

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

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

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2016

- **Nota illustrativa**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo**
- **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**

Nota illustrativa alla
Relazione semestrale al 30 giugno 2016

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	14
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	14
B. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	17
C. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PRIMO SEMESTRE 2016	20
D. LA CORPORATE GOVERNANCE	21
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	26
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	26
B. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	31
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO	31
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	33
6. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE	34
7. LA GESTIONE FINANZIARIA	34
A. FINANZIAMENTI	34
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	35
8. ALTRE INFORMAZIONI	35

Nota Illustrativa

La Relazione semestrale del Fondo Atlantic 1 (di seguito “Atlantic 1” o il “Fondo”), Fondo di Investimento Alternativo (di seguito FIA), istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso, è redatta in osservanza del Provvedimento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015, recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”. Essa si compone di una Situazione patrimoniale, della Sezione reddituale e della presente Nota illustrativa.

Sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d’investimento immobiliari chiusi, mentre per quanto riguarda i criteri di valutazione si è fatto riferimento a quelli previsti dal suddetto Provvedimento.

1. Andamento del mercato immobiliare**Lo scenario macroeconomico**

La crescita dell’economia mondiale registrata verso la fine dello scorso anno prosegue, anche se in modo modesto e disomogeneo. In prospettiva, l’attività globale dovrebbe continuare ad espandersi a ritmo moderato, sostenuta dalle perduranti prospettive di una tenuta della crescita in gran parte dei Paesi avanzati, e dalla progressiva moderazione delle gravi recessioni in alcune grandi economie emergenti.

I prezzi delle materie prime hanno recuperato dal punto di minimo degli ultimi dodici anni raggiunto lo scorso gennaio ed i corsi delle materie prime non petrolifere sono aumentati nello stesso periodo. Il recente rincaro del petrolio rispecchia l’effetto congiunto dell’indebolimento dell’offerta e del rafforzamento della domanda. L’offerta mondiale di greggio si è mantenuta piuttosto stabile a marzo e aprile per effetto dell’aumento della produzione nei Paesi dell’OPEC e della diminuzione in quelli non appartenenti all’organizzazione, in particolare negli Stati Uniti¹.

La vittoria dei “Leave”, con circa il 52% dei voti, nel Referendum del 23 giugno scorso sulla “Brexit”, ha dato avvio ad un nuovo scenario per la Gran Bretagna, che comporterà un’incertezza senza precedenti nel prossimo futuro. L’esito della votazione avvierà infatti un processo di almeno due anni per il distacco dall’Unione Europea e solleverà domande sul ruolo di Londra come capitale finanziaria globale.

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

¹ Fonte: Banca Centrale Europea – Bollettino Economico 4/2016

Crescita del PIL a livello mondiale

Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2016		Differenza da stime gennaio 2016	
	2014	2015	2016	2017	2015	2016
Mondo	3,4	3,1	3,2	3,5	-0,2	-0,1
Paesi avanzati	1,8	1,9	1,9	2,0	-0,2	-0,1
Giappone	0,0	0,5	0,5	-0,1	-0,5	-0,4
Regno Unito	2,9	2,2	1,9	2,2	-0,3	0,0
Stati Uniti	2,4	2,4	2,4	2,5	-0,2	-0,1
Area Euro	0,9	1,6	1,5	1,6	-0,2	-0,1
Italia	-0,4	0,8	1,0	1,1	-0,3	-0,1
Paesi Emergenti	4,6	4,0	4,1	4,6	-0,2	-0,1
Russia	0,6	-3,7	-1,8	0,8	-0,8	-0,2
Cina	7,3	6,9	6,5	6,2	0,2	0,2
India	7,3	7,3	7,5	7,5	0,0	0,0
Brasile	0,1	-3,8	-3,8	0,0	-0,3	0,0

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2016

Nel primo trimestre di quest'anno, il Prodotto Interno Lordo (PIL) dell'Area Euro ha registrato una crescita pari al 2,2% in termini trimestrali annualizzati, in miglioramento rispetto al trimestre precedente (1,5%). All'interno dell'Area, anche Francia e Germania hanno registrato un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, rispettivamente pari a 2,6% e 2,7% (1,7% e 1,1% nel trimestre precedente)².

Nella riunione dello scorso 2 giugno la Banca Centrale Europea (BCE) ha confermato la necessità di mantenere un grado appropriato di accomodamento monetario per assicurare il ritorno dell'inflazione verso livelli inferiori ma prossimi al 2%.

Il Consiglio direttivo ha deciso di lasciare invariati i tassi di interesse di riferimento della BCE e continua ad attendersi che rimangano su livelli pari o inferiori agli attuali per un prolungato periodo di tempo, ben oltre l'orizzonte degli acquisti mensili di titoli di Stato, per 80 miliardi di euro, che restano programmati fino alla fine di marzo 2017 ed estendibili se necessario. In ogni caso le misure non convenzionali di politica monetaria saranno implementate finché non si riscontrerà un aggiustamento durevole dell'evoluzione dei prezzi, coerente con l'obiettivo di inflazione³.

A seguito del referendum tenutosi nel Regno Unito che ha determinato la richiesta di uscita del paese dall'Unione Europea, la BCE ha comunicato in una nota del 24 giugno di essere pronta a fornire liquidità aggiuntiva, se necessario, in euro e in valuta estera aggiungendo che il sistema bancario dell'Area Euro è resistente in termini di capitale e di liquidità.

² Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2016

³ Fonte: Banca Centrale Europea – Bollettino Economico 4/2016

Con riferimento ai mercati azionari, nel primo semestre del 2016 il listino italiano ha registrato una *performance* peggiore rispetto a quelle delle principali borse internazionali, culminata con il crollo di venerdì 24 giugno (-12,5%, la peggiore *performance* giornaliera di sempre per l'indice), in seguito all'esito del referendum nel Regno Unito. Nel dettaglio, nei primi sei mesi dell'esercizio l'indice italiano ha registrato una contrazione del 24,37%. Seppur in misura più ridotta, anche le altre principali piazze borsistiche europee hanno registrato una *performance* negativa: l'indice tedesco ha terminato i primi sei mesi dell'anno con una flessione del 9,89%, l'indice francese ha lasciato sul terreno l'8,62% e l'indice spagnolo ha perso il 14,47%.

Per quanto riguarda invece i mercati obbligazionari perdura il contesto di bassi tassi di interesse. Il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di maggio, pari a 1,81% negli USA (1,80% nel mese precedente), a 0,16% in Germania (0,18% nel mese precedente) e 1,53% in Italia (1,46% ad aprile e 1,82% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è quindi portato nella media di maggio sui 137 punti base.

Con riferimento all'Italia, le prime indicazioni dell'Istat confermano l'uscita dell'economia italiana dalla lunga fase recessiva. Il PIL italiano, nel primo trimestre 2016, è aumentato dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dell'1% nei confronti del primo trimestre del 2015.

L'attività è sostenuta dalla domanda interna, infatti, rispetto al trimestre precedente, i principali aggregati della domanda interna (i consumi finali nazionali e gli investimenti fissi lordi) sono aumentati entrambi dello 0,2%, al contrario le importazioni e le esportazioni sono diminuite rispettivamente dello 0,9% e dell'1,5%⁴.

Rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno, gli indici di fiducia di consumatori ed imprese, che misurano l'aspettativa delle famiglie e delle imprese italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, a giugno 2016 hanno mostrato variazioni percentuali negative rispettivamente del 7% e 0,3%.

Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia nel settore manifatturiero è diminuito dello 0,3%, nel settore del commercio al dettaglio dell'1,6% e nel settore dei servizi di mercato del'1,5%, mentre è aumentato del 6,1% nel settore delle costruzioni⁵.

