

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

***RENDICONTO AL 30/06/2012***

Fondo**Atlantic**<sup>1</sup>

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

Sede Legale  
Via Crescenzo 14  
00193 Roma  
T. (+39) 06 681631  
F. (+39) 06 68192090

Sede Milano  
Via Boito 10  
20121 Milano  
T. (+39) 02 725171  
F. (+39) 02 72021939

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

- **Relazione degli Amministratori**
  - **Situazione Patrimoniale**
  - **Sezione Reddittuale**
  - **Nota integrativa**
  - **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari**
  - **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**
-

**Relazione degli Amministratori  
al Rendiconto al 30 giugno 2012**

<b>1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>2</b>
<b>2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO</b>	<b>7</b>
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	7
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	11
<b>3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO</b>	<b>15</b>
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	15
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	19
C. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	19
<b>4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE</b>	<b>20</b>
<b>5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO</b>	<b>21</b>
<b>6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL SEMESTRE CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI IDEA FIMIT SGR</b>	<b>22</b>
<b>7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE</b>	<b>22</b>
<b>8. LA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>23</b>
A. FINANZIAMENTI	23
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	23
<b>9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI</b>	<b>24</b>
<b>10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE</b>	<b>25</b>
<b>11. ALTRE INFORMAZIONI</b>	<b>26</b>

## 1. Andamento del mercato immobiliare

### Lo scenario macroeconomico

Nel corso del secondo trimestre 2012, l'attività economica su scala internazionale è tornata ad indebolirsi, dopo alcuni timidi segni di ripresa registrati a inizio anno. Come emerge dall'aggiornamento di luglio del World Economic Outlook pubblicato dal Fondo Monetario Internazionale, il peggioramento delle prospettive economiche è da imputare, da un lato, al riemergere delle tensioni sui mercati finanziari e sui titoli di stato dei paesi periferici dell'area Euro, dall'altro, ad un progressivo rallentamento del ritmo di crescita economica dei maggiori paesi in via di sviluppo.

Nei paesi avanzati si è assistito ad un ulteriore indebolimento del mercato del lavoro, con incremento della disoccupazione, specialmente nella fascia giovane della popolazione. Il rallentamento della crescita dei paesi in via di sviluppo, con particolare riferimento a Brasile, Cina e India, deriva, dalla diminuzione della domanda non solo proveniente dai paesi avanzati, ma anche interna, in conseguenza delle politiche monetarie restrittive messe in atto nell'ultimo anno. Le economie emergenti sono state anche colpite da un incremento dell'avversione al rischio da parte degli investitori internazionali, che ha determinato un declino dei mercati azionari ma anche deflusso dei capitali e svalutazione delle relative valute.

Le prospettive di crescita globale si sono dunque indebolite, sebbene persistano evidenti differenze tra quelle dei paesi avanzati e quelle dei paesi emergenti.

La seguente tabella mostra le stime di luglio di crescita del PIL mondiale per il prossimo biennio del Fondo Monetario Internazionale, con evidenza delle differenze rispetto alle stime di aprile.

**Crescita del PIL a livello mondiale**  
*Variazioni percentuali*

	Dati consuntivi		Stime luglio 2012		Differenza da stime aprile 2012	
	2010	2011	2012	2013	2012	2013
<b>Mondo</b>	5,3	3,9	3,5	3,9	-0,1	-0,2
<b>Paesi avanzati</b>	<b>3,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>
Giappone	4,4	-0,7	2,4	1,5	0,4	-0,2
Regno Unito	2,1	0,7	0,2	1,4	-0,6	-0,6
Stati Uniti	3,0	1,7	2,0	2,3	-0,1	-0,1
Area Euro	1,9	1,5	-0,3	0,7	0,0	-0,2
<b>Paesi Emergenti</b>	<b>7,5</b>	<b>6,2</b>	<b>5,6</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>
Russia	4,3	4,3	4,0	3,9	0,0	-0,1
Cina	10,4	9,2	8,0	8,5	-0,2	-0,3
India	10,8	7,1	6,1	6,5	-0,7	-0,7
Brasile	7,5	2,7	2,5	4,6	-0,6	0,5

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento luglio 2012

In conseguenza di quanto esposto, in uno scenario di aspettative di inflazione riviste al ribasso per i prossimi mesi, nei principali Paesi avanzati le politiche monetarie sono divenute sempre più espansive.

Per ciò che concerne l'Area Euro, il PIL è rimasto stabile tra il quarto trimestre del 2011 e il primo del 2012, dopo una contrazione dello 0,3% tra il terzo trimestre 2011 e il quarto trimestre 2012. Nel secondo trimestre 2012, secondo la Banca Centrale Europea, il PIL in termini reali dovrebbe tornare ad indebolirsi. Tali condizioni di mercato, seppur ascrivibili in parte alla diminuzione della domanda estera, hanno riflesso prevalentemente la debole domanda interna, causata da una combinazione di fattori: l'effetto avverso della crisi del debito sovrano dell'Area Euro sulla fiducia dei consumatori e delle imprese, gli elevati costi petroliferi, le sfavorevoli condizioni di offerta di credito e un inasprimento delle politiche di bilancio di alcuni Paesi.

Nel primo trimestre 2012 il PIL su base congiunturale in Germania ha registrato una crescita dello 0,5%, è rimasto stazionario in Francia, mentre è diminuito dello 0,8% in Italia.<sup>1</sup> Secondo le previsioni del Fondo Monetario Internazionale, il PIL italiano dovrebbe segnare a fine 2012 un calo pari all'1,9% rispetto al 2011, con uno scenario previsionale negativo anche per il 2013.

