo del 2015, confermando il *trend* positivo in atto nel mercato degli utilizzatori. La superficie media delle unità assorbite è stata di circa 1.370 mq, in leggero aumento rispetto al trimestre precedente. Il *vacancy rate* risultava pari al 9%.

---

<sup>15</sup> Fonte: CBRE – Milano Uffici Marketview, Q3 2016

Stabile la *pipeline* con poco più di 145.000 mq in costruzione/ristrutturazione, di cui solo il 12% disponibile e con consegna attesa tra la fine del 2016 ed il 2017.

In crescita il canone *prime* del *Central Business District* che raggiunge i 400 euro/mq/anno, mentre resta stabile quello nell'EUR pari a 320 euro/mq/anno<sup>16</sup>.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2016, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,1% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per il 2017 e il 2018 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili terziari rispettivamente pari all'1,5% e allo 0,6%, mentre si prevede che il 2019 non sarà caratterizzato da alcuna variazione dei prezzi<sup>17</sup>.

Nel terzo trimestre dell'anno i rendimenti netti *prime* degli immobili ad uso uffici rimangono stabili al 4,00% sia per la città di Roma sia per quella di Milano.

### **Commerciale**

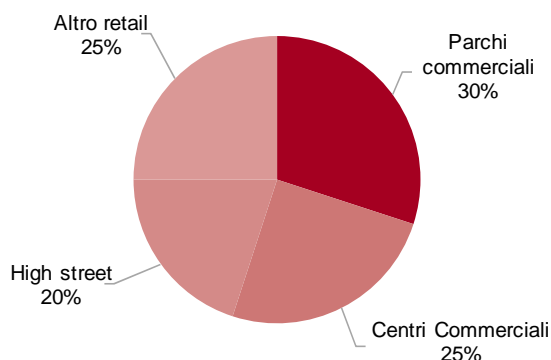
Migliora l'attività d'investimento nel settore *retail* con un volume trimestrale pari a 827 milioni di euro, un forte incremento rispetto ai 175 milioni di euro del trimestre precedente e ai 300 milioni di euro dello stesso periodo del 2015. La maggiore transazione del settore nel periodo di riferimento è rappresentata dall'acquisto del *retail park* "Market Central Da Vinci" di Roma, già precedentemente citato, per un valore complessivo di 208 milioni di euro. Il capitale investito nel terzo trimestre ha superato del 78% la media calcolata sugli ultimi cinque anni (solo terzo trimestre del periodo 2012-2016). L'attività si è confermata vivace e per la prima volta dopo quasi due anni il capitale domestico, con il 44%, ha rappresentato quasi la metà del totale investito.

L'interesse è rimasto focalizzato sui prodotti *core* e ciò conferma l'*high street* come una delle *asset class* preferite dagli investitori. Secondo quanto si osserva nel *report* "Fashion High-Street 2016/2", realizzato da World Capital, i maggiori *brand* nazionali, ma soprattutto internazionali, si sono dimostrati interessati non solo verso le *prime location* come Milano, Roma, Firenze e Venezia, ma anche verso tutte le altre importanti città italiane.

---

<sup>16</sup> Fonte: CBRE – Roma Uffici Marketview, Q3 2016

<sup>17</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

Figura 7 – Investimenti trimestrali *retail* per tipologia di immobili (%)

Fonte: CBRE

Proprio la crescente ricerca di spazi ad uso *retail* da parte dei principali *player* del settore, unita all'esclusività del prodotto *prime*, hanno comportato delle variazioni significative dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita.

Per quanto riguarda la locazione, le principali variazioni risultano nelle città di Milano e Roma. In particolar modo a Milano, in via Montenapoleone, i canoni di locazione, in crescita del 4%, hanno raggiunto i 9.800 euro/mq/anno, mentre l'incremento dell'8% dei canoni di locazione in via Condotti a Roma ha portato a valori pari a 8.000 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda il comparto *retail* dei centri commerciali si segnala nel terzo trimestre il completamento e l'apertura, avvenuta in settembre, dell'"Elnòs Shopping" a Roncadelle che, con una superficie di 88.000 mq, rappresenta il più grande centro commerciale della provincia di Brescia ed il secondo centro commerciale di "IKEA Centres" in Italia. A settembre risultavano inoltre in costruzione più di 300.000 mq con consegna prevista entro dicembre 2016 a cui si aggiungono altri progetti in costruzione il cui completamento è atteso tra il 2017 ed il 2018 per un totale di circa 530.000 mq. Con i cantieri aperti di Maximo e Valle Aurelia, Roma è al momento la città più fervente dal punto di vista degli sviluppi ma potrebbe essere presto superata da Milano dove sembra che siano iniziati i lavori di sbancamento per l'area dove sorgerà Westfield, il cui completamento è previsto per il 2020.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2016, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,7% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il 2017 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi dei negozi pari allo 0,9%, mentre, dopo un 2018 dove prevarrà un quadro di sostanziale stagnazione, nel 2019 si prevede un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,6%<sup>18</sup>.

I rendimenti netti *prime* delle destinazioni d'uso *high street* e *shopping center* rimangono stabili e rispettivamente pari al 3,50% e 5,00%, al contrario, in seguito ad un aumento della domanda, i

<sup>18</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

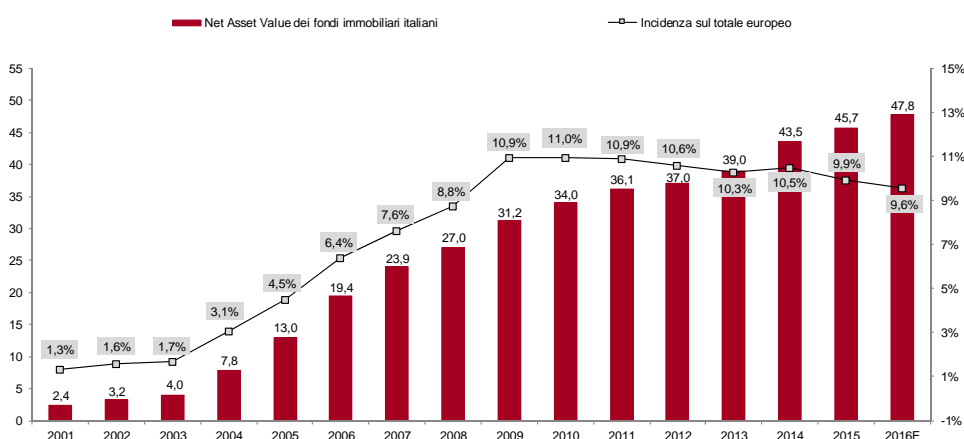
rendimenti dei *retail park*, pari al 5,90%, risultano in contrazione di 10 punti base rispetto al trimestre precedente<sup>19</sup>.

### Fondi Immobiliari

Il settore dei fondi immobiliari italiani, in linea con quanto sta accadendo negli altri Paesi europei, conferma la ripresa dei mercati immobiliari e ne rappresenta un motore importante. Nel corso del 2016 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere i 47,8 miliardi di euro, con un incremento del 4,6% sull'anno precedente, leggermente inferiore alla crescita media europea attesa pari all'8,6%.

Il calo del costo del denaro e le operazioni di ristrutturazione del debito stanno riducendo l'indebitamento del sistema che, in cinque anni è sceso da 30 miliardi di euro a 24 miliardi di euro<sup>20</sup>.

**Figura 8 – Andamento del *Net Asset Value* dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)**



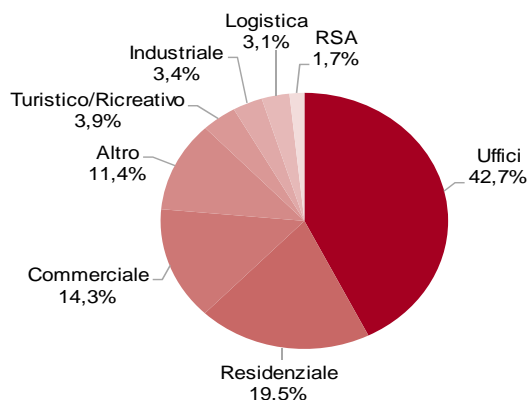
Fonte: Scenari Immobiliari

Con riferimento all'*asset allocation*, secondo i dati forniti da Assogestioni, il 42,7% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, il 19,5% in quello residenziale, il 14,3% nella destinazione d'uso commerciale e la parte restante in immobili adibiti al settore turistico-ricreativo (3,9%), industriale (3,4%), logistico (3,1%), Residenze Sanitarie Assistenziali (1,7%) e altro (11,4%) (Figura 9).

**Figura 9 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia**

<sup>19</sup> Fonte: CBRE – Italia Retail Marketview, Q3 2016

<sup>20</sup> Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2016



Fonte: Assogestioni

A livello geografico, il Nord Ovest (43,0%) e il Centro (33,6%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (12,9%), nel Sud e Isole (8,1%) e infine all'Estero (2,4%)<sup>21</sup>.

## 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.

Successivamente, la durata del Fondo è stata ulteriormente prorogata al 31 dicembre 2019, con modifica del regolamento di gestione deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 e successivamente approvata dall'assemblea dei partecipanti al Fondo in data 21 gennaio

<sup>21</sup> Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 1° semestre 2016

2016, nonché dalla Banca d'Italia con delibera n. 367/2016, comunicata in data 20 luglio 2016.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

<b>Data di apporto</b>	1° giugno 2006
<b>Scadenza del Fondo</b>	31 dicembre 2019
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili prevalentemente ad uso uffici
<b>Depositario</b>	State Street Bank International GmbH
<b>Esperto Indipendente</b>	Key to Real S.r.l.
<b>Società di revisione</b>	KPMG S.p.A.
<b>Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo</b>	260.760.000 euro
<b>Numero delle quote emesse all'apporto</b>	521.520
<b>Valore nominale iniziale delle quote</b>	500 euro
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2016</b>	266.886.710 euro
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2016</b>	511,748 euro
<b>Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2016</b>	511.230.000 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 2016.



	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	31.12.2016	
Valore complessivo del fondo <sup>(1)</sup>	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9
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	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	511,748
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	248,00
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	511,2
Costo storico e oneri capitalizzati <sup>(2)</sup>	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4
Patrimonio immobiliare n. immobili	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23
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	239.342
Redditività lorda <sup>(3)</sup>	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7
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	258,9
Loan to value (LTV) <sup>(4)</sup>	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6
Loan to cost (LTC) <sup>(5)</sup>	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	48,3
Destinazione d'uso prevalente <sup>(6)</sup>	%	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	86% Uffici, 14% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente <sup>(6)</sup>	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Emilia Romagna
Distribuzione proventi totale <sup>(7)</sup>	€ 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 <sup>(7)</sup>	€ 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 <sup>(8)</sup>	€	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44
Dividend Yield <sup>(9)</sup>	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%	0,00%

(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 FIA 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.