Il tasso di disoccupazione, ad aprile 2016, è aumentato attestandosi all'11,7%, dall'11,5% del mese precedente (12,1% dodici mesi prima). In peggioramento la disoccupazione giovanile (15-24 anni), che nello stesso mese, è salita al 36,9% dal 36,7% di marzo. Il tasso di occupazione è aumentato di 0,1 punti percentuali, raggiungendo il 56,8%.

Nel mese di aprile la dinamica dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione negativa dello 0,6% e la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è aumentata dell'1,2%.

⁴ Fonte: ISTAT – Conti Economici Trimestrali, trimestre 2016

⁵ Fonte: ISTAT – Tavole di fiducia globale, giugno 2016

Sempre ad aprile 2016, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un variazione positiva dell'1,4% nei confronti di fine aprile 2015 confermando la ripresa del mercato dei mutui⁶.

Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2016 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a 50,3 miliardi di euro, in diminuzione del 16,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La dimensione media delle operazioni di investimento registrata nel primo trimestre è stata pari a 43,6 milioni di euro, superiore ai 36,9 milioni di euro registrati nello stesso periodo del 2015, ma al contempo inferiore alla media degli ultimi quattro trimestri pari a 54,2 milioni di euro. Il Regno Unito continua a dominare le transazioni di grandi dimensioni con 48 transazioni di valore superiore ai 100 milioni di euro.

Rispetto al primo trimestre del 2015, nei principali Paesi *core* si è registrata una generale diminuzione degli investimenti. La mancanza di prodotto ha ostacolato sia il mercato tedesco, principalmente nelle città di Francoforte e Berlino, dove il valore complessivo delle transazioni ha raggiunto rispettivamente gli 8,2 miliardi di euro (in diminuzione del 14%), sia il mercato francese dove si sono registrate transazioni per un totale di 3,1 miliardi di euro (in diminuzione del 38%).

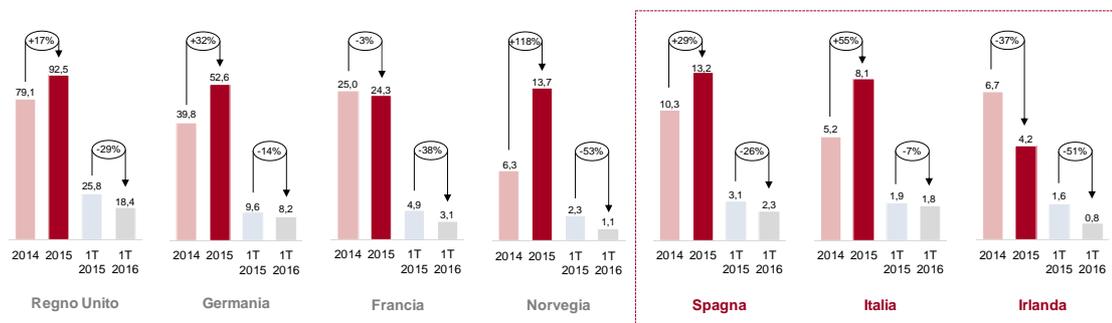
In Norvegia, in seguito alla diminuzione delle transazioni registrata nei settori direzionale e *retail*, gli investimenti tornano a livelli normali dopo i picchi raggiunti nel 2015.

Il capitale straniero continua a dominare il mercato italiano e spagnolo con una quota di mercato rispettivamente pari al 74% e al 75% degli investimenti totali del primo trimestre dell'anno (Figura 1)⁷.

⁶ Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2016

⁷ Fonte: CBRE – Europe Capital Markets MarketView 1Q 2016

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



Fonte: CBRE

Con riferimento al mercato europeo nel suo complesso, le operazioni transfrontaliere, con circa 21,8 miliardi di euro hanno rappresentato il 43% del volume complessivo transato nel primo trimestre del 2016, in diminuzione del 26% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

Nel primo trimestre del 2016 le attività di investimento provenienti dal Nord America sono diminuite del 56% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso in particolare quelli provenienti dagli Stati Uniti sono passati dagli 8,3 miliardi di euro investiti nel primo trimestre del 2015 ai soli 4,3 miliardi di euro investiti nel primo trimestre dell'anno in corso⁸.

Il mercato immobiliare Italiano

Con riferimento alle sole transazioni istituzionali, il volume degli investimenti immobiliari nel primo trimestre dell'anno si attesta a circa 1,8 miliardi di euro, in diminuzione del 6,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma comunque il 36% superiore alla media trimestrale degli ultimi quattro anni.

Nonostante la maggiore cautela fra gli investitori rispetto a dicembre 2015, l'interesse per l'Italia si conferma elevato ed il capitale straniero, con circa 1,3 miliardi di euro, pari a circa il 74% del volume trimestrale, si conferma la principale fonte per gli investimenti immobiliari in Italia.

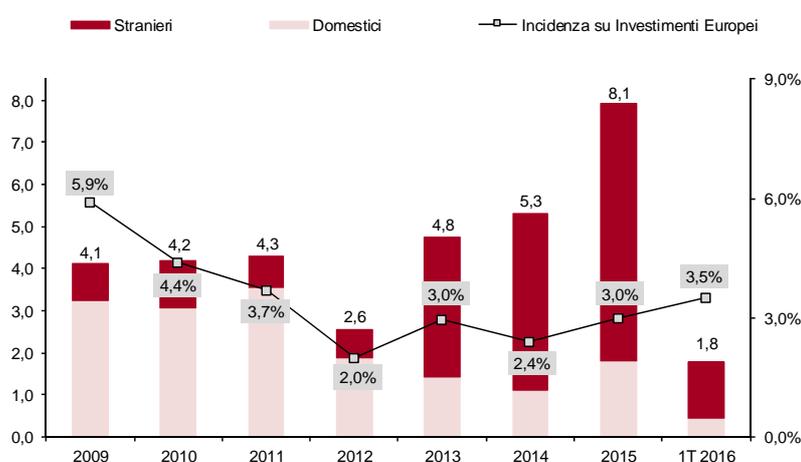
Prosegue inoltre il miglioramento della componente domestica di capitale investito nel trimestre pari a circa 455 milioni di euro, in aumento di oltre il 130% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, dove aveva raggiunto circa 200 milioni di euro di investimenti (Figura 2)⁹.

⁸ Fonte: CBRE – Europe Capital Markets MarketView, 1Q 2016

⁹ Fonte: CBRE – Italia Investimenti MarketView, Q1 2016

Oltre ai dati confortanti sul livello dei volumi investiti, un altro segnale positivo del contesto attuale è rappresentato dal fatto che sul mercato italiano nei diversi settori sono presenti tutte le tipologie di investitori: *core*, opportunistici e *value added*, insieme a molte più allocazioni da parte di fondi pensione.

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



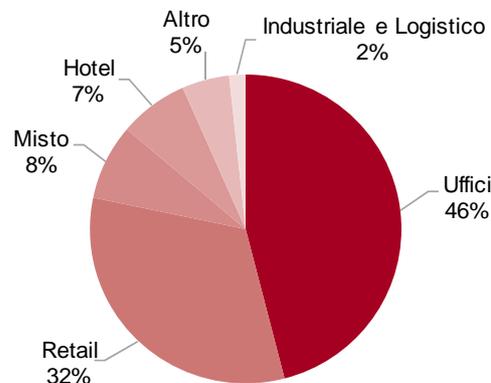
Fonte: rielaborazione Ufficio Studi IDeA FIMIT su dati CBRE

Rispetto al 2015, come conseguenza di una graduale diminuzione degli *asset* in vendita, l'attività sul mercato milanese è rallentata passando da 1.544 milioni di euro investiti nel primo trimestre del 2015 a 654 milioni di euro investiti nella prima parte del 2016. Al contrario l'attività sul mercato romano è migliorata, facendo registrare nei primi tre mesi dell'anno investiti per circa 691 milioni di euro, in aumento di oltre il 470% rispetto ai 120 milioni di euro investiti nel primo trimestre del 2015.