Per quanto riguarda i prezzi al consumo, secondo la stima preliminare dell'Eurostat, l'inflazione complessiva nell'Area Euro è scesa a maggio al 2,4%, il livello minimo da marzo 2011, principalmente per effetto della riduzione del tasso tendenziale di crescita della componente energetica. Le prospettive per la rimanente parte del 2012 sono di una persistenza del tasso al di sopra del 2%.

In Italia la dinamica negativa del PIL è influenzata da un lieve calo delle esportazioni e dall'attuale debolezza della domanda interna, derivante dall'atteggiamento cauto delle famiglie italiane e dalla riduzione del reddito reale disponibile. Nel mese di giugno l'indice nazionale dei prezzi al consumo ha registrato un aumento del 3,3% rispetto a giugno 2011 (era 3,2% a maggio), riflettendo principalmente gli effetti del rincaro a livello annuale dei beni energetici (tuttavia in flessione su base mensile a giugno) e delle imposte indirette.

### ***Il mercato immobiliare Italiano***

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio<sup>2</sup> mostrano come, dopo la lieve ripresa del volume delle compravendite immobiliari registrata negli ultimi trimestri del 2011, nel primo trimestre 2012 il mercato immobiliare italiano sia tornato a mostrare elevati tassi di flessione.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel primo trimestre 2012, rispetto al primo trimestre 2011, per l'intero settore immobiliare è risultato, infatti, pari al -17,8%.

---

1 Fonte: ISTAT, Conti Economici Trimestrali, I Trimestre 2012.

2 Agenzia del Territorio, OMI – Nota I Trimestre 2012.

Il **settore residenziale**, che rappresenta circa il 45% dell'intero mercato immobiliare, ha evidenziato, nel primo trimestre 2012 rispetto al primo trimestre 2011, un pesante calo degli scambi, pari al -19,6%, interrompendo così la crescita rilevata negli ultimi due trimestri del 2011.

I dati forniti dall'OMI hanno evidenziato un calo generalizzato per tutti gli ambiti territoriali, risultando infatti concorde il segno tra i capoluoghi e comuni minori. Dopo la crescita del 3,8% registrata nei trimestri precedenti, i capoluoghi sono tornati in calo, con gli scambi che si sono ridotti di circa il 20,0%. Nelle diverse macroaree, la situazione del settore residenziale nel primo trimestre si è presentata ovunque negativa.

Anche i settori **non residenziali** hanno proseguito nel calo rilevato a fine 2011 registrando, nel primo trimestre 2012, un decremento delle transazioni pari al 16,3% rispetto al primo trimestre 2011. In particolare, le flessioni maggiori si sono osservate nel settore terziario, che ha registrato una diminuzione dei volumi di compravendita del 19,6%, mentre il settore commerciale e quello produttivo hanno subito cali dei volumi di compravendite, rispettivamente, del 17,6% e del 7,9%. Tutti i settori hanno raggiunto il livello minimo dell'indice del numero delle transazioni normalizzate (Indice calcolato dall'Agenzia del territorio) dal 2004.

Per quanto riguarda gli investimenti relativi al **comparto istituzionale**, quello cui è direttamente riconducibile l'attività dei fondi immobiliari italiani ed esteri, secondo dati DTZ<sup>3</sup>, la riduzione rilevata nel quarto trimestre 2011 è proseguita nel primo trimestre 2012, registrando il dato più basso dal 2009, con circa 400 milioni di euro complessivamente investiti, corrispondenti a meno di 20 operazioni.

Per quanto riguarda la suddivisione settoriale, mentre nel 2011 più del 60% degli investimenti aveva riguardato il settore commerciale, nel primo trimestre 2012 si è registrata una tendenza inversa con prevalenza del numero di transazioni nel settore uffici, per un controvalore totale di oltre 300 milioni di euro.

Circa il 70% del totale degli investimenti si è concentrato nelle regioni del Nord (rispetto a circa l'80% del 2011). Roma e Milano sono le due città che hanno visto la maggiore concentrazione di flussi di capitale, focalizzati principalmente su immobili "*trophy*" di grandi dimensioni.

Le prospettive negative a livello macroeconomico hanno ridotto l'interesse per il mercato immobiliare italiano da parte di investitori stranieri e, di conseguenza, il mercato nel primo trimestre 2012 è stato per lo più caratterizzato dalla presenza di investitori nazionali. Come per il 2011, anche nel primo trimestre 2012, il settore commerciale ha attratto l'attenzione di investitori internazionali, per quanto, il volume degli investimenti per tale comparto abbia subito un consistente rallentamento rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno.

---

3 DTZ, Investment Market Update, Italia T1 2012

Come evidenziato da Jones Lang LaSalle<sup>4</sup>, la tendenza al rallentamento dei volumi relativi al settore commerciale è in linea con quanto registrato in tutta Europa, dove, a fronte di un calo del 24% del volume degli investimenti totali, il settore commerciale è stato caratterizzato da una diminuzione del 65% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'interesse degli investitori nel segmento *high street*<sup>5</sup> e nelle "localizzazioni primarie" non è venuto meno, ma sembra esserci maggiore cautela nell'approccio al mercato italiano. Il rischio-paese percepito e l'incertezza derivante dal sistema normativo e fiscale, attualmente in evoluzione, continuano ad influenzare le aspettative di prezzo degli investitori.

Per quanto riguarda i rendimenti, mentre il 2011 era stato caratterizzato da una sostanziale stabilità, nel primo trimestre 2012 si è assistito a un incremento dei rendimenti medi per il settore uffici (mediamente aumentati dal 6,0% al 6,3% secondo dati DTZ), mentre vi è stata una sostanziale stabilità per i settori commerciale e industriale.