Con lettere datate, rispettivamente, 11 marzo 2016 e 15 marzo 2016, il Consigliere di Amministrazione Dott. Paolo Ceretti e l'Amministratore Indipendente Avv. Francesco Gianni hanno rassegnato le dimissioni dalle rispettive cariche, con effetto a far data dall'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio di esercizio relativo all'esercizio 2015. Il Consigliere Gianni ha, altresì, rassegnato le dimissioni dalla carica di membro del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, sempre con effetto a far data dalla summenzionata Assemblea.

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 12 aprile 2016, ha nominato - in sostituzione dei Consiglieri dimissionari - il Dott. Gianandrea Perco e, quale Amministratore Indipendente, il Dott. Gianluca Grea, i quali resteranno 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.

Si segnala, altresì, che a decorrere dal 13 maggio 2016, data di perfezionamento dell'operazione di cessione della partecipazione detenuta dalla Fondazione Enasarco nel capitale sociale della

SGR in favore della Fondazione Carispezia, sono divenute efficaci le dimissioni del Consigliere di Amministrazione Dott. Gianroberto Costa, comunicate alla Società in data 24 marzo 2016. In data 21 luglio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha nominato per cooptazione Matteo Melley quale nuovo Consigliere.

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

Amalia Ghisani

Gianluca Grea (Amministratore Indipendente)

Rosa Maria Gulotta

Matteo Melley

Gianandrea Perco

Collegio Sindacale

Carlo Conte (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Annalisa Raffaella Donesana (Sindaco Effettivo)

Paolo Marcarelli (Sindaco Supplente)

Francesco Martinelli (Sindaco Supplente)

La composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono disciplinati dal relativo Regolamento interno nel testo modificato, da ultimo, nella riunione consiliare del 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 Assogestioni Associazione italiana del risparmio gestito ("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 "CSRC" o il "Comitato"), 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). In considerazione delle dimissioni rassegnate dall'Avv. Gianni e dalla Dott.ssa Rosa Maria Gulotta - con lettera datata 13 aprile 2016 e con efficacia a decorrere dal 21 aprile 2016 - dalle cariche di membro del CSRC, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 21 aprile 2016, ha nominato, quali nuovi componenti del CSRC, in sostituzione dei dimissionari, l'Amministratore Indipendente Dott. Gianluca Grea e il Consigliere Dott. Gianandrea Perco.

Nell'ambito delle materie di competenza e nel rispetto delle prerogative del Collegio Sindacale e delle Funzioni di Controllo della SGR, il 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 compimento 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 ventitré beni immobili residui rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Per tre immobili (unità a destinazione commerciale in Moncalieri, Fossano e Grugliasco) è stato conferito all'Apporto il solo diritto di superficie; la piena proprietà dell'immobile sito in Grugliasco è stata acquisita dal Fondo per atto notarile stipulato con il Comune di Grugliasco nel corso dell'esercizio 2015.

Nel corso dell'ultimo semestre è stato ceduto l'immobile ad uffici sito in Napoli - viale Calamandrei, pertanto la composizione del portafoglio immobiliare, in termini di ripartizione per destinazione d'uso, risulta mutata rispetto alla Relazione semestrale di gestione al 30 giugno 2016; 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 2016 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari all' 84,3% circa, percentuale che risente in particolare del rilascio dell'immobile sito in Roma via Cristoforo Colombo 142, da parte del conduttore Telecom Italia S.p.A., a far data dal 1° dicembre 2016; per confronto la percentuale al 30 giugno 2016 risultava essere pari al 98,1% circa e al 31 dicembre 2015 pari al 96,6% circa.

Le superfici locabili complessive del portafoglio residuo al 31 dicembre 2016 risultano essere pari a mq. 239.342 circa, di cui mq. 37.659 sfitte (mq. 5.309 al 30 giugno 2016 e mq. 9.378 al 31 dicembre 2015), e il *vacant* si riferisce, oltre al sopracitato immobile in Roma, agli immobili siti in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione", Fossano (Cn) e Saluzzo (Cn).

Con riferimento alle attività di dettaglio che hanno rappresentato la gestione nel corso del primo semestre 2016 si rinvia a quanto descritto nella Relazione semestrale di gestione del Fondo chiuso al 30 giugno 2016 e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 luglio 2016.

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 nel corso del secondo semestre 2016 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

### **Contratti di locazione**

Alla data del 31 dicembre 2016 risultano attivi trentasei 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..

Come indicato nella Relazione semestrale, in considerazione della possibilità di ricevere da Saipem S.p.A. le disdette ai contratti di locazione degli immobili in San Donato Milanese (MI) denominati 3° palazzo uffici e 4° palazzo uffici, a distanza di un semestre fra loro (30 giugno 2016 e 31 dicembre 2016), la SGR ha intavolato con il conduttore una trattativa di rinegoziazione per garantirne la permanenza in futuro e scongiurare di fatto il rischio di rilascio. Al termine della trattativa il Fondo si è assicurato contratti con durata novennale, con contestuale risoluzione di quelli in essere, ai medesimi canoni percepiti, a fronte della concessione di una *break option* al quarto anno per il solo 3° palazzo uffici e a una riduzione dei canoni nei primi tre anni per un totale di 13.300.000 euro (5.300.000 euro al primo anno sul 3° palazzo uffici, 4.000.000 di euro al primo anno e 2.000.000 di al secondo e al terzo anno sul 4° palazzo uffici). Nonostante i nuovi contratti di locazione presentino sconti significativi sul canone nei primi anni, si è ritenuto che i termini negoziali previsti dall'accordo fossero ampiamente migliorativi rispetto alla situazione in essere, in termini di impatto sull'appetibilità degli immobili in ottica di dismissione oltre che con riguardo alla finanziabilità del debito residuo.

Con riferimento agli immobili con prevalente destinazione d'uso commerciale (tredici supermercati) condotti in locazione da G.S. S.p.A. e S.S.C. S.r.l. (gruppo Carrefour), per i quali era stata esperita procedura di vendita nel corso dell'esercizio 2015 con esito ritenuto non soddisfacente, si rammenta che i relativi contratti prevedevano a favore dei conduttori la possibilità di comunicare disdetta entro il 31 dicembre 2016, con preavviso di diciotto mesi dalla data di rilascio (30 giugno 2018).

Per arginare il rischio di rilascio, anche parziale, e accrescere la commerciabilità di tali immobili, la SGR ha avviato negli ultimi mesi dell'esercizio alcune trattative negoziali con il Gruppo Carrefour per verificare la possibilità di concludere un accordo di reciproco interesse e, in particolare, per aumentarne la durata utile, al momento pari a quattro anni e mezzo salvo disdetta, e migliorarne la vendibilità.

L'accordo è stato raggiunto in dicembre con la sottoscrizione di un *Memorandum of Understanding* fra le parti, il cui contenuto costituirà la base per la prossima stesura e stipula di nuovi contratti di locazione per ogni singolo immobile.

I principali termini che caratterizzeranno i nuovi contratti di locazione riguardano:

- i. la durata di nove anni (rinnovabili per ulteriori nove) per otto dei tredici immobili e di sei anni (rinnovabili per ulteriori sei) per i restanti cinque immobili, senza ulteriori *break option*;



- ii. il recesso anticipato: i nuovi contratti, a differenza di quelli attualmente in essere, non prevedranno alcuna clausola di recesso anticipato, neppure per i cosiddetti “gravi motivi”;
- iii. la comunicazione del fatturato dei punti vendita ai fini del calcolo del canone di locazione: i contratti prevedranno la possibilità di un incremento del canone (cosiddetto “*turnover rent*”), rispetto al minimo pattuito, in funzione delle risultanze del fatturato annuo di ogni singolo punto vendita;
- iv. l'indicizzazione: aggiornamento annuo del canone a partire dal secondo anno pari al 100% dell'indice ISTAT per tutti gli immobili;
- v. manutenzioni: ordinarie e straordinarie (fatta eccezione per struttura e copertura) a carico del conduttore, come nei contratti in essere;
- vi. diritto di prelazione: come nei contratti in essere.

Si ritiene che i termini concordati, seppur prevedendo uno sconto complessivo sui canoni del 15,8%, siano di fatto migliorativi rispetto alla situazione pregressa, non soltanto riguardo a quanto sopra rilevato in merito alla maggiore appetibilità per la vendita degli immobili in virtù di nuovi contratti di locazione di lunga durata, ma anche in considerazione dell'annullamento del rischio di rilascio degli immobili.

Si rammenta infine che nel mese di agosto 2017 avrà decorrenza economica il contratto di locazione sottoscritto in data 22 dicembre 2015 per l'immobile in Castelletto sopra Ticino, per il quale è giunta al termine la ristrutturazione ed è prevista l'imminente apertura dell'attività commerciale di una società *leader* nel settore accessori per l'abbigliamento.

Come descritto nella Relazione semestrale di gestione al 30 giugno 2016 e nel successivo Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2016, nel corso del primo semestre dell'anno è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione per una porzione dell'immobile in Milano – Piazza Cavour 2 (superficie di 400 mq. circa).

Per quanto riguarda il contratto di locazione avente ad oggetto l'utilizzo per attività pubblicitaria di parte della facciata principale dell'immobile in Milano - Piazza Cavour, accordo a suo tempo stipulato con una società *leader* nel settore dell'esposizione pubblicitaria e della comunicazione che ne ha curato la presentazione del progetto e seguito i passaggi dell'iter necessario per l'ottenimento di autorizzazioni e nullaosta da parte degli uffici e degli enti preposti, si comunica che la pratica ha ricevuto parere ostativo all'approvazione in relazione agli effetti sul passaggio veicolare nella piazza.

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 comunicato regolare disdetta al contratto di locazione per l'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, con superficie di mq. 31.244 pari all'11,34% dell'intero portafoglio, immobile liberato a far data dal 1° dicembre 2016.