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel primo trimestre 2016 il settore degli uffici continua a rappresentare l'*asset class* preferita dagli investitori con una quota pari al 46% del volume trimestrale totale, seguita da quella *retail* i cui investimenti hanno rappresentato il 32%. In miglioramento anche il settore degli hotel, che si conferma in un momento di grande favore da parte degli investitori.

Al contrario la componente rappresentata da immobili misti, composta prevalentemente da investimenti *non core* per immobili da ri-posizionare, è diminuita attestandosi all'8% (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo trimestre 2016



Fonte: CBRE

Tra le più importanti transazioni registrate nel primo semestre dell'anno rientrano: l'acquisto da parte di un fondo di Morgan Stanley SGR e sottoscritto da Poste Vita e Zurich del Portafoglio Great Beauty composto da 3 immobili localizzati a Roma per un valore complessivo di 225 milioni di euro; l'acquisto da parte di una società interamente controllata dalla Jaidah Holdings dell'Hotel St. Regis e del The Westin Excelsior di Firenze di proprietà di Starwood Hotels & Resorts, che continuerà a gestire le strutture, per un totale di 190 milioni di euro; l'acquisto da parte di Orion Capital Managers attraverso l'Orion European Real Estate Fund IV del 100% delle quote di Valle Aurelia Mall s.r.l. con l'intento di sviluppare il centro commerciale Valle Aurelia (superficie commerciale di 22.000 mq) per un valore di 150 milioni di euro; l'acquisto da parte del fondo comune d'investimento Trophy Value Added gestito da IDeA FIMIT SGR di 2 immobili a prevalente destinazione d'uso terziaria localizzati nella centro storico e nel semicentro della città di Roma per un controvalore complessivo di 145 milioni di euro; l'acquisto dell'immobile commerciale in via della Spiga 26 a Milano da parte di Invesco e Thor Equities (nelle percentuali rispettive dell'85% e del 15%) per un valore complessivo di 130 milioni di euro; la vendita da parte di IPI attraverso la Montenapo 15 s.r.l. di un immobile di circa 2.000 mq a destinazione d'uso commerciale localizzato in via Montenapoleone a Milano per un valore complessivo di 120 milioni di euro; l'acquisto da parte di Deka Immobilien Investment di 33.000 mq di spazi ad uso uffici e 272 parcheggi all'interno del Complesso Maciachini di Milano per un controvalore complessivo di 115 milioni di euro; la vendita da parte del Fondo Etrusco gestito da Fabrica Immobiliare SGR del Centro commerciale Collestrada per un valore complessivo di 100 milioni di euro; la vendita da parte di Tecnoholding SpA del Palazzo Turati, edificio storico in centro a Milano affittato alla Camera di Commercio di Milano, acquistato dal fondo sovrano a zero State Oil Fund della Repubblica dell'Azerbaijan per un valore di 97 milioni di euro; l'acquisto

condotto da BMO Real Estate Partners, attraverso il fondo tedesco Best Value Europe Holding, del COIN Excelsior, immobile ad uso commerciale di circa 7.300 mq, per un valore di 85 milioni di euro; l'operazione di acquisto del polo ospedaliero, Ospedale San Giuseppe, situato nel centro storico di Milano, attraverso il fondo immobiliare Antirion Æsculapius, gestito da Antirion SGR e interamente sottoscritto dalla Fondazione ENPAM, per un valore di 85 milioni di euro¹⁰.

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 nei primi tre mesi dell'anno sono emersi segnali di irrobustimento, che hanno fatto registrare una crescita generalizzata in tutti i settori.

La variazione riferita al totale delle compravendite nel primo trimestre del 2016 risulta, infatti, in aumento del 17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale e in quello non residenziale è rispettivamente pari a 115.135 (in aumento del 20,6% rispetto al primo trimestre del 2015) e 129.258 (in aumento del 14,5% rispetto al primo trimestre del 2015).

Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo del 2015, le variazioni positive registrate nei settori terziario, commerciale, produttivo e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) risultano rispettivamente pari a 1,3%, 14,5%, 7,0% e 17,3%¹¹.

Uffici

Nei primi tre mesi del 2016 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 46% del volume totale transato, pari ad oltre 800 milioni di euro, in aumento di circa il 20% rispetto ai 678 milioni di euro investiti nello stesso periodo dell'anno precedente¹².

Per quanto riguarda il mercato del *leasing* degli uffici è da segnalare che questi primi mesi dell'anno hanno confermato la percezione diffusa relativa ad un 2016 particolarmente dinamico sul versante delle imprese che fanno registrare richieste attive su grandi dimensioni che soddisfino requisiti di qualità, prezzo e accessibilità.

Si conferma la scarsa disponibilità di prodotto di qualità pronto in 12-18 mesi, soprattutto nei centri storici e nei *Central Business District* (CBD) delle principali città come Milano e Roma, dove permane il dualismo fra zone centrali che registrano ulteriori incrementi del canone *prime* e zone periferiche che vedono invece maggiore stabilità¹³.

¹⁰ Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals

¹¹ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Nota Trimestrale, I trimestre 2016

¹² Fonte: CBRE – Italia Investimenti MarketView, Q1 2016

¹³ Fonte: JLL – Investitori attivi, Italia sempre più Paese *target* (articolo del 20 maggio 2016)

A Milano, il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a 438 milioni di euro, in diminuzione di circa il 19,7% rispetto al trimestre precedente. L'inizio poco dinamico del 2016 è un riflesso fisiologico successivo alla forte accelerazione dell'ultimo trimestre del 2015 dove, per questo settore, erano stati investiti 1.062 milioni di euro. Con il 33% degli spazi transati, il settore finanziario si conferma il più dinamico, con una preferenza per le aree centrali e, in particolare, per il CBD.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano nel primo trimestre dell'anno ha raggiunto i 58.500 mq, dato inferiore del 71% rispetto al trimestre precedente e del 19% rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2015. Il *vacancy rate*, si conferma pari al 12% registrato nell'ultima parte dell'anno scorso.

L'attività di sviluppo rimane stabile nel primo trimestre dell'anno: dei circa 76.000 mq in *pipeline* con consegna prevista entro la fine dell'anno, circa il 45% riguarda spazi di tipo speculativo

Il canone *prime* si conferma stabile a 490 euro/mq/anno con i valori maggiori registrati nel CBD e a Porta Nuova. Cresce la richiesta per spazi di dimensione medio-grande: oltre un terzo delle unità locate nel primo trimestre dell'anno ha interessato spazi compresi tra i 1.000 e i 4.999 mq¹⁴.

Per quanto riguarda la città di Roma, nel primo trimestre del 2016, gli investimenti nel settore uffici, hanno raggiunto circa 396,5 milioni di euro, oltre il doppio dell'intero volume investito nel 2015.

Il livello di assorbimento registrato nel primo trimestre del 2016 è stato pari a 72.125 mq, dato superiore di oltre il 40% rispetto al trimestre precedente e oltre tre volte il volume dello stesso periodo dello scorso anno.

Il centro e la zona dell'EUR si confermano le aree più dinamiche e ambite dagli utilizzatori, pesando l'81% sul totale degli spazi localizzati nel trimestre. Il settore dell'IT e delle Telecomunicazioni, con il 75% circa degli spazi locati, risulta ancora una volta come quello più dinamico. Il *vacancy rate*, si conferma pari al 9% registrato nell'ultima parte dell'anno scorso.