### **Uffici**

Nel primo trimestre 2012 il volume di investimenti immobiliari nel settore uffici realizzati da investitori istituzionali in Italia è stato pari a circa 303 milioni di euro ed ha rappresentato circa il 65% del totale investimenti del comparto, con un decremento del 12% rispetto al quarto trimestre 2011, ma il 49% in più rispetto al volume dello stesso periodo dell'anno precedente<sup>6</sup>.

Milano e Roma hanno rappresentato come di consueto i mercati di riferimento per il settore.

In particolare, a Milano nel primo trimestre dell'anno sono stati investiti circa 123 milioni di euro, pari a circa il 40% dell'ammontare complessivo investito in Italia, in linea con il volume dell'ultimo trimestre dello scorso anno, in contrazione del 3% rispetto al primo trimestre 2011. Al risultato ha contribuito la realizzazione di alcune operazioni avviate nel corso dello scorso anno e solo formalmente completate nel corso dell'anno corrente. Per quanto riguarda Roma, nel primo trimestre 2012 sono stati investiti nel settore circa 100 milioni di euro, in aumento sostanziale rispetto ai 10 milioni di euro investiti nel primo trimestre dello scorso anno e in crescita del 34% rispetto al quarto trimestre 2011. Occorre evidenziare che gli investitori attivi nel mercato della Capitale continuano ad essere unicamente rappresentati da operatori locali.

In termini di rendimenti, la situazione è in linea con quella del trimestre precedente. A Milano, i rendimenti *prime* nel centro sono rimasti stabili al 5,4%, mentre per il semicentro e la periferia si sono attestati rispettivamente al 6,2% e al 7,0%. Anche a Roma si è registrata stabilità, con i rendimenti *prime* del centro al 5,9% e quelli della zona Eur al 6,5%. In entrambi i casi gli operatori prevedono che, alla luce

---

4 JLL, News Release 15 maggio 2012, gli investimenti nel settore retail rallentano

5 Trattasi di immobili a destinazione commerciale caratterizzati da ubicazione nei centri storici delle grandi città e presenza, in qualità di conduttori, dei grandi marchi del lusso e della moda.

6 CBRE – Italian Quarterly Market View – Q1 2012.

delle condizioni attuali di mercato, sia probabile che in alcune zone delle due città, i rendimenti *prime* riprendano a crescere nel corso del 2012.<sup>7</sup>

Da un punto di vista di assorbimento, si assiste a una diminuzione per entrambe le città. Nel primo trimestre 2012, a Milano sono stati assorbiti 56.000 mq di spazi uffici, il 48% in meno rispetto al trimestre precedente e il 34% in meno rispetto al primo trimestre 2011. Per quanto riguarda Roma l'assorbimento di spazi ad uso ufficio è diminuito ulteriormente rispetto al trimestre precedente, rimanendo al di sotto dei 10.000 mq, anche in virtù del forte legame con il settore pubblico, l'unico in grado di dare dinamicità al mercato e alle grandi transazioni.

A Milano il volume dello sfitto è aumentato notevolmente nel corso del primo trimestre 2012, attestandosi a 1.395.000 mq, pari all'11,6% del totale. Nel 2012 verranno ultimate numerose iniziative di sviluppo, di cui soltanto una parte già locata e, poiché l'assorbimento netto atteso per il 2012 dovrebbe essere negativo, il volume di sfitto è atteso in crescita per i prossimi trimestri. A Roma il volume di sfitto uffici è rimasto stabile e si attesta a 603.000 mq, pari al 6,2% dello stock, a causa della complessiva inattività del mercato: qualora il mercato dovesse proseguire con questa tendenza il volume dello sfitto dovrebbe restare stabile su questi livelli.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, a Milano l'aumento del volume dello sfitto sta mettendo pressione sui locatori, con canoni medi in diminuzione del 5% nel centro e del 12% nel semicentro rispetto al primo trimestre 2011. A Roma, invece, la stabilità del volume di sfitto si riflette in una stabilità dei canoni rispetto al quarto trimestre 2011.

### **Commerciale**

Nel primo trimestre del 2012 il volume degli investimenti nel settore commerciale in Italia, a quota 70 milioni di euro, ha costituito circa il 16% del totale degli investimenti in immobili a destinazione non residenziale realizzati da investitori istituzionali.<sup>8</sup>

Il risultato di questi primi tre mesi dell'anno evidenzia un consistente rallentamento in tutti i settori sia rispetto al primo trimestre del 2011 sia rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno. La situazione italiana è tuttavia in linea con il resto dell'Europa, in cui si è registrato un decremento del 24% del volume di investimenti totali e del 65% nel solo settore commerciale rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

Tale riduzione è dovuta anzitutto al fatto che l'Italia è considerata sempre meno un mercato appetibile e stabile da parte degli investitori internazionali. Inoltre, oltre ad una sostanziale differenza tra le aspettative di prezzo di compratori e venditori, si è registrato un sostanziale allungamento dei tempi di *due diligence*.

Per ciò che concerne l'offerta di superfici commerciali, lo *stock* attuale del mercato italiano è pari ad oltre 16 milioni di metri quadri, di cui circa il 60% avente una superficie superiore a 20.000 mq. L'89% dei metri

---

<sup>7</sup> BNP Paribas Real Estate – City News Milano Q1 2012 e City News Roma Q1 2012.

<sup>8</sup> CBRE– Italian Quarterly Market View – Q1 2012.

quadri attualmente sul mercato è costituito da centri commerciali. Per il biennio 2012-2013 è previsto il completamento di 34 strutture, per una superficie complessiva pari a circa 890.000 mq.