Si segnala infine il rilascio, a far data dal 1° ottobre 2016, di 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.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 31 dicembre 2016, calcolato considerando la sopracitata riduzione di canoni temporanea dei canoni legati ai contratti con Saipem S.p.A. e la chiusura del contratto con Telecom S.p.A., risulta pari a 25.192.702 euro, ammontare che garantisce un rendimento del 4,70% sul costo storico e del 4,93% sul valore di mercato alla data della presente Relazione di gestione. Il monte canoni a regime riveniente dai contratti in essere risulterà peraltro pari a 34.619.578 euro, con un rendimento del 6,77% sull'attuale valore di mercato.

### ***Crediti verso locatari***

Alla data del 31 dicembre 2016 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a 7.855.981 euro circa (il dato al 30 giugno 2016 risultava pari a 9.889.305 euro mentre al 31 dicembre 2015 pari a 9.939.124 euro circa), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2017 (interamente riscontata); si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 281.008 euro circa (rispetto a 112.852 euro al 30 giugno 2016 e a 228.764 euro al 31 dicembre 2015), e pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

La parte rilevante del credito oltre 90 giorni è in gran parte relativa a conguagli condominiali, sui quali sono in corso le verifiche amministrative di controparte, e ad alcuni ritardi di pagamento, per i quali sono stati sollecitati i conduttori: si è ritenuto pertanto di incrementare a 15.907 euro la somma complessiva accantonata al 31 dicembre 2016, rispetto ai 2.158 euro al 31 dicembre 2015.

### ***Manutenzioni Straordinarie (Capex)***

Nel corso del 2016 sono proseguite, pur in misura inferiore rispetto ai precedenti esercizi, alcune attività di ristrutturazione generale e completamento di 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.

Con riferimento all'immobile in San Donato Milanese – via Fabiani 1, denominato "Denti", sono state eseguite, per gran parte nel primo semestre dell'anno, alcune opere di completamento degli interventi di riqualificazione generale e valorizzazione del complesso concordati alla stipula del contratto di locazione con Eni S.p.A. e del collegato accordo lavori, in data 1° marzo 2010, per un importo pari a 555.811 euro.

Interventi di impatto economico meno rilevante sono stati eseguiti, a supporto dell'attività di rilocalizzazione dell'immobile commerciale in Castelletto Ticino (NO) – S.S. del Sempione, e sugli immobili a destinazione uffici in San Donato Milanese – via Bonarelli 2 e in Milano – Piazza Cavour 2.

Da ultimo si segnala che nel primo semestre dell'esercizio, pertanto prima della cessione dell'immobile, sono state completate sull'immobile direzionale in Napoli alcune opere per interventi di manutenzione concordati in vigore del precedente contratto di locazione con Telecom Italia S.p.A..

Il totale dei costi capitalizzati nell'esercizio 2016, per opere e lavori eseguiti sull'intero portafoglio in gestione, per la gran parte eseguiti durante il primo semestre, ammonta a 840.760 euro.

### **Politiche di investimento e di disinvestimento**

L'attività di promozione e commercializzazione per la vendita degli immobili residui del portafoglio, nel corso del 2016 si è concentrata in particolare sulla verifica degli esiti di una procedura competitiva del portafoglio commerciale locato a GS S.p.A. Gruppo Carrefour e nella predisposizione e successivo svolgimento di una procedura competitiva per la cessione di un portafoglio di immobili a destinazione uffici, di seguito meglio descritta.

A fronte dell'esito della gara per la cessione in blocco dei supermercati, con risultato ritenuto non soddisfacente da parte della SGR, è stata successivamente raccolta un'offerta non vincolante per l'acquisto di un portafoglio ridotto di tre immobili commerciali locati a GS S.p.A., siti in Milano, Bologna e Tivoli (RM), per la quale è stato concesso alla società proponente un periodo in esclusiva per l'esecuzione di una *due diligence* tecnica e documentale. Al termine del processo è stata sottoscritta dal potenziale acquirente un'offerta vincolante per il solo immobile in Tivoli (RM), in termini economici significativamente inferiori rispetto alle previsioni di *Business Plan*, offerta che la SGR ha pertanto deciso di non accettare.

Durante l'ultimo periodo dell'esercizio, l'attività di promozione degli immobili commerciali a reddito è stata momentaneamente accantonata, in attesa degli esiti della trattativa di rinegoziazione dei canoni esposta nel paragrafo dedicato alle locazioni. Alla firma dei nuovi contratti di locazione di lunga durata con il gruppo Carrefour, prevista entro il primo trimestre 2017, si procederà con le attività specifiche per la vendita, in un'ottica di dismissione a breve termine.

Innovation Real Estate Advisory S.r.l., società di *agency* incaricata dal Fondo, ha effettuato nel corso dell'anno attività rivolte alla promozione per la vendita del portafoglio residuo, assistendo il Fondo, in particolare, nella predisposizione e nello svolgimento di una procedura di vendita ad inviti rivolta ad investitori istituzionali qualificati, per la cessione a reddito degli immobili a destinazione uffici siti in Napoli, via Calamandrei, in San Donato Milanese, via Fabiani 1 e in San Donato Milanese, via Bonarelli 2; la procedura di gara, promossa a mezzo stampa sui maggiori quotidiani e sulle testate specializzate, ha coinvolto circa centotrenta investitori selezionati inseriti

in una lista di "Investitori Target" (SIIQ, SGR, Private Equity Companies, Banche di Affari, Privati ecc.).

A conclusione del processo, non essendo pervenute proposte di acquisto per l'intero portafoglio proposto, è stata valutata e negoziata l'offerta vincolante presentata da un investitore per l'acquisto a reddito del singolo immobile locato a Telecom S.p.A., sito nel Centro Direzionale di Napoli; l'operazione si è perfezionata per atto notarile in data 30 settembre 2016 ad un prezzo pari a 49.800.000 euro. Il risultato economico è inferiore del 9,95% rispetto al valore iscritto nell'ultima Relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2016 (55.300.000 euro) e del 34,7% rispetto al costo storico dell'immobile (76.348.201 euro).

Parallelamente sono proseguite le attività di ricerca di utilizzatori diretti interessati all'acquisto dei due immobili commerciali sfitti siti in Saluzzo (CN) e Fossano (CN); per quest'ultimo immobile è recentemente pervenuta al Fondo una proposta di acquisto non vincolante, subordinata all'ottenimento di modifiche alle convenzioni urbanistiche vigenti.

A valle della rinegoziazione dei contratti di locazione con Saipem S.p.A. per gli immobili direzionali in San Donato Milanese (MI), già rappresentata nel paragrafo dedicato, sono attualmente in corso, con il supporto dell'*advisory* Kryalos Asset Management S.r.l., attività di valutazione delle migliori modalità di vendita dei suddetti immobili, atte a focalizzare, in particolare, il *target* degli investitori da raggiungere, il processo di commercializzazione e le relative tempistiche.

### **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.

Contro tale sentenza, l'Agenzia delle Entrate ha presentato appello presso la Commissione Tributaria Regionale di Milano. La SGR si è opportunamente costituita in giudizio, contro l'appello dell'Agenzia delle Entrate, in data 19 settembre 2016.

Con i medesimi presupposti l'Agenzia delle Entrate ha inoltrato alla SGR l'avviso di accertamento per l'imposta del 2010 per un ammontare complessivo pari a 498.443 euro, contro il quale la SGR ha presentato ricorso nei termini. La sentenza tributaria n. 567/16/16 depositata in segreteria il 28 giugno 2016 dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano (Sez. 16), contrariamente alla sentenza relativa all'anno 2009, ha respinto il ricorso tributario. Ritenendo la sentenza priva di

fondamento, la SGR ha presentato in data 8 settembre 2016 appello presso la Commissione Tributaria Regionale di Milano. Per entrambi gli appelli non sono state ancora fissate le date di pubblica udienza.

### **B. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo**

Con riferimento ai fattori di rischio a suo tempo riportati nel Prospetto Informativo, nella precedenti Relazioni di gestione è stato dato puntualmente atto dell'esistenza di obblighi di rimedio a carico degli apportanti contenuti nell'accordo di indennizzo a suo tempo siglato fra le parti.

Ad oggi, in considerazione del lungo tempo trascorso, la massima parte delle problematiche coperte dall'accordo di indennizzo in questione ha trovato soluzione. Per gli elementi di dettaglio, si rinvia alle precedenti Relazioni di gestione, in ciascuna delle quali sono state puntualmente elencate tutte le problematiche tempo per tempo risolte.

Alla data odierna, gli obblighi di rimedio rilevanti di fatto ancora attivi riguardano (i) la sistemazione urbanistica dell'immobile denominato "Trasformatore", apportato da Asio S.r.l. (ii) la definizione della procedura di rimedio ambientale pendente avente ad oggetto l'immobile commerciale sito in Tivoli, apportato da Alicentro 2 S.r.l.

A tale proposito, si segnala che nel secondo semestre dell'anno:

- è stato formalizzato tra l'apportante Asio S.r.l. e il Fondo un accordo transattivo riguardante gli impegni a suo tempo sottoscritti con l'Amministrazione comunale di San Donato Milanese (MI) e relativi, in particolare, al percorso per addivenire alla formalizzazione di una convenzione urbanistica e, indirettamente, al cambio di destinazione d'uso del c.d. "Trasformatore". A parziale esecuzione del suddetto accordo, il Fondo ha acquisito per atto notarile, in data 28 ottobre 2016, una porzione di terreno adiacente l'immobile che verrà adibito a parcheggio privato e consegnato al conduttore dell'immobile a fronte di un canone prestabilito;
- la SGR è in attesa di ricevere dal parte del Comune di Tivoli una seconda convocazione a seguito di una precedente Conferenza dei Servizi, che dovrebbe risultare dirimente ad esito di un processo di verifica per l'immobile ivi ubicato.

### **4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio**

In data 12 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015. A seguito di tale approvazione è stata deliberata una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 3.129.120 euro, corrispondenti a 6,00 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, 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 considerazione del termine del contratto di finanziamento, fissato per la data del 1° giugno 2016, non essendoci necessità di utilizzare somme allocate sulla *capex line* dedicata, in data 27 aprile 2016 la SGR ha effettuato il rimborso volontario per l'ammontare totale residuo, pari a 8.787.535 euro.

In data 13 luglio è stato sottoscritto con l'Agenzia del Demanio un atto notarile per la cessione al Fondo di un alveo demaniale inerente all'immobile in Castelletto Ticino (NO), porzione del bene sulla quale gravava una convenzione onerosa. La chiusura del procedimento, che ha coinvolto l'Ente, la Regione Piemonte e il Comune, permette al Fondo di detenere la piena proprietà e valorizzare l'immobile per la successiva fase di cessione.