Aumenta leggermente la *pipeline*, con circa 163.000 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2016 ed il 2017. Rimane elevata la *pipeline* potenziale, legata alla razionalizzazione degli spazi di grandi imprese già presenti sul mercato romano.

I canoni *prime* nel CBD e nell'EUR restano stabili e rispettivamente pari a 380 euro/mq/anno e 320 euro/mq/anno¹⁵.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2015 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 3,2% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uffici dell'1,2%, mentre nel 2017 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,5%¹⁶.

¹⁴ Fonte: CBRE – Milano Uffici Marketview, Q1 2016

¹⁵ Fonte: CBRE – Roma Uffici Marketview, Q1 2016

¹⁶ Fonte: Nomisma – 1° rapporto 2016 sul mercato immobiliare, Overview di mercato

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel primo trimestre del 2016, la destinazione d'uso uffici si è attestata al 4% sia Milano che a Roma. Invece gli *office good secondary* e gli *office major provincial* mostrano rendimenti netti rispettivamente pari a 5,50% e 6,75%.

Commerciale

Migliora l'attività d'investimento nel settore *retail* nei primi mesi del 2016, con un volume trimestrale pari a quasi 600 milioni di euro, in aumento del 13% rispetto allo scorso trimestre e oltre tre volte il volume dello stesso periodo del 2015. La crescita è legata soprattutto alla forte accelerazione dell'attività che sta coinvolgendo il settore *high street*, che ha rappresentato il 62% del volume trimestrale investito nel *retail* e che si conferma uno dei *target* principali degli investitori nel 2016. Ciò riflette anche un leggero cambio di strategia a seguito della crescente volatilità dei mercati. Infatti, rispetto a dicembre scorso, si osserva una diminuzione nella propensione al rischio da parte di alcuni investitori con un migliore bilanciamento tra strategie *core* e *value added*. Gli investitori *value added* continuano comunque ad essere molto attivi cogliendo le opportunità derivanti dalle grandi riqualificazioni delle aree dismesse oppure dalle riconversioni o riqualificazioni degli spazi lasciati liberi come gli sportelli bancari o i cinema.

L'attività di sviluppo continua a migliorare e, nonostante non siano stati registrati completamenti significativi nel primo semestre del 2016, nel corso dell'anno le stime dei nuovi progetti in costruzione pari a circa 331.000 mq di superficie commerciale di nuovo *stock retail*, in forte crescita dai 127.000 mq del 2015. Il 90% della GLA totale attesa per l'anno in corso è costituita da centri commerciali.

Prosegue anche l'attività di estensione di alcuni centri esistenti con completamento atteso tra il 2016 e il 2017, per una superficie di almeno 80.000 mq di GLA.

Secondo quanto si osserva nel report "Fashion High-Street 2016/1", realizzato da World Capital, la crescita di fiducia da parte dei consumatori e l'aumento della domanda di spazi da parte dei *retailers*, hanno contribuito alla crescita dei canoni per gli immobili ubicati nelle *high street* italiane.

A Milano via Montenapoleone il canone di locazione tocca gli 8.700 euro/mq/anno, risultando ancora l'*high street* più prestigiosa del territorio, seguita dalla rinomata via Condotti a Roma che raggiunge gli 8.000 euro/mq/anno, mentre al terzo posto si posiziona la milanese via della Spiga con un canone di 6.500 euro/mq/anno.

Nella classifica nazionale dei canoni di locazione seguono poi in ordine via del Corso a Roma e corso Vittorio Emanuele a Milano con 5.500 euro /mq/anno e piazza di Spagna a Roma con 6.000 euro/mq/anno.

Anche a Venezia si attesta un generale incremento dei canoni pari a di 5.050 euro/mq/anno per Campo San Bartolomeo, 4.650 euro/mq/anno per piazza S. Marco, 4.450 euro/mq/anno per via Merceria e 4.200 euro/mq/anno per via XXII Marzo.

Scenario positivo altresì per via Calzaiuoli a Firenze e via del Babuino a Roma dove si registra un canone pari a 3.800 euro/mq/anno, via Dante a Milano con 3.500 euro/mq/anno, via Frezzeria a Venezia e via Borgognona a Roma con 3.100 euro/mq/anno, via Strozzi a Firenze con 3.000 euro/mq/anno), via Torino a Milano e via Roma a Firenze con 2.900 euro/mq/anno, via Mazzini a Verona con 2.750 euro/mq/anno e infine via Por S. Maria a Firenze con 2.650 euro/mq/anno¹⁷.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2015 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 2,3% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uso commerciale dello 0,7%, mentre nel 2017 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,8%¹⁸.

I rendimenti netti *prime* delle destinazioni d'uso *high street*, *shopping center* e *retail park* risultano stabili rispetto al trimestre precedente e rispettivamente pari al 3,5%, al 5,0% e al 6,0%¹⁹.

Fondi immobiliari

Il settore dei fondi immobiliari italiani, come sta accadendo negli altri Paesi europei, consolida la ripresa del mercato immobiliare complessivo. Nel corso del 2015 il *Net Asset Value* (NAV) dei fondi italiani è aumentato del 5% rispetto all'anno precedente, avvicinandosi ai 46 miliardi di euro e le stime previste per l'anno in corso fanno prospettare un ulteriore incremento del 5%, leggermente inferiore alla crescita media europea attesa pari al 9,7%.

Mentre in passato la maggior parte dei fondi era *retail*, negli ultimi anni i veicoli riservati agli investitori qualificati hanno segnato un progresso più rapido, in considerazione delle maggiori difficoltà dei fondi *retail* nella fase recessiva e della crescente domanda di esternalizzazione della gestione immobiliare da parte degli investitori istituzionali.

Tra gli investitori qualificati è in costante aumento il peso dei fondi pensione, che concentrano quasi la metà dell'attivo dei fondi riservati, seguiti dalle compagnie di assicurazione e dai fondi sovrani.

I fondi non quotati hanno registrato una notevole evoluzione in seguito al recepimento della direttiva sulla gestione dei fondi di investimento alternativi (Aifmd) che ha avuto un impatto significativo anche sulla *governance* delle società di gestione, considerata un elemento competitivo fondamentale dalla maggior parte degli investitori.

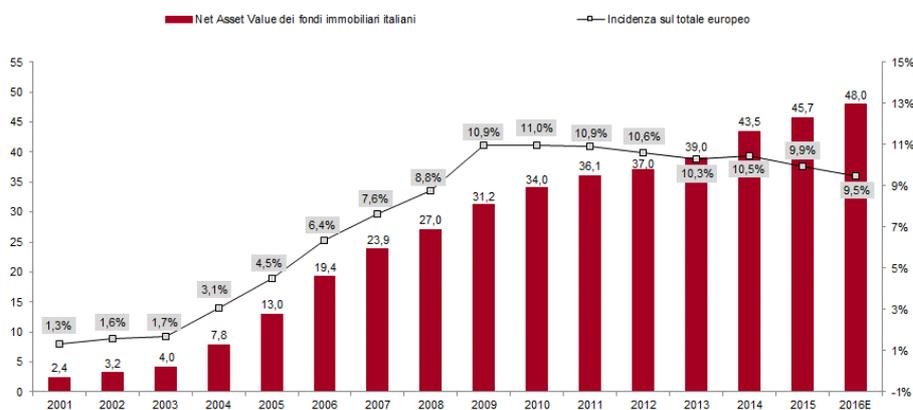
A dicembre 2015 l'offerta di fondi immobiliari italiani era composta per il 92% da fondi riservati (366 fondi immobiliari con circa 41,9 miliardi di euro di NAV) e per l'8% da fondi *retail* (24 fondi immobiliari con circa 3,8 miliardi di euro di NAV).