In termini di domanda, l'interesse degli investitori nel segmento *high street* e nelle localizzazioni primarie non è venuto meno, ma c'è una maggiore cautela nell'approccio al mercato italiano. Il rischio-paese percepito e l'incertezza derivante dal sistema normativo e fiscale attualmente in evoluzione continuano ad influenzare le aspettative di prezzo degli investitori, anche per i centri con le migliori *performance*.

Sebbene la domanda per i cosiddetti "parchi commerciali" resti inferiore rispetto a quella dei centri commerciali, emerge un crescente interesse per tale tipologia da parte di operatori stranieri (principalmente tedeschi, danesi e olandesi) focalizzati prevalentemente sul settore prodotti per la casa.

Visto il permanere di un buon livello di domanda, i rendimenti sono rimasti stabili nel segmento *high street* rispetto al quarto trimestre 2011, ad un livello medio pari a circa il 5,25%. Per quanto riguarda i centri commerciali, invece, i rendimenti *prime* sono saliti al 6,5%, mentre i rendimenti relativi a localizzazioni secondarie sono rimasti stabili al 7,75%, dopo essere cresciuti di circa mezzo punto nel corso dello scorso anno. Anche i rendimenti dei parchi commerciali sono rimasti stabili: i *prime* al 7,5% e i secondari al 9,0%.<sup>9</sup>

Per quanto riguarda i canoni di locazione, si è assistito ad una stabilità dei canoni *prime* dei centri commerciali di Milano e Roma (pari mediamente ad euro 760/mq/anno ed euro 800/mq/anno). Anche nel segmento *high street* i canoni *prime* sono rimasti stabili ad euro 4.000/mq/anno a Milano e a euro 3.500/mq/anno a Roma.

In generale gli indicatori macroeconomici dipingono uno scenario difficile per gli operatori, che si troveranno a dover innovare e a cercare nuove strategie che sostengano gli obiettivi commerciali in tale contesto.

## **2. Dati descrittivi del Fondo**

### **A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi**

Il Fondo "ATLANTIC 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", di seguito il "Fondo", è un Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/99.

Il Consiglio di Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE Sgr S.p.A. (ora IDeA FIMIT Sgr S.p.A.), con propria delibera, ha istituito il Fondo e il relativo Regolamento di Gestione (di seguito il "Regolamento") in data 22 settembre 2005, approvati dalla Banca d'Italia in data 7 febbraio 2006, con nota n. 146428.

---

<sup>9</sup> CBRE– Italian Retail Market View – Q1 2012.

La durata del Fondo è fissata 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.

Previo parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo (come di seguito definito), la SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia"). Dalla delibera dovrà risultare che:

- l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
  - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.
- La delibera dovrà altresì contenere il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

<b>Data di apporto</b>	1° giugno 2006
<b>Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo</b>	€ 260.760.000
<b>Numero quote emesse all'apporto</b>	521.520
<b>Valore nominale iniziale delle quote</b>	€ 500
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
<b>Banca depositaria</b>	State Street Bank S.p.A.
<b>Esperto indipendente</b>	Savills Italy S.r.l.
<b>Società di revisione</b>	Reconta Ernst & Young S.p.A.
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2012</b>	€ 288.205.442
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2012</b>	€ 552,626
<b>Valore al 30 giugno 2012 del portafoglio immobiliare</b>	€ 642.830.000

Atlantic 1 è un Fondo Immobiliare il cui patrimonio è stato raccolto a fronte dell'apporto di quarantasei beni immobili aventi una destinazione prevalentemente direzionale e commerciale.

I Partecipanti beneficiano dei ritorni e rendimenti generati dal Fondo per il tramite dall'attività gestionale della SGR; tale attività consiste nella gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ivi compresi i diritti reali immobiliari ovvero nell'investimento in altri strumenti finanziari, nei limiti previsti dal Regolamento e dalla normativa vigente, mediante l'utilizzo delle risorse derivanti dall'attività tipica del Fondo.

Avvalendosi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari ad Apporto Privato, la Società di Gestione ha la possibilità di contrarre, per conto del Fondo, finanziamenti in qualsiasi forma (ivi inclusa l'apertura di linee di credito) fino ad un importo massimo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività eventualmente presenti nel Patrimonio del Fondo.

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2012.

	Collocamento 01/06/2006	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	30/06/2012	
Valore complessivo del fondo <sup>(1)</sup>	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	288,2
Numero quote	n.	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	552,626
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	234,00
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	642,8
Costo storico e oneri capitalizzati <sup>(2)</sup>	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	619,8
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	31
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	317.118
Redditività lorda <sup>(3)</sup>	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,1
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	358,1
Loan to value (LTV) <sup>(4)</sup>	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	55,7
Loan to cost (LTC) <sup>(5)</sup>	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,8
Destinazione d'uso prevalente <sup>(6)</sup>	%	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale	81% Uffici, 18% Commerciale	82% Uffici, 18% Commerciale	83% Uffici, 17% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente <sup>(6)</sup>	%	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			
Distribuzione proventi totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	4,82
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	9,25
Rimborso capitale totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	1,06
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	2,04
Valore nominale della quota <sup>(8)</sup>	€	500,000	500,000	500,000	500,000	500,00	491,47	468,66	467,71
Dividend Yield <sup>(9)</sup>	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	3,96%

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

## **B. La Corporate Governance**

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

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 3 ottobre 2011, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. in FIMIT SGR, che ha assunto la nuova denominazione di IDeA FIMIT.

A seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Avv. Paolo Crescimbeni, in data 17 gennaio 2012, il Consiglio di Amministrazione in data 19 gennaio 2012 ha cooptato il Dott. Antonio Mastrapasqua, designandolo quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed attribuendo allo stesso i poteri connessi alla carica.