In data 20 luglio 2016 Banca d'Italia ha comunicato l'autorizzazione delle modifiche del Regolamento di gestione, approvate dall'Assemblea dei Partecipanti in data 21 gennaio 2016, riguardanti la proroga della durata del Fondo sino al 31 dicembre 2019.

In data 28 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2016, per un importo totale pari a 566.600.000 euro, e uno scostamento in relazione al valore di vendita dell'immobile in Napoli – viale Calamandrei, che ha modificato la suddetta valutazione a 561.100.000 euro.

In data 30 settembre 2016 è stata stipulato l'atto di vendita dell'immobile direzionale in Napoli viale Calamandrei, composto da due torri collegate fra loro interamente locate a Telecom Italia S.p.A., sulla base di un'offerta vincolante ricevuta al prezzo di 49.800.000 euro, preventivamente sottoposta al Comitato Consultivo, in base a quanto previsto nel Regolamento di gestione del Fondo, e all'Esperto Indipendente incaricato ottenendo parere di congruità.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2016, 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.

### **Innovazioni normative**

Le principali disposizioni nazionali applicabili ai FIA, alle quali la SGR si è adeguata ponendo in essere le necessarie attività, sono contenute nei seguenti decreti e regolamenti attuativi del Testo Unico della Finanza ("TUF"), da ultimo aggiornato con la L. n. 232 dell'11 dicembre 2016, in vigore dal 1° gennaio 2017:

- il D.M. 5 marzo 2015 n. 30, emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF") e concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR") italiani;
- il Regolamento recante norme di attuazione del TUF in materia di intermediari, adottato dalla Consob con Delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, da ultimo modificato con delibera n. 19548 del 17 marzo 2016 (il "Regolamento Intermediari");
- il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio (adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 29 ottobre 2007 e da ultimo modificato con atto congiunto Banca d'Italia/Consob del 19 gennaio 2015) (il "Regolamento Congiunto");
- il Regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti (adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e da ultimo modificato con delibere n. 19548 del 17 marzo 2016, n. 19614 del 26 maggio 2016 e n. 19770 del 26 ottobre 2016) (il "Regolamento Emittenti");
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"). Al riguardo si evidenzia che il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio è stato da ultimo modificato con provvedimento del 23 dicembre 2016, con vigenza decorrente dal 5 gennaio 2017. Per effetto delle modifiche apportate al Titolo X del medesimo provvedimento sono state previste specifiche disposizioni transitorie che differiscono i termini finali per l'adeguamento alle nuove disposizioni.

## **ABUSI DI MERCATO**

Dal 3 luglio 2016 il Regolamento (UE) n. 596 del 16 aprile 2014 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo agli abusi di mercato nonché gli atti normativi di livello 2 sono direttamente applicabili in tutta l'Unione Europea e, per ciò stesso, assicurano una disciplina uniforme e rigorosa di implementazione a livello comunitario in materia di *market abuse*. La *ratio* della disciplina è, infatti, quella di prevenire gli abusi di mercato sotto forma di abuso di informazioni privilegiate, comunicazione illecita di informazioni privilegiate e di manipolazione del mercato, a livello dell'Unione, in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione Europea. Ciò in quanto gli abusi di mercato ledono l'integrità e la trasparenza dei mercati finanziari e compromettono la fiducia del pubblico nei valori mobiliari e negli strumenti derivati.

L'ambito di applicazione della normativa è esteso a tutti gli strumenti finanziari (ivi incluse le quote di fondi) ammessi alla negoziazione su un mercato regolamentato o per i quali è stata presentata una richiesta di ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato.

## **ARBITRO PER LE CONTROVERSIE FINANZIARIE (ACF)**

Con Delibera n. 19602 del 4 maggio 2016, la Consob ha istituito presso di sé l'Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF), previsto dal D. Lgs. n. 130 del 2015 in attuazione della direttiva comunitaria 2013/11/UE. L'ACF è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con

investitori *retail* (per limite di valore 500.000 euro), operativo dal 9 gennaio 2017 e al quale la SGR aderisce.

L'ACF ha competenza nelle controversie tra risparmiatori e intermediari per la violazione da parte di questi ultimi degli obblighi di diligenza, correttezza, trasparenza e informazione nella prestazione, tra l'altro, del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Presupposto per adire l'ACF è che, con riferimento agli stessi fatti, l'investitore abbia già presentato un reclamo alla SGR e che quest'ultima abbia risposto in maniera insoddisfacente oppure oltre il termine di 60 giorni dalla ricezione del reclamo e che non siano contemporaneamente in corso altre procedure di risoluzione extragiudiziale delle controversie. Il ricorso è gratuito e avviene secondo le modalità indicate nel sito dell'ACF ([www.acf.consob.it](http://www.acf.consob.it)).

La SGR: (i) rende informazioni circa le funzioni dell'ACF agli investitori anche attraverso la documentazione contrattuale e il proprio sito web, precisando che il diritto di ricorrere all'ACF non può formare oggetto di rinuncia da parte dell'investitore ed è sempre esercitabile, anche in presenza di clausole di devoluzione delle controversie ad altri organismi di risoluzione extragiudiziale contenute nei contratti.; (ii) assicura che i reclami ricevuti vengano valutati anche alla luce degli orientamenti desumibili dalle decisioni assunte dall'ACF e che, in caso di mancato accoglimento, anche parziale, di tali reclami, siano fornite all'investitore adeguate informazioni circa i modi e i tempi per la presentazione del ricorso all'ACF; (iii) rende disponibile nel proprio sito web (alla pagina iniziale) il collegamento ipertestuale al sito web dell'ACF ([www.acf.consob.it](http://www.acf.consob.it)).

Il termine per l'adeguamento da parte della SGR alle nuove regole in materia di informazioni relative alle funzioni dell'ACF è stato definito dalla Consob con delibera n. 19783 del 23 novembre 2016 (entro 4 mesi dalla data di avvio dell'operatività dell'ACF).

### **5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro**

Si rammenta che il termine di durata del Fondo è stato prorogato al 31 dicembre 2019, 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.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio 2015, come ampiamente descritto nelle precedenti Relazioni di gestione, sono intervenuti fattori che hanno pesantemente influenzato gli esiti dell'attività di commercializzazione svolta dal Fondo in relazione ad una importante componente del portafoglio immobiliare, modificando i presupposti della strategia predefinita.

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, eventualmente prorogabile nel caso di ulteriore proroga della durata del Fondo.

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 modifiche del Regolamento sono divenute efficaci a seguito di autorizzazione della Banca d'Italia in data 20 luglio 2016.

Si precisa che il Regolamento di gestione è stato modificato per prevedere che, nel caso in cui la gestione del Fondo dovesse proseguire oltre il 31 dicembre 2019, la commissione di gestione sarà ulteriormente ridotta allo 0,225% su base annua, a decorrere dal 1° gennaio 2020.

#### **6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo**

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.

La SGR, in nome e per conto del Fondo, ha sottoscritto in data 9 giugno 2016 con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito, "IRE"), un contratto avente per oggetto l'affidamento in outsourcing dei servizi di *property, facility e project management* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo.

Per completezza, e sempre con riguardo ai rapporti con IRE, si rappresenta che quest'ultima è stata recentemente interessata da un'operazione straordinaria che ha dato luogo ad una modifica dei propri assetti proprietari. Nello specifico, in virtù di un accordo di cessione stipulato in data 10 giugno 2016, il 55% delle azioni di IRE è stato ceduto ad IRE Holding S.r.l., partecipata da soggetti non facenti parte del Gruppo DeA Capital, mentre il restante 45% è detenuto indirettamente da DeA Capital S.p.A. per il tramite di DeA Capital Real Estate S.p.A..

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

Si segnala infine che in data 9 febbraio 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2016, per un importo totale pari a 511.230.000 euro.

## 8. La gestione finanziaria

### A. Finanziamenti

Il Fondo ha in essere un contratto di finanziamento ipotecario stipulato con Natixis S.A. in sede di apporto per un ammontare iniziale di 421.475.000 euro e al 31 dicembre 2016 il debito residuo risulta essere pari a 258.901.087 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 e il tasso previsto è l'*Euribor* a tre mesi più 0,60% annuo. L'intero importo erogato dovrà essere rimborsato entro il decimo anno decorrente dalla data di erogazione iniziale (1° giugno 2016). In deroga del mancato rimborso, la SGR ha firmato in data 30 giugno 2016 un accordo di *standstill* con la banca e il *servicer*<sup>22</sup> le cui principali condizioni sono:

- scadenza al 28 febbraio 2017;
- maturazione di interessi di mora, pari a 200 *basis point*, in aggiunta al tasso di interesse del finanziamento pari a 60 *basis point*, secondo quanto previsto dalle condizioni del Finanziamento;
- accredito di tutte le somme che saranno incassate dal Fondo sul *cash trap account*. La movimentazione del conto è subordinata ad autorizzazioni di spesa;
- divieto di distribuzione ai quotisti.

Si precisa che sono attualmente in corso negoziazioni in fase avanzata fra la SGR e un *pool* di banche volte alla sottoscrizione di un nuovo finanziamento ipotecario in sostituzione di quello esistente.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 2,0 secondo il metodo degli impegni.

---

<sup>22</sup> In relazione al finanziamento, si precisa che Natixis S.A. ha effettuato una operazione di c.d. "cartolarizzazione sintetica", ovvero ha trasferito il rischio di default relativo al finanziamento ad altri soggetti, possessori - oggi - delle relative notes. Il ruolo di *servicer* nell'interesse dei soggetti titolari delle notes è esercitato da Situs Ltd (ex Hatfield Philips International Ltd)."

### 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 incrementato passando da 260.760.000 euro a 266.886.710 euro (249.104.767 euro al 31 dicembre 2015). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 511,748 euro (477,651 euro al 31 dicembre 2015) con un incremento del 2,35%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2016, per un totale di 262,75 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 52,55% rispetto al valore iniziale della quota (500,000 euro), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 2016, 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 66,01%.

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 2016, risulta del 6,31%.

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	8,11%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili <sup>23</sup>	5,42%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	50,64%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	95,62%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	22,227 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

<sup>23</sup> Media aritmetica del valore degli immobili 31 dicembre 2015 – 31 dicembre 2016

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.

Si segnala che l'accordo di *stand still* sul finanziamento, firmato in data 30 giugno 2016, prevede, tra le altre condizioni, il divieto di effettuare distribuzioni ai quotisti.

## **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%<sup>24</sup> sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

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

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

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

In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs.

---

<sup>24</sup> 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.