¹⁷ Fonte: Report Fashion & High Street – 2016/1, realizzato da World Capital Group per Federazione Moda Italia, osservatorio CartaSi e Global Blu

¹⁸ Fonte: Nomisma – 1° rapporto 2016 sul mercato immobiliare, Overview di mercato

¹⁹ Fonte: CBRE: Italia Retail MarketView, Q1 2016

Figura 5 – Andamento del Net Asset Value dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi IDEa FIMIT SGR su dati Scenari Immobiliari

L'industria dei fondi è passata dalla fase di sviluppo espansivo al consolidamento. Il numero di fondi attivi è destinato a stabilizzarsi, mentre le Società di Gestione del Risparmio si stanno fondendo per attrezzarsi meglio alle trasformazioni dei mercati e alle richieste delle Autorità di Vigilanza²⁰.

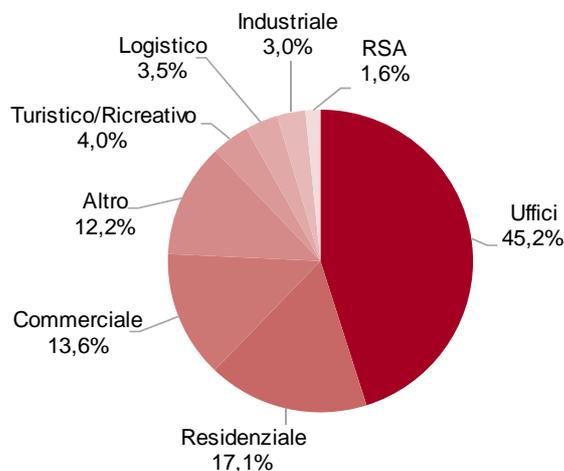
Con riferimento all'*asset allocation*, secondo i dati forniti da Assogestioni, il 45,2% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, il 17,1% in quello residenziale e il 13,6% nella destinazione d'uso commerciale e la parte restante in immobili adibiti al settore turistico-ricreativo (4,0%), logistico (3,5%), industriale (3,0%), Residenze Sanitarie Assistenziali (1,6%) e altro (12,2%) (Figura 6).

A livello geografico, il Nord Ovest (44,0%) e il Centro (31,7%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (13,7%), nel Sud e Isole (8,0%) e infine all'Estero (2,5%)²¹.

²⁰ Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto 2016

²¹ Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 2° semestre 2015

Figura 6 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi IDeA FIMIT SGR su dati Assogestioni

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” è un Fondo di Investimento Alternativo (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 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.

Data di apporto	1° giugno 2006
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2019
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici
Depositario	State Street Bank International GmbH
Esperto Indipendente	Key to Real S.r.l.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	260.760.000 euro
Numero delle quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale iniziale delle quote	500 euro
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2016	259.411.185 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2016	497,414 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2016	561.100.000 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 30 giugno 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	30.06.2016	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	259,4
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	497,414
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	247,00
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	561,1
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	612,6
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	24
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	303.522	275.612	275.612
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	6,2
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	302,9
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	54,0
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	49,4
Destinazione d'uso prevalente ⁽⁶⁾	%	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	88% Uffici, 12% Commerciale			
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	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	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	25,03	14,08	-
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00	48,00	27,00	-
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	444,44	444,44
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	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. 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 semestrale 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 semestrale al 30/06/2016	259.411.185	521.520	497,414

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 5,45% dalla data del collocamento al 30 giugno 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%
Totale 2006	500,00		16,25	6,45%
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	458,01		48,00	10,48%
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	445,67		27,00	6,06%
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale dal collocamento	477,62		262,75	5,45%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2006		0,00		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		0,00		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		0,00		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		1,95		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
Totale 2014		16,00		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2015		0,00		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale dal collocamento		55,56	11,11%	

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

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
Totale flussi netti	(181,69)	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato nell'arco del semestre di 10.306.418 euro, pari all'utile del periodo (13.435.538 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 19,763 euro e la stessa ammonta a 497,414 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per 23.959.298 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 214.466 euro;

- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per 4.313.599 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 3.133.953 euro;
- oneri di gestione per 1.961.185 euro;
- oneri finanziari per 1.329.489 euro.

C. Andamento del valore della quota nel primo semestre 2016



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

Nel corso del primo semestre 2016 la quotazione del fondo ha avuto un andamento complessivamente negativo. Il titolo ha chiuso il semestre con un decremento del 24,0% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 24,4% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del fondo è passato da 325,1 euro dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2015) a 247 euro del 30 giugno 2016. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 48%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 5 gennaio con un valore di 332,5 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato il 22 giugno con un valore di 229 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 247 quote, in aumento rispetto alla media del secondo semestre dello scorso anno pari a 169 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero

di quote si è registrato in data 27 aprile con 1.442 quote scambiate per un controvalore pari a 363.344 euro.

D. 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; pertanto, il

Consiglio di Amministrazione della SGR provvederà a nominare per cooptazione un nuovo membro consigliere in sostituzione del Consigliere dimissionario.

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 ventiquattro 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 in Grugliasco è stata recentemente acquisita dal Fondo per atto notarile stipulato con il Comune di competenza.

Non essendo stati ceduti immobili durante il primo semestre, la composizione del portafoglio immobiliare risulta immutata, in termini di ripartizione per destinazione d'uso, rispetto alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015; il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta l'87% circa del valore complessivo, mentre il restante 13% circa ha destinazione commerciale prevalente ad uso supermercato.

Alla data del 30 giugno 2016 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari al 98,1% circa, valore incrementato rispetto al 30 giugno 2015, pari al 96,7% circa, e al 31 dicembre 2015, pari al 96,6% circa, grazie alla stipula di nuovi contratti di locazione descritti nel paragrafo successivo.

Le superfici locabili complessive del portafoglio residuo al 30 giugno 2016 risultano pari a mq. 275.612 circa, di cui mq. 5.309 sfitte (mq. 9.378 al 31 dicembre 2015 e mq. 9.177 al 30 giugno 2015), e il *vacant* è relativo agli immobili siti in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione", Fossano (Cn) e Saluzzo (Cn).

Si segnala peraltro che nel secondo semestre dell'esercizio in corso sono previsti (i) il rilascio di Telecom Italia S.p.A. per l'immobile in Roma, Via Cristoforo Colombo 142, in data 30 novembre 2016 e (ii) il rilascio di una porzione per una superficie di mq. 1.100 circa nell'immobile in Milano, piazza Cavour 2, in data 30 settembre 2016.

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

Contratti di locazione

Alla data del 30 giugno 2016 risultano attivi trentasette contratti di locazione, rapporti totalmente riferiti a conduttori privati. La maggioranza dei contratti è stipulata con società del gruppo ENI, con Saipem S.p.A., GS S.p.A. (gruppo Carrefour) e Telecom Italia S.p.A..

Come descritto nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2015, si conferma che sono stati inoltre sottoscritti due nuovi contratti di locazione per porzione degli immobili in Milano – Piazza Cavour, 2 e Castelletto Ticino (NO), che avranno decorrenza nel corso del secondo semestre 2016.

Si rammenta che per l'immobile in Milano - piazza Cavour 2, la SGR ha stipulato, con una società *leader* nel settore dell'esposizione pubblicitaria e della comunicazione, un contratto di locazione avente oggetto l'utilizzo per attività pubblicitaria di parte della facciata principale prospiciente piazza Cavour, da esercitare mediante installazione di impianti tecnologicamente innovativi. L'efficacia del contratto risulta ancora sospensivamente condizionata all'ottenimento, a cura e spese della concessionaria, del preventivo nullaosta degli uffici e degli enti preposti, atteso entro il mese di ottobre 2016.