In data 28 marzo 2012 e 11 aprile 2012, hanno altresì rassegnato le dimissioni, rispettivamente, i Consiglieri Delegati Dott. Daniel Buaron (con effetto dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2011 da parte dell'Assemblea degli Azionisti) e Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della succitata Assemblea degli Azionisti).

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 12 aprile 2012, quindi, nel confermare la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Antonio Mastrapasqua, ha altresì nominato – in sostituzione del dimissionario Dott. Buaron – il Dott. Massimo Romano.

Allo stato, dunque, il Consiglio di Amministrazione della SGR è composto da dodici membri, due dei quali sono Amministratori Indipendenti.

Ai sensi dello Statuto di IDeA FIMIT, si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni – Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni"), cui il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato di aderire in data 26 giugno 2012, approvando la pertinente relazione redatta secondo l'apposita guida diffusa da Assogestioni e contenente l'ampiezza dell'adesione e le sue modalità applicative da parte della SGR.

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti, approvato, da ultimo, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 26 ottobre 2011, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati relazioni tali da

condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono essere altresì in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente il venir meno.

Il Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti prevede che la SGR per almeno due anni dalla cessazione della carica degli Amministratori Indipendenti non possa intrattenere con costoro significativi rapporti di lavoro, professionali o di affari.

Ai sensi dello Statuto, tale Regolamento definisce altresì le competenze degli Amministratori Indipendenti, anche alla luce dei principi raccomandati nel Protocollo Assogestioni.

In particolare, agli Amministratori Indipendenti sono demandati compiti attinenti alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi. Gli Amministratori Indipendenti, infatti, esprimono un parere: (i) in ordine alla stipulazione di Convenzioni con Parti Correlate alla SGR (come definite nel Protocollo Assogestioni); (ii) sul contenuto delle convenzioni tra SGR promotrice e gestore, per i contratti che presentino profili riguardanti il rispetto delle disposizioni in materia di conflitto di interessi; (iii) sulle operazioni, presentate al Consiglio di Amministrazione, che si caratterizzano per la presenza di un potenziale conflitto di interessi, così come definito dalla Parte V, Titolo II, Capo II del Regolamento Congiunto Banca d'Italia – Consob; (iv) sulle operazioni aventi ad oggetto il conferimento o la cessione ai fondi gestiti dalla SGR di beni appartenenti ai soci della SGR o alle società facenti parte del Gruppo (come definito nel Protocollo Assogestioni), nonché sulle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni di proprietà dei fondi gestiti ai soggetti indicati; (v) sulle proposte di investimento in ordine alle quali sussista un contemporaneo interesse da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vi) in ordine alle ipotesi di coinvestimento da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vii) sugli investimenti dei fondi gestiti in: strumenti finanziari emessi o collocati da Società del Gruppo o da Società Partecipanti; acquisto di quote o azioni di OICR gestiti, istituiti o commercializzati dalla SGR o da altre società di gestione del risparmio o SICAV del Gruppo o da Società Partecipanti (come definite nel Protocollo Assogestioni), anche di diritto estero; strumenti finanziari oggetto di patti parasociali cui partecipano Società del Gruppo o Società Partecipanti; strumenti finanziari di un emittente nel quale una Società del Gruppo o una Società Partecipante abbia una partecipazione rilevante o di un emittente che abbia una partecipazione rilevante in una Società del Gruppo o in una Società Partecipante; strumenti finanziari per i quali una Società del Gruppo o una Società Partecipante svolge il ruolo di operatore specialista; strumenti finanziari

rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti ceduti da soci della SGR o da Società del Gruppo ovvero da Società Partecipanti; strumenti finanziari emessi da società finanziate o garantite da Società del Gruppo o da Società Partecipanti, qualora dall'esito del collocamento dipenda la possibilità di rimborsare, in tutto o in misura rilevante, il finanziamento alla Società del Gruppo o alla Società Partecipante che ha erogato il credito; strumenti finanziari emessi da società alla quale è conferito l'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni conferiti o acquisiti dai fondi gestiti, ovvero da una società incaricata di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti in un fondo gestito rispetto alla politica di gestione e all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo; strumenti finanziari di un emittente nei cui organi societari siano presenti Soggetti Rilevanti con Deleghe Operative (come definiti nel Protocollo Assogestioni); (viii) in merito all'eventuale adozione di cosiddette *Restricted list* e *Watch list*; (ix) in ordine ai criteri generali per la scelta delle controparti contrattuali e di ripartizione degli incarichi tra le stesse; (x) in ordine alle verifiche che il Consiglio di Amministrazione compie ai sensi dell'art. 9.2, comma 3 del Protocollo Assogestioni; (xi) in ordine alle valutazioni che il Consiglio di Amministrazione compie circa l'adozione di: a) barriere di tipo informativo e procedure interne atte a prevenire o controllare lo scambio di informazioni tra i soggetti rilevanti impegnati in attività che possono dare origine a conflitti di interessi; b) barriere di tipo gerarchico (direzione separata delle strutture che svolgono attività tra loro conflittuali) e segregazione di funzioni; (xii) ai fini delle deliberazioni che il Consiglio di Amministrazione assume per assicurare comunque l'equo trattamento degli OICR e dei partecipanti agli stessi quando le misure e le procedure adottate non risultano sufficienti ad escludere, con ragionevole certezza, il rischio che il conflitto di interessi rechi pregiudizio agli OICR gestiti e ai partecipanti agli stessi; (xiii) negli eventuali altri casi previsti dal corpus normativo interno della SGR di tempo in tempo vigente nonché ove richiesto dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dagli Amministratori Indipendenti sono motivati e non hanno carattere vincolante, ma obbligano il Consiglio di Amministrazione a motivare le ragioni della decisione contraria eventualmente presa, previo parere del Collegio Sindacale.