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 integrazioni<sup>25</sup>, le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>26</sup> 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

---

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> 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.

fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

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

### **Esperti indipendenti**

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**

Si segnala che l'incarico di Esperto Indipendente è stato conferito alla società K2Real – Key to Real S.r.l..

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso dell'anno 2016:

- a) Esperto Indipendente del Fondo sino al maggio 2017: K2Real – 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:** incarico conferito relativamente al Fondo Atlantic 1, al Fondo Alpha Immobiliare, al Fondo Theta Immobiliare - Comparto Officium;
  2. **attività per il rilascio di pareri di congruità:** relativamente ai fondi per i quali è svolto l'incarico di Esperto Indipendente;
  3. **altre attività:** nessuna;
- c) ulteriori incarichi assegnati a K2Real – Key to Real S.r.l. o a società ad essa collegate presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza della SGR: non si evidenziano per l'anno 2016 incarichi significativi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza della SGR.

\* \* \*

La presente Relazione di gestione al 31 dicembre 2016 si compone complessivamente di n. 72 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 31/12/2016**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2016		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>ATTIVITA'</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
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%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>511.230.000</b>	<b>95,62%</b>	<b>563.540.000</b>	<b>93,23%</b>
B1. Immobili dati in locazione	432.654.100	80,92%	539.128.360	89,19%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	70.375.900	13,16%	16.691.640	2,76%
B4. Diritti reali immobiliari	8.200.000	1,53%	7.720.000	1,28%
B5. Diritti accessori della proprieta'	-	0,00%	-	0,00%
<b>C. CREDITI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>13.070.921</b>	<b>2,44%</b>	<b>27.869.819</b>	<b>4,61%</b>
F1. Liquidità disponibile	13.070.921	2,44%	27.869.819	4,61%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>10.373.604</b>	<b>1,94%</b>	<b>13.017.685</b>	<b>2,16%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	173.093	0,03%	355.596	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	739.777	0,14%	377.041	0,06%
G5. Credito Iva	519.456	0,10%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	8.941.278	1,67%	12.285.048	2,04%
G6.1 Crediti lordi	8.957.185	1,67%	12.287.206	2,04%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	15.907	0,00%	2.158	0,00%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>534.674.525</b>	<b>100,00%</b>	<b>604.427.504</b>	<b>100,00%</b>

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2016**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2016		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>258.901.087</b>	<b>96,68%</b>	<b>341.647.526</b>	<b>96,15%</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	258.901.087	96,68%	341.647.526	96,15%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
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%
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>8.886.728</b>	<b>3,32%</b>	<b>13.675.211</b>	<b>3,85%</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	0,00%	-	0,00%
M2. Debiti di imposta	-	0,00%	262.598	0,07%
M3. Ratei e risconti passivi	7.225.902	2,70%	10.728.574	3,02%
M4. Altre	1.515.044	0,57%	2.507.007	0,71%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	145.782	0,05%	177.032	0,05%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>267.787.815</b>	<b>100,00%</b>	<b>355.322.737</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>266.886.710</b>		<b>249.104.767</b>	
<b>NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>	
<b>VALORE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>511,748</b>		<b>477,651</b>	
<b>PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>262,750</b>		<b>256,750</b>	
<b>RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>55,560</b>		<b>55,560</b>	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2016

SEZIONE REDDITUALE

Relazione al 31/12/2016

Relazione esercizio precedente

<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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	-		-	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari (A)</b>		-		-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	41.076.040		49.419.376	
B1.1 canoni di locazione	40.353.160		46.418.593	
B1.2 altri proventi	722.880		3.000.783	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	8.874.820		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	5.524.060	-	23.217.508	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	3.676.723	-	3.165.256	
B4.1 oneri non ripetibili	2.811.795	-	2.266.169	
B4.2 oneri ripetibili	864.928	-	899.087	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-	-	-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-	-	-	
B5. AMMORTAMENTI	-	-	-	
B6. SPESE IMU E TASI	4.915.915	-	5.065.938	
<b>Risultato gestione beni immobili (B)</b>		29.132.642		17.970.674
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
<b>Risultato gestione crediti (C)</b>		-		-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>Risultato gestione depositi bancari (D)</b>		-		-
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
<b>Risultato gestione altri beni (E)</b>		-		-
<b>Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)</b>		29.132.642		17.970.674

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2016**

**SEZIONE REDDITUALE**

Relazione al 31/12/2016

Relazione esercizio precedente

<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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	-		-	
<b>Risultato della gestione cambi (F)</b>		-		-
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINI	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
<b>Risultato altre operazioni di gestione (G)</b>		-		-
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)</b>		<b>29.132.642</b>		<b>17.970.674</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	4.445.794	-	2.086.974
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	4.445.490	-	2.086.089
H1.2 su altri finanziamenti	-	304	-	885
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	212.609	-	468.110
<b>Risultato oneri finanziari (H)</b>		<b>4.658.403</b>		<b>2.555.084</b>
<b>Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)</b>		<b>24.474.239</b>		<b>15.415.590</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	-	2.580.388	-	2.731.722
I2. Commissioni depositario	-	77.822	-	82.002
I3. Oneri per esperti indipendenti	-	53.000	-	115.700
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	46.996	-	54.614
I5. Altri oneri di gestione	-	1.252.672	-	1.253.779
I6. Spese di quotazione	-	6.300	-	12.600
<b>Risultato oneri di gestione (I)</b>		<b>4.017.178</b>		<b>4.250.417</b>
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2. Altri ricavi	-	799.533	-	848.992
L3. Altri oneri	-	345.531	-	160.960
<b>Risultato altri ricavi e oneri (L)</b>		<b>454.002</b>		<b>688.032</b>
<b>Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)</b>		<b>20.911.063</b>		<b>11.853.205</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
<b>Totale imposte (M)</b>		-		-
<b>Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)</b>		<b>20.911.063</b>		<b>11.853.205</b>

**Nota Integrativa**  
**alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2016**

<b>Parte A – Andamento del valore della quota</b>	<b>2</b>
<b>Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto</b>	<b>7</b>
SEZIONE I – Criteri di valutazione	7
SEZIONE II – Le attività	11
SEZIONE III – Le passività	15
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	18
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	18
<b>Parte C – Il risultato economico dell’esercizio</b>	<b>19</b>
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	19
SEZIONE II – Beni immobili	19
SEZIONE III – Crediti	20
SEZIONE IV – Depositi bancari	20
SEZIONE V – Altri beni	20
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	20
SEZIONE VII – Oneri di gestione	21
SEZIONE IX – Imposte	24
<b>Parte D – Altre informazioni</b>	<b>24</b>

## 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
Relazione di gestione al 31/12/2016	266.886.710	521.520	511,748

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 5,21% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2016. 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%
<b>Totale 2006</b>	<b>500,00</b>		<b>16,25</b>	<b>6,45%</b>
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
<b>Totale 2007</b>	<b>500,00</b>		<b>28,50</b>	<b>5,70%</b>
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
<b>Totale 2008</b>	<b>500,00</b>		<b>29,25</b>	<b>5,85%</b>
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
<b>Totale 2009</b>	<b>500,00</b>		<b>31,50</b>	<b>6,30%</b>
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
<b>Totale 2010</b>	<b>494,69</b>		<b>29,00</b>	<b>5,86%</b>
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
<b>Totale 2011</b>	<b>473,41</b>		<b>17,00</b>	<b>3,59%</b>
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
<b>Totale 2012</b>	<b>467,24</b>		<b>21,25</b>	<b>4,55%</b>
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
<b>Totale 2013</b>	<b>462,98</b>		<b>15,00</b>	<b>3,24%</b>
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
<b>Totale 2014</b>	<b>458,01</b>		<b>48,00</b>	<b>10,48%</b>
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
<b>Totale 2015</b>	<b>445,67</b>		<b>27,00</b>	<b>6,06%</b>
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
<b>Totale 2016</b>	<b>444,44</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Totale dal collocamento</b>	<b>476,04</b>		<b>262,75</b>	<b>5,21%</b>



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
<b>Totale 2006</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2007</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2008</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
<b>Totale 2009</b>		<b>5,17</b>		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
<b>Totale 2010</b>		<b>26,17</b>		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
<b>Totale 2011</b>		<b>0,95</b>		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
<b>Totale 2012</b>		<b>5,32</b>		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
<b>Totale 2013</b>		<b>1,95</b>		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
<b>Totale 2014</b>		<b>16,00</b>		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
<b>Totale 2015</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
<b>Totale 2016</b>		<b>0,00</b>		
<b>Totale dal collocamento</b>		<b>55,56</b>	<b>11,11%</b>	

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
02/03/2016	6,00	Distribuzione provento lordo
<b>Totale flussi netti</b>	<b>(181,69)</b>	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato nell'arco dell'esercizio di 17.781.943 euro, pari all'utile dell'esercizio (20.911.063 euro) al netto dei proventi posti in distribuzione nel mese di marzo (3.129.120 euro); conseguentemente, il valore unitario della quota è aumentata di 34,097 euro e la stessa ammonta a 511,748 euro.

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

- canoni di locazione e altri proventi per 41.076.040 euro;
- plusvalenze al netto delle minusvalenze da valutazione degli immobili per 5.524.060 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 454.002 euro;
- perdite da realizzo su vendite immobili per 8.874.820 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per 8.592.638 euro;
- oneri finanziari per 4.658.403 euro;
- oneri di gestione per 4.017.178 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 2016 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento assai volatile, caratterizzato da una fase decrescente, registratasi nella prima parte dell'anno, che ha portato il titolo a toccare un minimo di 229 euro in data 22 giugno 2016, una seconda fase di crescita ed un'ulteriore contrazione verificatasi nell'ultima parte del secondo semestre che ha portato il titolo a chiudere l'anno con una variazione negativa del 23,7% (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 10,20% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da 325,1 euro del 30 dicembre 2015 a 248 euro del 30 dicembre 2016. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2016 era pari a circa il 50%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 5 gennaio 2016 con un valore di 332,5 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2016 si sono attestati su una media di 231 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 248 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 28 novembre con 2.528 quote scambiate per un controvalore pari a 635.949 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.

Si segnala che l'accordo di *stand still* sul finanziamento, firmato in data 30 giugno 2016, prevede, tra le altre condizioni, il divieto di effettuare distribuzioni ai quotisti.