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 lunga trattativa di rinegoziazione per garantirne la permanenza in futuro e scongiurare di fatto il rischio di rilascio anche parziale. Al termine della trattativa il Fondo si è assicurato contratti con durata novennale, con contestuale risoluzione di quelli in essere, ai medesimi canoni attualmente 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 euro al primo anno e 2.000.000 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 attuale, in termini di impatto sull'appetibilità degli immobili in ottica di dismissione, oltre che con riguardo alla finanziabilità del debito residuo.

La stipula dei nuovi contratti prevede decorrenza legale ed economica retroattiva a partire dal 1° luglio 2016.

Oltre alle azioni di commercializzazione degli immobili liberi, messe in atto con la collaborazione di IRE Advisory S.r.l., sono attualmente in corso le attività utili alla rilocazione dell'immobile in Roma, via Cristoforo Colombo 142, che verrà rilasciato da Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016, allo scopo di verificare gli interventi da effettuare per migliorare l'*appeal* nei confronti del mercato delle locazioni e, con riferimento alla normativa applicabile, implementare il numero di occupanti complessivi dell'immobile attualmente molto inferiore ai parametri di mercato.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive al 30 giugno 2016, calcolato considerando la sopracitata riduzione di canoni temporanea riveniente dai contratti con Saipem S.p.A. a far data dal 1°

luglio, risulta pari a 37.714.291 euro, ammontare che garantisce un rendimento del 6,16% sul costo storico e del 6,72% sul valore di mercato alla data della presente Relazione semestrale. Quest'ultimo rapporto, ove calcolato sul monte canoni a regime, pari a 47.941.141 euro, risulta altresì pari all'8,54% circa.

Per confronto, il monte canoni al 31 dicembre 2015, a parità di portafoglio, risultava essere di 46.776.303 euro e di 45.650.394 euro al 30 giugno 2015.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 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 9.889.305 euro circa (il dato al 31 dicembre 2015 a 9.939.124 euro mentre al 30 giugno 2015 a 11.385.885 euro), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2016; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 112.852 euro circa (rispetto a 228.764 euro al 31 dicembre 2015 e a 76.244 euro al 30 giugno 2015), e pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

La parte più rilevante del credito è relativa a conguagli condominiali e nel fondo di svalutazione del credito al 30 giugno 2016 è stata accantonata una somma pari a 9.171 euro.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre 2016 sono proseguite le attività di ristrutturazione generale e completamento di due 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", nel primo semestre sono state eseguite alcune opere di completamento degli interventi di riqualificazione generale del complesso e opere di finitura dell'ultima porzione ristrutturata integralmente nel secondo semestre 2015. Gli interventi di valorizzazione concordati alla stipula del contratto di locazione e del collegato accordo lavori, stipulati con Eni S.p.A. in data 1° marzo 2010, sono da considerarsi completati.

L'importo dei costi capitalizzabili eseguiti nel primo semestre dell'anno è pari a 594.229 euro.

Sull'immobile a destinazione uffici locato a Telecom Italia S.p.A. sito in Napoli – viale Calamandrei, sono state completate alcune opere a carico del Fondo, già concordate in vigenza del precedente contratto di

locazione con Telecom Italia S.p.A., per un ammontare complessivo, di competenza nell'esercizio, pari a 79.218 euro.

Il totale dei costi capitalizzati nel primo semestre dell'esercizio 2016, per opere e lavori eseguiti sull'intero portafoglio in gestione, ammonta pertanto a 693.953 euro.

Politiche di investimento e di disinvestimento

L'attività di promozione e commercializzazione per la vendita è proseguita durante il semestre in esame sulla base delle attività precedentemente pianificate, e puntualmente indicate, nella Relazione di gestione al 31 dicembre 2015.

Nel periodo in esame Innovation Real Estate Advisory S.r.l., società di agency incaricata dal Fondo, ha effettuato attività rivolte alla promozione per la vendita del portafoglio residuo, composto da immobili direzionali a destinazione uffici e immobili *retail* destinati prevalentemente a supermercato, 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 130 investitori selezionati inseriti in una lista di "Investitori Target" (SIIQ, SGR, Private Equity Companies, Banche di Affari, Privati ecc.).

Ad esito della procedura di gara non sono pervenute offerte per il portafoglio sopra descritto mentre è stata sottoposta al Fondo una proposta di acquisto per il singolo immobile in Napoli, offerta di acquisto poi approvata dagli organi deliberanti del Fondo in data successiva al 30 giugno 2016.

Per quanto concerne l'offerta non vincolante pervenuta per l'acquisto in blocco degli immobili commerciali (13 immobili locati a GS S.p.A. e 2 immobili sfitti) citata nella precedente Relazione di gestione al 31 dicembre 2015, si comunica che al termine del periodo di *due diligence*, il proponente ha ritenuto di non dover proseguire nella trattativa, rinunciando definitivamente all'acquisto.

Successivamente a detta rinuncia è pervenuta alla SGR un'offerta non vincolante per l'acquisto di un portafoglio ridotto di 3 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. Un'offerta vincolante per il solo immobile in Tivoli (RM), i cui termini economici risultano significativamente inferiori alle previsioni di *Business Plan*, è stata sottoposta al Fondo in data 22 giugno 2016.

Parallelamente sono proseguite le attività di ricerca di utilizzatori diretti interessati all'acquisto dei due immobili commerciali siti in Fossano e Saluzzo, unità sfitte dal 30 giugno 2015, al momento senza esiti concreti.

Come meglio descritto nei successivi paragrafi si anticipa che il termine di durata del Fondo, previsto al 31 dicembre 2016, salva la possibilità di avvalersi di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia") per il completamento dello smobilizzo degli investimenti ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento, è stato prorogato al 31 dicembre 2019.

Si ricorda, infatti, che il Consiglio di Amministrazione, ritenendo opportuno avvalersi di un periodo di tempo più ampio per il completamento dell'attività di disinvestimento, come meglio descritte nel paragrafo "*Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro*", ha deliberato, in data 18 dicembre 2015, di aggiornare la strategia di gestione allungando la durata del Fondo al 31 dicembre 2019, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari.

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

Al riguardo la SGR ha tempestivamente presentato istanza all'Autorità di Vigilanza, che ha accolto la suddetta istanza con delibera n. 367/2016, comunicata in data 20 luglio 2016.

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

Accertamento Agenzia delle Entrate

Si rammenta che in data 23 dicembre 2014 l'Agenzia delle Entrate ha notificato ad IDeA Fimit SGR S.p.A., in qualità di gestore di Atlantic 1, un avviso di accertamento per l'anno d'imposta 2009 per presunta omessa applicazione, ed il conseguente omesso versamento di ritenute d'imposta, su interessi pagati in relazione al finanziamento del Fondo, per un ammontare complessivo di 1.059.708 euro comprensivo di interessi, avviso che trae origine da una verifica fiscale condotta nei confronti della filiale italiana di banca Natixis S.A., per gli anni d'imposta 2008 e 2009 (senza alcun coinvolgimento della SGR e del Fondo in tale verifica) e che, a seguito di impugnazione dell'atto da parte della SGR, la Commissione Tributaria Provinciale di Milano, sez. 5 ha emesso in data 10 dicembre 2015 una sentenza che ha pienamente accolto il ricorso.

Con i medesimi presupposti l'Agenzia delle Entrate ha inoltrato alla SGR l'avviso di accertamento per l'imposta del 2010, 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 presenterà appello presso la Commissione Regionale entro il termine di scadenza del 28 gennaio 2017.

B. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

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

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

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

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo

In data 29 gennaio 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di procedere con un rimborso volontario del contratto di finanziamento per l'ammontare di 10.000.000 euro e approvato la valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2015 per un importo totale di 563.540.000 euro.

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.

Innovazioni normative

In data 21 luglio 2011, è entrata in vigore la Direttiva 2011/61/UE ("AIFMD") che ha armonizzato a livello comunitario la disciplina applicabile ai gestori ("GEFIA") di fondi di investimento di tipo alternativo ("FIA"). Le norme della AIFMD sono state dettagliate dalle misure di esecuzione contenute nel Regolamento Delegato (UE) 231/2013 della Commissione ("RD") - immediatamente e direttamente applicabile negli ordinamenti degli Stati membri - nonché dalle *guidelines* e Q&A's emanate dall'ESMA.

In Italia, in data 9 aprile 2014, è entrato in vigore il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44 ("Decreto"), recante le previsioni di modifica del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") necessarie a recepire le disposizioni di applicazione generale contenute nella AIFMD. Il TUF è stato aggiornato con D.lgs. n. 25 del 15 febbraio 2016 e da ultimo con D.lgs. n. 71 del 18 aprile 2016. Nell'ambito delle attività di recepimento dell'AIFMD sono stati modificati i regolamenti attuativi del TUF ed è stata rivisitata la disciplina applicabile ai FIA. In tale contesto, in data 19 marzo 2015, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i seguenti atti normativi, in vigore dal 3 aprile 2015:

- 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"*;
- la delibera della Consob dell'8 gennaio 2015 contenente le modifiche (i) al Regolamento Intermediari, di cui alla Delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007 ("Regolamento Intermediari") e al (ii) Regolamento Emittenti, di cui alla delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 ("Regolamento Emittenti");
- il Provvedimento della Banca d'Italia e della Consob del 19 gennaio 2015 contenente la modifica al Regolamento Congiunto, di cui al Provvedimento della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 ("Regolamento Congiunto");
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 contenente il "nuovo" Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, di cui al Provvedimento di Banca d'Italia che abroga e sostituisce quello di cui al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 ("Regolamento").

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

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

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

Il Regolamento Intermediari ed il Regolamento Emittenti sono stati integrati ed aggiornati in data 24 marzo 2016 (con delibera Consob n. 19548 del 17 marzo 2016).

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

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

- rinegoziazione di alcuni contratti di locazione di prossima scadenza o con facoltà di recesso in favore dell'inquilino, con l'eventuale esecuzione di interventi di riqualificazione, al fine di massimizzare il prezzo di realizzo in fase di vendita nell'interesse dei quotisti;
- pianificazione delle vendite mediante adeguata promozione e commercializzazione degli immobili nonché cessione degli stessi con istruzione di processi competitivi, rivolti a soggetti istituzionali italiani ed esteri con l'obiettivo di raggiungere la liquidazione dell'intero portafoglio entro il 31 dicembre 2019, alle migliori condizioni;
- negoziazione di un nuovo piano di finanziamento alle migliori condizioni di mercato, con una copertura sino al 30 giugno 2019.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 ha deliberato di aggiornare come sopra la strategia di gestione, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari concernenti l'allungamento della durata del Fondo al 31 dicembre 2019 e le modifiche del Regolamento sono divenute efficaci a seguito di autorizzazione della Banca d'Italia indicata nel paragrafo successivo.

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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

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 l'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 15 luglio 2016 sono stati sottoscritti con Saipem S.p.A. i nuovi contratti di locazione per gli immobili in San Donato Milanese (MI), Viale De Gasperi 16 e Via Martiri di Cefalonia 67, rispettivamente denominati 3° Palazzo Uffici e 4° Palazzo Uffici, accordi meglio descritti nel precedente paragrafo dedicato ai contratti di locazione.

In data 20 luglio 2016 Banca d'Italia ha comunicato l'autorizzazione delle modifiche del Regolamento di gestione del Fondo riguardanti la proroga della durata sino al 31 dicembre 2019.

In data 21 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la 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. La proposta è stata preventivamente sottoposta al Comitato Consultivo, in base a quanto previsto nel Regolamento di gestione del Fondo, e ha ottenuto il parere di congruità dall'Esperto Indipendente incaricato.

La stipula del relativo preliminare di compravendita è prevista entro la fine del corrente mese e il definitivo presumibilmente entro fine settembre 2016.

Si segnala infine che 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.

Con riferimento all'approvazione dell'offerta vincolante per l'immobile in Napoli - Viale Calamandrei, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha inoltre deliberato in pari data lo scostamento dalla valutazione espressa dall'Esperto Indipendente del Fondo in relazione al suddetto immobile, portando la valutazione complessiva ad un importo totale pari a 561.100.000 euro.

7. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Il Fondo ha in essere attualmente un contratto di finanziamento ipotecario stipulato con Natixis S.A. in sede di apporto per un ammontare iniziale di 421.475.000 e al 30 giugno 2016 il debito residuo è pari a 302.859.991 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). Tuttavia, in ragione (i) delle incertezze relative al contratto di locazione di Saipem e (ii) alla mancata approvazione da parte di Banca d'Italia del nuovo regolamento del Fondo che prevede la proroga della scadenza di 3 anni, non è risultato possibile perfezionare un nuovo finanziamento. Pertanto, in deroga del mancato rimborso, la SGR ha firmato in data 30 giugno 2016 un accordo di *standstill* con la banca e il *servicer*^[1] 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.
- blocco distribuzione ai quotisti

La liquidità disponibile alla data del 30 giugno 2016 è di 4.666.530 euro (al 31 dicembre 2015 era di 27.869.819 euro), interamente relativa a conti correnti vincolati.

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

B. Strumenti finanziari derivati

In data 31 gennaio 2014 è stata acquistata un'opzione Interest Rate Cap da Natixis S.A. a fronte del finanziamento concesso al Fondo dalla stessa, con scadenza 1° giugno 2016. Stante la scadenza del finanziamento lo strumento derivato non è stato rinnovato.

8. 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

[1] 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 Hatfield Philips International Ltd."

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%²² sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

²² 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".

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

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

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

I redditi conseguiti dal Fondo e rilevati 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.

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.

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.

* * *

La presente Relazione semestrale al 30 giugno 2016 si compone complessivamente di n. 46 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2016

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2016		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	561.100.000	97,13%	563.540.000	93,23%
B1. Immobili dati in locazione	536.902.760	92,94%	539.128.360	89,19%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	16.797.240	2,91%	16.691.640	2,76%
B4. Diritti reali immobiliari	7.400.000	1,28%	7.720.000	1,28%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	-	-	-
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	4.666.530	0,81%	27.869.819	4,61%
F1. Liquidità disponibile	4.666.530	0,81%	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%
G. ALTRE ATTIVITA'	11.920.721	2,06%	13.017.685	2,16%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	141.337	0,02%	355.596	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	572.606	0,10%	377.041	0,06%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	11.206.778	1,94%	12.285.048	2,04%
G6.1 Crediti lordi	11.215.950	1,94%	12.287.206	2,04%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	9.172	0,00%	2.158	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	577.687.251	100,00%	604.427.504	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2016

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2016		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	302.859.991	95,16%	341.647.526	96,15%
H1. Finanziamenti ipotecari	302.859.991	95,16%	341.647.526	96,15%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	15.416.075	4,84%	13.675.211	3,85%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	221.381	0,07%	-	0,00%
M2. Debiti di imposta	1.824.302	0,57%	262.598	0,07%
M3. Ratei e risconti passivi	11.262.572	3,54%	10.728.574	3,02%
M4. Altre	1.962.038	0,62%	2.507.007	0,71%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	145.782	0,04%	177.032	0,05%
TOTALE PASSIVITA'	318.276.066	100,00%	355.322.737	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	259.411.185		249.104.767	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	497,414		477,651	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	262,750		256,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	55,560		55,560	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2016