Gli Amministratori Indipendenti, inoltre, possono proporre al Consiglio di Amministrazione di avvalersi, a spese della SGR ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal Consiglio di Amministrazione, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le eventuali società controllanti e/o ad essa collegate ovvero con gli Amministratori Indipendenti stessi per lo studio e la valutazione obiettiva di particolari questioni, per le quali gli Amministratori Indipendenti siano privi di specifica competenza professionale.

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

Nella seduta del 3 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, al suo interno, un Comitato Esecutivo, composto da sette membri di cui due sono Amministratori Indipendenti, e in data 26 ottobre 2011 ha approvato il relativo Regolamento Interno.

Nella medesima riunione del 26 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha altresì istituito un comitato, denominato "Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli", composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato), approvandone altresì il relativo Regolamento Interno. A tale Comitato è rimesso il compito di: a) individuare i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR; b) sovrintendere all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; c) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la remunerazione degli Amministratori destinatari di deleghe ai sensi dello Statuto e valutare le politiche e prassi remunerative e gli incentivi previsti per la gestione del rischio; d) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle attività svolte con periodicità almeno semestrale, formulando altresì, ove del caso, le proprie raccomandazioni.

La SGR ha adottato un Codice Etico ed un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 – recante la "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300" – volto a prevenire la commissione dei reati contemplati dal Decreto stesso nonché ad esimere la SGR dalla responsabilità derivante dalla eventuale commissione, nel suo interesse o a suo vantaggio, di reati da parte di soggetti che fanno parte dell'organizzazione aziendale.

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione – composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR – cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l'aggiornamento.

La SGR, inoltre, ha adottato un "Codice Interno di Comportamento e Regolamento sulle Operazioni Personali dei Soggetti Rilevanti" (il "Codice"), che si pone in linea di continuità con il codice di comportamento precedentemente adottato da FIMIT SGR (ora IDeA FIMIT) ai sensi del Regolamento Consob in materia di intermediari n. 11522 del 1° luglio 1998 (abrogato, a far data dal 2 novembre 2007, a seguito dell'entrata in vigore della delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007). Il Codice definisce, tra l'altro, le regole di condotta applicabili ai componenti degli organi amministrativi e di controllo, ai dipendenti ed ai collaboratori della Società, nonché le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione dello stesso. Il Codice appare altresì 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 di ciascuno dei servizi prestati dalla SGR nonché di adottare procedure idonee a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione dei predetti servizi, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Il Codice contempla, inoltre, previsioni volte ad evitare il verificarsi di situazioni di potenziale conflitto di interessi, statuendo uno specifico obbligo di astensione e di informativa in capo ai soggetti che,

nell'esercizio della funzione di gestione, abbiano in relazione a determinate scelte di investimento, afferenti tanto beni immobili quanto strumenti finanziari, un interesse personale in potenziale conflitto con l'interesse dei patrimoni gestiti.

Il Codice detta, altresì, una specifica regolamentazione in materia di operazioni personali poste in essere dai cosiddetti "Soggetti Rilevanti", in conformità con l'articolo 18 del Regolamento Congiunto.

Infine, la SGR, anche allo scopo di minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interessi, sottopone le opportunità di investimento che giungono alla Società o individuate sul mercato alla valutazione dell'organo amministrativo che determina l'allocazione degli investimenti tra i vari fondi gestiti nel rispetto delle relative previsioni regolamentari ed applicando specifici criteri di attribuzione.

In ossequio all'articolo 37, comma 2-bis del TUF, che ha introdotto un meccanismo di *corporate governance* teso a favorire il coinvolgimento dei partecipanti nel processo decisionale delle società di gestione del risparmio con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi comuni di investimento di tipo chiuso, ivi inclusi i fondi immobiliari, ed alle società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione della SGR ha ritenuto opportuno avvalersi, in relazione a ciascun fondo gestito, di un Comitato avente funzione consultiva, composto da soggetti dotati di comprovata esperienza nel settore e 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 gestito dal Fondo Atlantic 1, alla data del presente Rendiconto di gestione, risulta composto da trentuno beni immobili residui rispetto ai quarantasei confluiti alla data di Apporto. Si rammenta che per tre immobili (unità a destinazione commerciale in Grugliasco, Moncalieri e Fossano) è stato conferito il solo diritto di superficie.

La composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso risulta pressoché immutata rispetto al Rendiconto annuale del 31 dicembre 2011, in base alle superfici il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresentano l'83% circa e il restante 17% ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 30 giugno 2012, il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione del 98,7%.

Le superfici lorde locabili sfitte ammontano a mq. 4.075, rispetto ai mq. 316.667 che costituiscono l'intero portafoglio e sono concentrate nel solo immobile sito in Milano - Piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione".

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 1 nel corso del primo semestre dell'anno 2012 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

### **Contratti di locazione**

Alla data del 30 giugno 2012 risultano attive quarantasette posizioni (quaracinque contratti di locazione oltre ad alcune indennità di occupazione per insegne pubblicitarie di scarsa rilevanza), totalmente riferite a conduttori privati, in maggioranza assoluta contratti stipulati con società del gruppo ENI, con GS S.p.A. (gruppo Carrefour) e con Telecom S.p.A..

Nel corso del primo semestre del 2012 si segnalano: la disdetta di un contratto di locazione da parte di un conduttore dell'immobile in Milano – Piazza Cavour 2, la stipula di una scrittura integrativa per l'immobile in San Donato Milanese ad uso mensa e la conferma dell'accordo che ha portato, nel successivo mese di luglio, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione sull'intero palazzo in San Donato Milanese – Via S. Salvo 1 – Via Bonarelli, denominato "Trasformatore", quest'ultima con contestuale risoluzione dei tre contratti in essere su porzioni del medesimo immobile.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 30 giugno 2012, risulta essere pari a 43.898.000 euro circa, con un rendimento del 7,08% sul costo storico e del 6,83% sul valore di mercato alla data del presente Rendiconto di gestione.