## 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 funzione permanente di gestione del rischio.

In conformità alla *Risk Policy* di cui si è dotata la SGR, al *Risk manager* spetta il compito di:

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:
  - identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario e concentrazione);
  - definisce le metodologie di misurazione dei rischi;
  - verifica nel continuo l'esposizione dei FIA ai rischi sottoponendo, ove necessario, l'adozione di misure straordinarie di contenimento dei rischi stessi;
  - cura gli adempimenti di analisi dei rischi ex-ante in relazione alle operazioni di investimento e disinvestimento dei Fondi gestiti ed all'avvio di nuovi Fondi;
- assicurare che il profilo di rischio di ciascun Fondo comunicato agli investitori sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun Fondo gestito;
- attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- cura la trasmissione dell'informativa periodica alle competenti Autorità di Vigilanza;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi e l'approssimarsi o il superamento dei limiti fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo un riesame periodico delle politiche e procedure adottate in materia di gestione del rischio;
- 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 FIA, i *business plan* dei Fondi, approvati annualmente dal Consiglio di Amministrazione, forniscono un quadro d'insieme completo del piano di 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 FIA potrebbe essere esposto;

- le principali variazioni apportate rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del Business Plan del FIA rispetto al Regolamento di gestione e al profilo di rischio – rendimento dello stesso, nonché al piano strategico triennale della SGR;
- i risultati delle prove di stress condotte, in funzione della natura e scala, della strategia di gestione e del profilo di liquidità del FIA.

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 presente 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”) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

### ***Partecipazioni***

I criteri di valutazione delle partecipazioni di fondi chiusi in società non quotate sono regolati al Titolo V, Capitolo 4, Sezione II, § 2.4 del Provvedimento.

Ai fini della compilazione delle voci “A1 e A2” della Relazione, per “partecipazione” si intende la detenzione con finalità di stabile investimento di titoli di capitale con diritti di voto nel capitale di società.

### ***Partecipazioni di controllo in società immobiliari***

Alle partecipazioni di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

Il patrimonio netto è determinato applicando ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari risultanti dall'ultimo bilancio approvato i criteri di valutazione descritti al successivo § 2.5 “Beni immobili”. Le altre poste attive e passive del bilancio della partecipata non sono di norma oggetto di nuova valutazione. Le eventuali rivalutazioni o svalutazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari determinano, rispettivamente, un aumento o una diminuzione del patrimonio netto contabile della partecipata medesima, tenendo anche conto dei possibili effetti fiscali. Sono considerati anche gli eventi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento del bilancio e il momento della valutazione.

### ***Partecipazioni non di controllo in società immobiliari***

Per quanto riguarda le partecipazioni non di controllo in società immobiliari, trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore ad un anno dall'acquisizione da parte del Fondo, va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del Fondo.

Il valore del patrimonio netto può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

- a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;
- b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziari.

### Parti di OICR

Le quote di OICR non ammesse alla negoziazione su mercati regolamentati sono valutate sulla base dell'ultimo valore reso noto al pubblico, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto di eventuali elementi oggettivi di valutazione relativi a fatti verificatisi dopo la determinazione dell'ultimo valore reso noto al pubblico.

### 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, §§ 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.

### ***Depositi bancari***

I depositi bancari a vista sono valutati al valore nominale. Per le altre forme di deposito si tiene conto delle caratteristiche e del rendimento delle stesse.

### ***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'	31/12/2016	31/12/2015
B. Immobili e diritti reali	95,62%	93,23%
F. Posizione netta di liquidità	2,44%	4,61%
G. Altre Attività	1,94%	2,16%
<b>Totale Attività</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 511.230.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 432.654.100 euro, dalla voce B.3 "Altri immobili" per 70.375.900 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2016 e dalla voce B.4 "Diritti reali immobiliari" per 8.200.000 euro.

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

Beni immobili e diritti reali	IMPORTO
Valore immobili al 31/12/2015	563.540.000
Vendite nell'esercizio	-58.674.820
Costi Capitalizzati	840.760
Rivalutazioni/Svalutazioni	5.524.060
Valore Immobili al 31/12/2016	511.230.000

La voce “Vendite nell’esercizio” si riferisce alla dismissione dell’immobile sito in Napoli – via Calamandrei in data 30 settembre.

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			
<b>Anno 2008</b>										
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	
<b>Anno 2009</b>										
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	
<b>Anno 2010</b>										
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928	
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/06/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526	
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/06/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426	
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477	
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935	
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358	
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118	
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283	
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805	
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853	
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729	
<b>Anno 2011</b>										
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	
<b>Anno 2012</b>										
Corno - 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	
<b>Anno 2013</b>										
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	
<b>Anno 2014</b>										
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	
<b>Anno 2015</b>										
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	
<b>Anno 2016</b>										
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109	
			<b>146.337.143</b>	<b>125.850.000</b>			<b>133.756.000</b>	<b>88.591.108</b>	<b>25.387.527</b>	<b>50.622.438</b>

(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 rivalutazione 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 2016 redatta dall'Esperto Indipendente ammonta complessivamente a 511.230.000 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					
Da oltre 1 a 3 anni	5.940.000	587.437		587.437	2,3%
Da oltre 3 a 5 anni	226.954.100	16.847.265		16.847.265	66,9%
Da oltre 5 a 7 anni					
Da oltre 7 a 9 anni	207.660.000				
Oltre 9 anni		7.758.000		7.758.000	30,8%
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>440.554.100</b>	<b>25.192.702</b>		<b>25.192.702</b>	<b>100,0%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>	<b>70.675.900</b>				<b>0,0%</b>

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 2016 è allegato alla presente Nota Integrativa.

### II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione di gestione per un totale di 13.070.921 euro risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2016, eventualmente incrementati delle competenze nette del quarto trimestre, dei conti

rubricati al Fondo Atlantic 1, accessi presso la banca depositaria, State Street Bank International GmbH – Succursale Italia e del conto corrente “split” acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
State Street Bank c/c Libero	13.070.686
Intesa Sanpaolo c/c Split	235
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>13.070.921</b>

## II.9 Altre attività

La presente voce di 10.373.604 euro ha registrato al 31 dicembre 2016, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un decremento di 2.644.081 euro. Tale voce è così composta:

- sottovoce G2. “Ratei e risconti attivi”, di 173.093 euro, ricomprende gli importi relativi alla rettifica temporale su:
  - polizza fabbricati per 116.245 euro;
  - imposta di registro inerente ai contratti di locazione per 56.848 euro.
- sottovoce G4 “Altre”, di 739.777 euro, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	726.394
Depositi cauzionali su utenze	12.979
Fornitori c/anticipi	404
<b>Totale altre</b>	<b>739.777</b>

La voce crediti diversi ricomprende il pagamento a titolo provvisorio per la presentazione del ricorso inerente all'avviso di accertamento per l'anno d'imposta 2009 per 362.354 euro e per 197.274 euro per l'anno d'imposta 2010; tali avvisi di accertamento hanno 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 inerente all'anno 2009, avvenuto in data 10 dicembre 2015, abbiamo ottenuto il rimborso, nei primi giorni di gennaio del 2017, di quanto pagato a titolo provvisorio.

- sottovoce G5 “Credito Iva” riporta il saldo del credito verso l'erario per l'imposta sul valore aggiunto pari a 519.456 euro.
- sottovoce G6 “Crediti verso locatari”, di 8.941.278 euro. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2016 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	7.869.808
Crediti per fatture da emettere recuperi	561.314
Crediti per fatture da emettere	499.824
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	26.239
Fondo svalutazione crediti	-15.907
<b>Totale crediti verso locatari</b>	<b>8.941.278</b>

Alla data del 31 dicembre 2016 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse risulta di importo pari a 7.869.808 euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza primo trimestre 2017; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 281.008 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'	31/12/2016	31/12/2015
H. Finanziamenti ricevuti	96,68%	96,15%
M. Altre passività	3,32%	3,85%
<b>Totale Passività</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### III.1. Finanziamenti ricevuti

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

Finanziamenti ricevuti	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	258.901.087
<b>Totale finanziamenti ricevuti</b>	<b>258.901.087</b>

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 258.901.087 euro.

Alla data della presente Relazione di gestione (al 31 dicembre 2016), la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, espressa dal rapporto tra l'esposizione<sup>1</sup> 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 2,0.

### **III.2. Strumenti finanziari derivati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### **III.3. Debiti verso i partecipanti**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### **III.4. Altre passività**

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 8.886.728 euro, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2015 di 4.788.483 euro principalmente per effetto di minori risconti passivi su canoni di locazione.

---

<sup>1</sup> 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 M3 "Ratei e risconti passivi", rappresentata da:

<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>Importo</b>
Risconti passivi canoni locazione	6.092.012
Ratei passivi su finanziamenti	1.003.731
Risconti passivi oneri accessori	130.159
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>7.225.902</b>

La voce risconti passivi su canoni di locazione fa riferimento sostanzialmente a importi fatturati in dicembre ma di competenza del primo trimestre 2017.

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

<b>Altre</b>	<b>Importo</b>
Note di credito da emettere	472.262
Debiti verso fornitori	412.774
Fatture da ricevere	291.250
Fatture da ricevere oneri ripet.li	139.681
Fatture da ricevere proprieta'	83.964
Fatture da ricevere oneri cond. proprieta'	28.763
Fatture da ricevere capitalizzati	27.651
Fatture da ricevere oneri cond. ripetibili	19.056
Clienti c/anticipi	13.827
Debiti per importi non attribuiti	8.171
Debiti per interessi su depositi cauzionali	7.920
Fatture da ricevere per proforma	5.558
Debito per agency fee	4.167
<b>Totale altre</b>	<b>1.515.044</b>

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 145.782 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 31/12/2016**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione)	<b>260.760.000</b>	<b>100,00%</b>
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	365.636.399	140,22%
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	-87.554.224	-33,58%
I. Oneri di gestione complessivi	-61.070.226	-23,42%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-606.180	-0,23%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-28.975.651	-11,11%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-137.029.380	-52,55%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	172.131.741	66,01%
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2016</b>	<b>266.886.710</b>	<b>102,35%</b>
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE</b>	<b>6,31%</b>	

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

A garanzia del finanziamento è stata iscritta un'ipoteca volontaria sugli immobili pari a due volte l'importo massimo del debito.