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2016		Situazione al 30/06/2015	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	23.959.298		25.682.713	
B1.1 canoni di locazione	23.364.588		23.298.620	
B1.2 altri proventi	594.710		2.384.093	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	- 3.133.953		- 8.362.728	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	- 1.761.796		- 1.595.394	
B4.1 oneri non ripetibili	- 1.141.417		- 1.120.151	
B4.2 oneri ripetibili	- 620.379		- 475.243	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	- 2.551.803		- 2.528.282	
Risultato gestione beni immobili (B)		16.511.746		13.196.309
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
Risultato gestione crediti (C)		-		-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
Risultato gestione depositi bancari (D)		-		-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		16.511.746		13.196.309

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2016

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2016		Situazione al 30/06/2015	
F.	RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1	Risultati realizzati	-		-	
F1.2	Risultati non realizzati	-		-	
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1	Risultati realizzati	-		-	
F2.2	Risultati non realizzati	-		-	
F3.	LIQUIDITA'	-		-	
F3.1	Risultati realizzati	-		-	
F3.2	Risultati non realizzati	-		-	
	Risultato della gestione cambi (F)	-		-	
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)			16.511.746		13.196.309
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	1.125.394	-	1.099.290
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	1.125.236	-	1.098.851
H1.2	su altri finanziamenti	-	158	-	439
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	204.095	-	232.164
	Risultato oneri finanziari (H)	-	1.329.489	-	1.331.454
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)			15.182.257		11.864.855
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	1.328.287	-	1.373.086
I2.	Commissioni depositario	-	38.779	-	41.293
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	29.000	-	58.100
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	31.046	-	20.233
I5.	Altri oneri di gestione	-	534.073	-	660.640
I6.	Spese di quotazione	-		-	6.300
	Risultato oneri di gestione (I)	-	1.961.185	-	2.159.652
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	-	350.582	-	798.693
L3.	Altri oneri	-	136.116	-	88.617
	Risultato altri ricavi e oneri (L)	-	214.466	-	710.076
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)			-1.746.719		10.415.279
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)	-		-	
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)			13.435.538		10.415.279

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 30/06/2016	Canone / indennità competenza 2016 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ³	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteche ²
LOMBARDIA													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.884	18.033	5.762.273	2.816.773	320	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Imprese Private	102.719.541	57.286.866
2	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	520.731	260.365	139	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	6.874.452	4.076.133
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	24.261	24.261	4.968.499	2.484.249	205	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	Gruppo ENI	62.532.784	25.952.386
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.497.580	719.233	173	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	18.963.318	11.084.773
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	3.643.000	4.471.913	67	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	111.744.064	65.029.269
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	587.437	293.718	142	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	5.511.288	2.769.882
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	3.980.000	3.990.093	104	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	78.301.006	42.662.630
8	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	366.900	163.450	153	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.591.518
9	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	693.880	346.940	120	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	9.838.830	5.844.031
10	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	414.038	207.019	166	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.984.967
11	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	250.418	125.209	92	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.409.146	2.024.951
12	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	277.621	138.811	79	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.730.106	2.129.871
PIEMONTE													
13	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880		0		0				998.014	592.797
14	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577		0		0				3.334.826	1.920.032
15	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	284.662	142.331	129	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.559.290	2.114.133
16	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	4.017	4.017	135.000	62.500	34	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Imprese Private	9.985.961	5.859.769
17	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	271.579	135.790	154	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.671.173	2.061.673
18	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	217.162	108.581	49	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.547.566
19	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	739.894	369.947	133	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.773.849
LAZIO													
20	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	243.219	121.610	37	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	3.027.100	1.725.930
21	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	595.846	297.923	79	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	5.908.597	3.509.566
22	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	31.244	7.456.093	3.700.883	239	Contratto di locazione	Inferiore 1 anno	Gruppo Telecom Italia	80.061.949	47.297.830
EMILIA ROMAGNA													
23	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	147.829	73.914	66	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.196.085
CAMPANIA													
24	Intero immobile Napoli - Viale Calamandrei	Uffici	1988	36.271	36.271	4.660.631	2.313.336	128	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia	76.348.201	44.611.019
				275.612	270.305	37.714.291	23.364.588	140				612.564.276	341.647.526

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

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

³ Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contrattuale



K2REAL



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



IDeA FIMIT_{sgr}

Fondo "Atlantic 1"

Valutazione Semestrale

ABSTRACT

R.P. – Relazione di Progetto_*Abstract*

Data di Riferimento: 30/06/2016

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

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

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 30/06/2016, risulta costituito da 24 assets immobiliari, come di seguito individuati.

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

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

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 (tranne l'asset MI-002538, quale 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.

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

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

2. ANALISI DI VALUTAZIONE

2.1. Finalità dell'analisi

Con riferimento all'asset immobiliare, come sopra individuato, l'analisi di valutazione è stata finalizzata alla determinazione del "FV-Fair Value (as is)" equiparato al "MV-Market Value"¹ dell'asset immobiliare alla Data di Riferimento del 30/06/2016, 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

¹ 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 30/06/2016 è stata effettuata una "Full Analysis", laddove secondo tale accezione sia 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", elaborata quindi secondo modalità "Full Light Analysis". Secondo tale accezione è da intendersi una valutazione che abbia seguito processo analogo ad una "Full Analysis", come sopra illustrato, ivi compreso l'eventuale sopralluogo, differendone tuttavia per la riduzione di parte delle attività ascritte in forza della natura dell'analisi stessa; nel caso di specie, si è fatto riferimento al supporto fornito 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 e risultanze della technical&site inspection.

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

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

³ Ibidem.

3. RISULTATI DELL'ANALISI

Attraverso i modelli di analisi e le technicalities di valutazione su-anzi descritti, e fatti salvi i relativi parametri di base e main assumptions come illustrati al precedente capitolo, si è giunti all'espressione di un GIV-Giudizio Integrato di Valore (FV-Fair Value (as is)) per gli assets oggetto di analisi, alla Data di Riferimento del 30/06/2016.

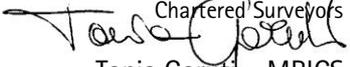
Rimandando agli Analytical Report per il dettaglio e le considerazioni specifiche, viene di seguito allegata la tabella di R.V.-Riepilogo Valori.

R.V.-Riepilogo Valori alla Data di Riferimento del 30/06/2016

Assets immobiliari in oggetto	Valutazione alla Data Rif. 30/06/2016	
Totale Portafoglio Immobiliare del Fondo Atlantic 1	Euro	566.600.000 (euro cinquecentosessantaseimilioneiseicentomila)

.....
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 assets 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' - 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 ET CONDIZIONI AL CONTORNO

- 1 K2Real ha indicato espressamente la Data di Riferimento alla quale sono riferiti i giudizi di valore raggiunti. Il giudizio di valore espresso è basato sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla Data di Riferimento, nonché sulla situazione urbanistica, come verificata e/o secondo assunzione, alla medesima data. Si precisa che per condizioni di mercato si intendono a mero titolo esemplificativo le condizioni economiche generali, i tassi di interesse, i livelli dei prezzi di mercato, la situazione locativa, le condizioni di liquidità generale del mercato, la normativa vigente et al.
- 2 K2Real non ha proceduto ad una verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari oggetto della presente analisi. Non si è proceduto (i) al *rilievo metrico in situ* finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari 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.