Per confronto, il valore contrattuale annuo al 31 dicembre 2011, a parità di portafoglio, era pari a 42.447.000 euro circa.

Oltre alla disdetta contrattuale formalizzata da Celtic Italy S.r.l., che rilascerà gli uffici in Milano – Piazza Cavour nel mese di novembre, nel corso del primo semestre si segnalano la chiusura dello sportello bancario da parte di Unicredit nel medesimo palazzo (contratto in essere sino al 31 marzo 2015) e alcune richieste di riduzione del canone, entrambi indicatori che confermano il persistere di una situazione economico-finanziaria difficile anche in ambito immobiliare.

Come indicato nelle premesse è stato recentemente sottoscritto con ENI Corporate University S.p.A. un nuovo contratto di locazione avente ad oggetto l'intero immobile cielo-terra in San Donato Milanese, Via S. Salvo 1 – Via Bonarelli, avente durata 9 anni + 6, con contestuale risoluzione dei tre contratti in vigenza con Eniservizi S.p.A..

Il contratto garantirà al Conduttore un canone agevolato per i primi anni e l'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria a carico della Proprietà; di contro il Fondo potrà garantirsi redditi superiori nel lungo periodo e ottenere un risultato complessivo alla vendita migliorativo rispetto al *Business Plan* approvato in data 16 dicembre 2011.

Con il conduttore Eniservizi S.p.A. è stato inoltre stipulato un accordo per l'immobile in San Donato Milanese – Viale De Gasperi 16, a destinazione mensa, che prevede un allungamento della durata contrattuale a fronte di un contributo aggiuntivo sui lavori di manutenzione straordinaria, che il Conduttore ha intrapreso a proprio carico, per una radicale ristrutturazione edile e impiantistica dell'immobile e un miglioramento qualitativo del servizio offerto ai dipendenti.

#### **Crediti verso locatari**

Alla data del 30 giugno 2012 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta di importo pari a 12.070.000 euro circa, somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2012; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 148.078 euro, importo pressoché irrilevante rispetto al valore del monte canoni.

Fatta eccezione per l'invio di alcune lettere di sollecito, con richiamo agli obblighi contrattuali, alla data odierna non si segnalano necessità di intervento per azioni di recupero del credito.

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

Nel corso del primo semestre dell'esercizio 2012 sono proseguite le attività di ristrutturazione generale di alcuni edifici del portafoglio del Fondo e sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria e di messa a norma edilizia e impiantistica, in attuazione al piano di interventi di adeguamento funzionale e normativo previsto nel *budget* del medesimo esercizio.

Nell'ambito delle attività di *Project Management* pianificate in *Business Plan*, sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria e valorizzazione dell'immobile in Milano Piazza Cavour 2, aventi ad oggetto la ristrutturazione edile e impiantistica delle porzioni sfitte e migliorie delle parti comuni e sull'impiantistica generale.

In particolare si segnala il completamento delle opere per la valorizzazione delle superfici locate a Crédit Agricole nonché della cosiddetta "Sala Sironi" e degli spazi ad essa collegati.

In riferimento all'immobile in San Donato Milanese – Via Bonarelli 2, denominato “Denti”, la società di *Project Management* incaricata ha coordinato nel semestre gli interventi di riqualificazione generale sulle porzioni denominate “Dente H e Dente I”, riconsegnate al conduttore ENI S.p.A. nel mese di marzo e, in base agli accordi contrattuali, ha successivamente preso in consegna la porzione denominata “Dente G” che si prevede di ristrutturare e restituire al conduttore entro fine settembre 2012.

Il cronoprogramma di valorizzazione su piano triennale risulta attualmente in ritardo rispetto alle previsioni contrattuali per motivi non dipendenti dalla SGR; l'intervento proseguirà sui singoli moduli con una gestione che cercherà di garantire, da una parte la continuità del processo operativo di cantierizzazione, e dall'altra le esigenze specifiche di occupazione del conduttore.

Sugli immobili a destinazione uffici locati a Telecom Italia S.p.A. in Roma – Via Cristoforo Colombo e in Napoli – Viale Calamandrei, sono in fase di completamento le opere di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica concordate in base ai contratti di locazione stipulati a fine 2010.

Nell'immobile locato a Saipem S.p.A. (Gruppo ENI), in San Donato - Viale De Gasperi 16, denominato “3° Palazzo Uffici”, non si segnalano avanzamenti nel programma di manutenzioni gestite da Eniservizi S.p.A., con costi a carico del Fondo sino ad un massimale pari a 2.750.000 euro di cui 2.060.000 euro circa già eseguiti negli esercizi precedenti.

Sull'immobile in San Donato Milanese, Via Martiri di Cefalonia 67, anch'esso locato a Saipem S.p.A. e denominato “4° Palazzo Uffici”, gli interventi di valorizzazione dell'intero immobile procedono con tempistica pressoché in linea con il programma stabilito contrattualmente: le opere su tutte le superfici destinate ad uffici sono state completate, con un congruo risparmio economico rispetto alle previsioni iniziali della commessa, mentre gli interventi marginali residui, che interessano in particolare aree comuni, magazzini e parcheggi, verranno presumibilmente completate entro il termine del 2012.

I costi capitalizzabili eseguiti durante il semestre ammontano a 1.650.000 euro circa.