**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 2016.

**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 29.132.642 euro deriva da canoni di locazione per 40.353.160 euro, da plusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di 5.524.060 euro, da altri proventi per 722.880 euro, da perdite da realizzi per 8.874.820 euro, dalle spese per IMU e TASI per 4.915.915 euro e dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 3.676.723 euro.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
<b>1. PROVENTI</b>		<b>40.488.603</b>			<b>587.437</b>
1.1 canoni di locazione non finanziaria		39.765.723			587.437
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		722.880			
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>		<b>-8.874.820</b>			
2.1 beni immobili		-8.874.820			
2.2 diritti reali immobiliari					
<b>3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE</b>		<b>5.974.060</b>			<b>-450.000</b>
3.1 beni immobili		5.974.060			-450.000
3.2 diritti reali immobiliari					
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI</b>		<b>-3.613.455</b>			<b>-63.268</b>
<b>5. AMMORTAMENTI</b>					
<b>6. SPESE IMU E TASI</b>		<b>-4.858.881</b>			<b>-57.034</b>

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 3.676.723 euro, sono così ripartiti:

Oneri per la gestione di beni immobili	Importo
Oneri a carico della proprietà	2.811.795
Oneri ripetibili ai conduttori	864.928
<b>Totale oneri gestione di beni immobili</b>	<b>3.676.723</b>

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

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

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

La voce B.6, di 4.915.915 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 2016.

### **SEZIONE IV – Depositi bancari**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### **SEZIONE V – Altri beni**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### **SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari**

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

<b>Oneri finanziari</b>	<b>Importo</b>
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	4.445.794
H2. Altri oneri finanziari	212.609
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>4.658.403</b>

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per 4.445.490 euro e interessi su depositi cauzionali ricevuti per 304 euro mentre nella voce H2 sono ricompresi il premio pagato per l'opzione *cap* per 87.503 euro, l'*extension fee* per 74.109 euro, la *commitment fee* per 25.997 euro, l'*agency fee* per 25.000 euro.

**SEZIONE VII – Oneri di gestione**

La sezione della Relazione di gestione relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 4.017.178 euro, risulta così ripartita:

<b>Oneri di Gestione</b>	<b>Importo</b>
I1 - Provigioni di gestione SGR	2.580.388
Commissione fissa	2.580.388
I2 - Commissioni banca depositaria	77.822
I3 - Oneri per esperti indipendenti	53.000
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	46.996
I5 - Altri oneri di gestione	1.252.672
Spese professionali	902.791
Spese legali e notarili	258.831
Oneri diversi di gestione	29.185
Spese comitato consultivo	27.000
Spese montetitoli, intermediari	19.014
Spese di revisione	12.338
Contributo di vigilanza	2.100
Spese e commissioni bancarie	1.413
I6 - Spese di quotazione	6.300
Borsa italiana spa	6.300
<b>Totale oneri di gestione</b>	<b>4.017.178</b>

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, per complessivi 2.580.388 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	2.580	1,00%	0,48%					
provvigioni di base	2.580	1,00%	0,48%					
2) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso del depositario	78	0,03%	0,01%					
4) Spese di revisione del fondo	12	0,00%						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	53	0,02%	0,01%					
7) Oneri di gestione degli immobili	8.593	3,33%	1,61%		1.013	0,39%	0,19%	
8) Spese legali e giudiziarie	259	0,10%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	47	0,02%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	988	0,38%						
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b>	<b>12.610</b>	<b>4,89%</b>			<b>1.013</b>	<b>0,39%</b>		
(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	4.658			0,17%				
14) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>17.268</b>	<b>6,69%</b>		<b>0,17%</b>	<b>1.013</b>	<b>0,39%</b>		
(SOMMA DA 1 A 14)								
(*) Calcolato come media del periodo								

**SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

**SEZIONE VII.3 – Remunerazioni**

La SGR ha provveduto a conformarsi alle disposizioni in materia di remunerazione ed incentivazione del personale più rilevante, con le modalità e nei termini previsti dalla disciplina transitoria dettata dal provvedimento di Banca d'Italia e Consob del 19 gennaio 2015 che ha modificato il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, del 29 ottobre 2007 (di seguito, "Regolamento Congiunto").

A tal fine, la SGR ha assegnato al Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (di seguito, "CSRC") i compiti spettanti al "comitato remunerazioni" ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Congiunto, integrando opportunamente il relativo Regolamento di funzionamento al fine di garantire il miglior allineamento tra la politica di remunerazione ed il profilo di rischio della Società.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in coerenza con tali previsioni normative, elabora e sottopone, con periodicità almeno annuale (in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio), all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, la *remuneration policy*, verificandone la corretta attuazione.

L'Assemblea dei Soci approva, pertanto, le politiche di remunerazione a favore degli organi con funzione di supervisione, gestione e controllo e del personale nonché i piani dei compensi basati su strumenti non monetari.

La SGR, dotandosi di una *policy* di remunerazione, ha approvato la *Policy* POL04\_ADEM "Remunerazione del personale più rilevante", come da ultimo revisionata ed approvata dall'Assemblea dei Soci in data 12 aprile 2016, che dettaglia, nel rispetto di quanto previsto delle vigenti disposizioni normative, i meccanismi retributivi (componente fissa e componente variabile) applicabili al personale più rilevante della SGR.

A tal riguardo, si segnala che al 31 dicembre 2016 il personale della SGR è composto da n. 125 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è pari a 7.962.328 euro e la cui remunerazione variabile è pari a 1.228.388 euro.

La retribuzione complessiva del personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio dei Fondi gestiti dalla SGR al 31 dicembre 2016 è pari a 2.569.022 euro, di cui 1.896.728 euro a titolo di compenso fisso e 672.294 euro a titolo di compenso variabile.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi (n. 52 di risorse) è pari a 3.676.372 euro di cui 3.070.790 euro a titolo di compenso fisso e 605.582 euro a titolo di compenso variabile.

Il personale delle Funzioni di Controllo riceve, oltre alla remunerazione fissa, una retribuzione variabile che è stabilita esclusivamente in base a criteri qualitativi e svincolati dai risultati economici e finanziari della SGR.

Il Fondo non ha corrisposto *carried interest*.

Si segnala inoltre che il Fondo Atlantic 1 è gestito direttamente da un *team* di cinque persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 64%.

**SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri**

La voce L della Relazione di gestione risulta così ripartita:

<b>Altri ricavi e oneri</b>	<b>Importo</b>
<b>L1. Interessi attivi su disponibilità liquide</b>	
<b>L2. Altri ricavi</b>	<b>799.533</b>
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	799.533
<b>L3. Altri oneri</b>	<b>-345.531</b>
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	-331.063
- Incremento fondo svalutazione crediti	-13.748
- Altri oneri	-720
<b>Totale altri ricavi ed oneri</b>	<b>454.002</b>

Le sopravvenienze attive e passive riguardano sostanzialmente conguagli oneri accessori esercizi precedenti su immobili.

**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 31/12/2016	Canone / indennità competenza 2016 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto <sup>3</sup>	Locatario	Costo storico <sup>1</sup>	Ipoteche <sup>2</sup>
<b>LOMBARDIA</b>													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.884	16.926	5.357.407	5.610.955	317	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Imprese Private	102.842.183	52.520.364
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 3 a 5 anni	GS Carrefour	6.874.452	4.048.846
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	24.261	24.261	4.968.499	4.968.499	205	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	62.494.365	25.767.755
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.497.580	1.468.023	173	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	19.028.318	11.010.569
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	3.643.000	6.293.413	67	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	111.744.064	64.593.956
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	2.751.340
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.255	38.255	3.980.000	5.980.093	104	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	78.301.006	40.623.947
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 3 a 5 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.574.170
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 3 a 5 anni	GS Carrefour	9.838.830	5.804.910
10	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	414.038	414.038	166	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.964.985
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 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.409.146	2.011.396
12	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	277.621	277.621	79	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.730.106	2.115.613
<b>PIEMONTE</b>													
13	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	1.880	0	0	0	Contratto di locazione			998.014	588.828
14	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	2.577	0	0	0	Contratto di locazione			3.334.826	1.907.179
15	Porzione Novara - Via Griffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	284.662	284.662	129	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.559.290	2.099.981
16	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	4.017	353	135.000	130.000	383	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	McDonald's	9.987.944	5.820.542
17	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	271.579	271.579	154	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.671.173	2.047.872
18	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	217.162	217.162	49	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.537.207
19	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	739.894	739.894	133	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.741.892
<b>LAZIO</b>													
20	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	243.219	243.219	37	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.027.100	1.714.376
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 3 a 5 anni	GS Carrefour	5.908.597	3.486.072
22	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	0	6.821.096	0	Contratto di locazione			80.061.949	46.981.209
<b>EMILIA ROMAGNA</b>													
23	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	147.829	147.829	66	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.188.078
				<b>239.342</b>	<b>202.475</b>	<b>25.192.702</b>	<b>36.883.294</b>	<b>124</b>				<b>536.367.281</b>	<b>288.901.087</b>

<sup>1</sup> Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati

<sup>2</sup> Gli importi si riferiscono al finanziamento sottoscritto dal Fondo e allocato sui singoli immobili in portafoglio alla data della presente Relazione di gestione

<sup>3</sup> Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contrattuale

<b>Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo</b>				
<b>Data</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Immobili Ceduti Importo (Euro)</b>	<b>Controparte</b>	<b>Gruppo di Appartenenza</b>
30/09/2016	Napoli - via Calamandrei	49.800.000	Rosotel S.r.l.	Brixia Finanziaria





**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<sub>sgr</sub>**

**Fondo "Atlantic 1"**

**Valutazione Semestrale**

---

## **R.P. – Relazione di Progetto\_Abstract**

Data di Riferimento: 31/12/2016

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.

## INDICE

<b>1. OGGETTO DI ANALISI</b>	<b>2</b>
1.1. Inquadramento generale	2
1.2. Distribuzione territoriale & location	3
<b>2. ANALISI DI VALUTAZIONE</b>	<b>4</b>
2.1. Finalità dell'analisi	4
2.2. Processo di analisi	5
2.3. <b>Technicality &amp; main assumptions</b>	<b>6</b>
2.3.1. Technicality	6
2.3.2. Parametri di base & main assumptions	7
<b>3. RISULTATI DELL'ANALISI</b>	<b>9</b>

---

Allegato – Modus operandi & Condizioni al contorno

## 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 31/12/2016, risulta costituito da 23 assets immobiliari, come di seguito individuati.

ELENCO ASSET IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO "Atlantic 1" - Data Rif: 31/12/2016

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	1.690	1.690
2	CN-000026	Fossano	Piazza Vittorio Veneto 18		AS IS: commerciale	2000	1.985	1.985
3	CN-000027	Saluzzo	Via Vittime Bologna		AS IS: commerciale	1987	3.003	3.003
4	LC-000030	Barzago	Via XXV Aprile 1		AS IS: commerciale	1991	4.093	4.093
5	MI-002512	Milano	Piazza Cavour 2	Palazzo dell'Informazione	AS IS: terziario	1939	26.129	22.805
6	MI-002513	Milano	Via Soderini 48		AS IS: commerciale	1968	4.192	4.192
7	MI-002514	San Donato Milanese	Via Fabiani 1-Via Bonarelli 4	Denti	AS IS: terziario	1957	26.663	25.584
8	MI-002515	San Donato Milanese	Via S. Salvo 1-Via Bonarelli 2	Trasformatore	AS IS: terziario	1975	11.977	10.727
9	MI-002516	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	3° Palazzo	AS IS: terziario	1970	46.331	46.190
10	MI-002517	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia 67	4° Palazzo	AS IS: terziario	1981	47.377	46.607
11	MI-002518	Legnano	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi		AS IS: commerciale	1975	2.632	2.632
12	MI-002538	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	Mensa	AS IS: mensa	1972	5.000	5.000
13	NO-000028	Novara	Via Gnifetti 80		AS IS: commerciale	1990	2.346	2.346
14	NO-000029	Castelletto Sopra Ticino	SS Sempione		AS IS: commerciale	1984	4.029	4.029
15	RM-001645	Tivoli	Via Tiburtina Valeria 261		AS IS: commerciale	1986	2.665	2.665
16	RM-001646	Roma	Via degli Eroi di Rodi 16		AS IS: commerciale	1989	8.711	8.711
17	RM-001647	Roma	Via Cristoforo Colombo 142		AS IS: terziario	1960	45.545	37.385
18	TO-000308	Grugliasco	Via Spanna 1/25		AS IS: commerciale	1991	2.249	2.249
19	TO-000309	Ivrea	Via Cincovallazione 54		AS IS: commerciale	1959	3.337	3.337
20	TO-000310	Moncalieri	Via Vittime Bologna 1		AS IS: commerciale	1992	5.906	5.906
21	VA-000090	Busto Arsizio	Via delle allodole		AS IS: commerciale	1992	5.885	5.885
22	VA-000091	Gallarate	Via Varese 22		AS IS: commerciale	1985	2.770	2.770
23	VA-000092	Castellanza	Via del Buon Gesù 10		AS IS: commerciale	1988	2.984	2.984

La fase relativa all'analisi di valutazione è stata condotta su base "AbyA-Asset by Asset" e secondo modalità "Desktop analysis".

## **1.2. Distribuzione territoriale & location**

Gli assets 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 assets [MI-002514], [MI-002515], [MI-002516], [MI-002517] e [MI-002538] sono immobili ad uso ufficio (l'asset [MI-002538] è però per la precisione destinato a mensa) 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.

L'asset RM-001647 è invece un immobile ad uso ufficio situato in via Cristoforo Colombo a Roma, nel quartiere Garbatella e in prossimità della sede della Regione Lazio.

Complessivamente gli immobili non commerciali (e terziari, ad eccezione della summenzionata mensa) ammontano a 7.

## 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"<sup>1</sup> dell'asset immobiliare alla Data di Riferimento del 31/12/2016, 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 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

---

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

(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 asset di cui al perimetro immobiliare oggetto di indagine alla Data di Riferimento del 31/12/2016 è stata effettuata una "Desktop Analysis" della "Full Analysis" precedentemente svolta.

Più precisamente per "Full Analysis" è da intendersi un'analisi di valutazione completa ed inclusiva di technical&site inspection (sopralluogo tecnico ispettivo di dettaglio, sia esterno che interno), elaborata pertanto basandosi sia sui dati di input contenuti nella documentazione fornita dal Cliente (o da chi per esso), sia sul know-how relativo alla prassi estimativa e sui dati parametrici rilevati dalle Fonti Istituzionali di Osservazione del mercato immobiliare, sia, e in prima istanza, sui dati di dettaglio rilevati in situ (location e contesto urbano / consistenza / dotazione impiantistica / stato di conservazione / condizioni di manutenzione / analisi urbanistica / indagine di dettaglio del mercato locale ed ogni altra e qualsivoglia informazione necessaria allo sviluppo dell'analisi), oltre che su quelli eventualmente disponibili, alla Data di Riferimento, in seno al database di comparables K2R.

Più precisamente tuttavia, con riferimento alla presente analisi, essendo finalizzata al monitoraggio di eventuali variazioni nei valori degli assets immobiliari derivanti sia da fluttuazioni da parte del mercato che abbiano impatto positivo o negativo sugli stessi, sia da variazioni relative all'evoluzione del contesto urbano di riferimento, sia da variazioni relative allo stato di conservazione e/o alle condizioni di manutenzione per vetustà, obsolescenza funzionale, mancata e/o differita manutenzione, sia da eventuali variazioni nelle previsioni di piano relative allo strumento urbanistico in essere, sia da ogni e qualsivoglia avanzamento dei lavori, nel caso di assets immobiliari eventualmente oggetto di interventi di valorizzazione (trasformazione / riqualificazione / riconversione / sviluppo), questa si configura quale "valutazione di aggiornamento".

Si precisa che si è fatto riferimento al supporto fornito dalle precedenti valutazioni condotte, per quanto attiene alla documentazione tecnica, mentre sono stati recepiti gli eventuali aggiornamenti derivanti da variazioni di mercato, così come ogni e qualsivoglia variazione intervenuta nella situazione amministrativa e 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 & main assumptions**

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 precipue 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 assets 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 Cost<sup>2</sup>;

---

<sup>2</sup> 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.



- (viii) stima dell'incidenza delle manutenzioni straordinarie, qualora non si disponga del dato reale, quale percentuale del Reinstatement Cost<sup>3</sup>;
- (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.

---

<sup>3</sup> 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 assets oggetto di analisi, alla Data di Riferimento del 31/12/2016.

Rimandando agli Analytical Report per il dettaglio e le considerazioni specifiche, vengono di seguito allegate le tabelle di R.V.-Riepilogo Valori.


#### R.V.-Riepilogo Valori alla Data di Riferimento del 31/12/2016

Num.	Codice K2R	Provincia	Comune	Indirizzo	FV-Fair Value [Euro]	FV-Fair Value [Euro]
1	BO-000346	Bologna	<b>Bologna</b>	Via Don Sturzo 37/39	1.990.000	euro unmilionenovecentonovantamila
2	CN-000026	Cuneo	<b>Fossano</b>	Piazza Vittorio Veneto 18	300.000	euro trecentomila
3	CN-000027	Cuneo	<b>Saluzzo</b>	Via Vittime Bologna	2.280.000	euro duemilioniduecentottantamila
4	LC-000030	Milano	<b>Barzago</b>	Via XXV Aprile 1	3.160.000	euro tremilionicentosessantamila
5	MI-002512	Milano	<b>Milano</b>	Piazza Cavour 2	107.000.000	euro centosettemilioni
6	MI-002513	Milano	<b>Milano</b>	Via Soderini 48	7.270.000	euro settemilioniduecentosettantamila
7	MI-002514	Milano	<b>San Donato Milanese</b>	Via Fabiani 1-Via Bonarelli 4	57.100.000	euro cinquantasettemilionicentomila
8	MI-002515	Milano	<b>San Donato Milanese</b>	Via S. Salvo 1-Via Bonarelli 2	18.300.000	euro diciottomilionitrecentomila
9	MI-002516	Milano	<b>San Donato Milanese</b>	Via De Gasperi 16	101.000.000	euro centounomilioni
10	MI-002517	Milano	<b>San Donato Milanese</b>	Via Martiri di Cefalonia 67	98.500.000	euro novantottomilionicinquacentomila
11	MI-002518	Milano	<b>Legnano</b>	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi	3.800.000	euro tremilionitocentomila
12	MI-002538	Milano	<b>San Donato Milanese</b>	Via De Gasperi 16	5.940.000	euro cinquemilioninovecentoquarantamila
13	NO-000028	Novara	<b>Novara</b>	Via Gniffetti 80	2.820.000	euro duemilionitocentoveintamila
14	NO-000029	Novara	<b>Castelletto Sopra Ticino</b>	SS Sempione	8.160.000	euro ottomilionicentosessantamila
15	RM-001645	Roma	<b>Tivoli</b>	Via Tiburtina Valeria 261	3.510.000	euro tremilionicinquacentodiecimila
16	RM-001646	Roma	<b>Roma</b>	Via degli Eroi di Rodi 16	4.930.000	euro quattromilioninovecentotrentamila
17	RM-001647	Roma	<b>Roma</b>	Via Cristoforo Colombo 142	57.000.000	euro cinquantasettemilioni
18	TO-000308	Torino	<b>Grugliasco</b>	Via Spanna 1/25	3.250.000	euro tremilioniduecentocinquantamila
19	TO-000309	Torino	<b>Ivrea</b>	Via Cincovallazione 54	2.290.000	euro duemilioniduecentonovantamila
20	TO-000310	Torino	<b>Moncalieri</b>	Via Vittime Bologna 1	7.900.000	euro settemilioninovecentomila
21	VA-000090	Varese	<b>Busto Arsizio</b>	Via delle allodole	7.380.000	euro settemilionitrecentottantamila
22	VA-000091	Varese	<b>Gallarate</b>	Via Varese 22	4.150.000	euro quattromilionicentocinquantamila
23	VA-000092	Varese	<b>Castellanza</b>	Via del Buon Gesù 10	3.200.000	euro tremilioniduecentomila

**Totale 511.230.000**  
(euro cinquecentoundicimilioniduecentotrentamila)

.....  
*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 controvalore economico degli asset in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla Data di Riferimento e sulla base della documentazione fornitaci, corrispondano ai valori espressi, evidenziandone tuttavia la volatilità derivante dallo scenario di incertezza - acuito dalla recente vicenda 'Brexit' e dell'indeterminatezza circa le prospettive economiche nazionali e globali - nell'ambito del quale sono stati stimati.*

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 *rilevo metrico in situ* finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari né (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  
00198 Roma  
T. (+39) 06 6811111  
F. (+39) 06 68112111

Sede Milano  
Via Bressa 21  
20121 Milano  
T. (+39) 02 7211211  
F. (+39) 02 72021919

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  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

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

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

### **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" ("il Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla relativa nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

### **Responsabilità degli amministratori per la relazione di gestione**

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



**Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso  
"Atlantic 1"**

Relazione della società di revisione  
31 dicembre 2016

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 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

**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 2016. 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 2016.

Milano, 21 febbraio 2017

KPMG S.p.A.



Alberto Andreini  
Socio