Il totale dei costi capitalizzati di competenza del primo semestre 2012, per opere e lavori eseguiti sull'intero portafoglio in gestione, ammonta a 4.800.000 euro circa ed è inferiore alle previsioni di *Business Plan* principalmente a causa dello slittamento dei tempi di intervento sulle commesse in corso e sulle porzioni sfitte da ristrutturare, per le quali non sono pervenute proposte di nuova locazione.

Da segnalare che sono in corso gli interventi di recupero di una porzione della facciata del supermercato sito in Milano – Piazzale Siena, immobile ceduto in data 4 luglio 2012, per i danni causati da un incendio. Per il recupero delle spese sostenute è stata inoltrata idonea denuncia di sinistro presso la compagnia assicuratrice incaricata dal Fondo.

Fatta eccezione per alcuni interventi di manutenzione non capitalizzabili, di scarso rilievo economico, eseguiti su alcuni supermercati, non si segnalano ulteriori informazioni rilevanti. Gli immobili a

destinazione commerciale sono locati al Gruppo GS Carrefour che, contrattualmente, è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario (queste ultime limitatamente a manutenzioni che non interessino componenti strutturali dell'edificio).

### **B. Politiche di investimento e di disinvestimento**

In data 23 gennaio 2012 è stata perfezionata la cessione dell'immobile in Como Via Innocenzo XI, 70, al prezzo di 2.700.000 euro, superiore sia alla valutazione al 31 dicembre 2011 che al valore di apporto.

Le manifestazioni di interesse pervenute nel corso del secondo semestre 2011 e all'inizio del 2012 per alcuni supermercati, in particolare Spinaceto (Roma), Fossano, Milano – Via Farini e Saronno, sono da considerarsi decadute, prevalentemente a causa della difficoltà di rilascio dei finanziamenti da parte degli Istituti di Credito.

L'attività di dismissione nel primo semestre 2012 analizzato conferma che la fase di forte rallentamento, dovuto in particolare all'incertezza delle condizioni dell'economia globale e alla già rimarcata difficoltà di accesso ai finanziamenti, si è ulteriormente aggravata.

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

In riferimento ai fattori di rischio riportati nel Prospetto Informativo, la SGR ha richiesto un confronto puntuale con gli Enti Apportanti sulle singole problematiche che ancora non hanno trovato soluzione soddisfacente per il Fondo e per le quali esistono obblighi di rimedio, a carico dei medesimi Apportanti, inseriti nell'accordo di indennizzo a suo tempo siglato fra le parti.

Con l'obiettivo di portare a compimento le procedure tecnico-amministrative intraprese e garantire idonea soluzione alle pendenze, gli Apportanti hanno prodotto un *report* con evidenza degli obblighi assolti, richiedendo ulteriore proroga, ove necessaria, per poter dare soluzione in particolare alle pratiche che coinvolgono la Pubblica Amministrazione e il Demanio dello Stato.

Facendo riferimento in particolare alla Tabella n. 30 del Prospetto Informativo: "Interventi stimati a fronte di alcuni fattori di rischio", si precisa che:

- in merito all'istanza per l'acquisizione dell'alveo demaniale afferente l'immobile in Roma – Via Talenti / Via Ojetti, a favore del Fondo e a cura e spese dell'Apportante, nei precedenti esercizi sono stati corrisposti al Demanio il contributo per l'acquisizione e la tassa di occupazione progressiva; per aderire alla convocazione in atto e formalizzare la cessione della porzione di terreno al Fondo, con immediato trasferimento alla società che ha acquistato l'intero immobile nel 2010, il Demanio ha richiesto copia delle concessioni sui condoni edilizi ancora pendenti, che risulterebbero peraltro in fase di rilascio;

- per quanto concerne l'immobile sito in Milano - Via Farini, per poter perfezionare l'acquisizione della quota di proprietà della porzione da soggetto terzo libera da vincoli, la Società di Gestione ha richiesto all'Apportante, al momento senza risultati definitivi, di fare quanto possibile per ottenere da Terzi la rettifica di un contratto di locazione registrato e trascritto che insiste anche sulla porzione immobiliare suddetta;
- con riferimento agli eventuali obblighi di riparazione in materia ambientale, come da accordi, la società di gestione e l'Apportante hanno nominato congiuntamente una Società riconosciuta e qualificata del settore per redigere una relazione finale, in base a quanto rilevato nelle singole perizie. Sono in corso le verifiche sugli adempimenti completati e su quanto ancora risulti necessario svolgere a garanzia del Fondo;
- la Società di Gestione ha ricevuto dal Comune di San Donato Milanese la formale comunicazione di Cambio di destinazione d'uso, da laboratori ad uffici, dell'immobile sito in Via S. Salvo - Via Bonarelli 2 denominato "Trasformatore". Il rilascio prevede il reperimento e la realizzazione delle attrezzature per la cessione al Comune delle aree parcheggio a standard nel rispetto dei tempi e delle modalità previste nella Convenzione Urbanistica che, in base agli accordi sottoscritti fra la Società di Gestione e l'Apportante, risultano a cura e spese di quest'ultimo; sono attualmente in corso le operazioni di bonifica dell'area.

#### ***4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre***

A seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR, Avv. Paolo Crescimbeni, in data 17 gennaio 2012, il Consiglio di Amministrazione in data 19 gennaio 2012 ha cooptato il Dott. Antonio Mastrapasqua, designandolo quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed attribuendo allo stesso i poteri connessi alla carica.

Si segnala che, in data 28 marzo 2012 e 11 aprile 2012, hanno rassegnato le dimissioni, rispettivamente, i Consiglieri Delegati Dott. Daniel Buaron (con effetto dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2011 da parte dell'Assemblea degli Azionisti) e Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della succitata Assemblea degli Azionisti).

L'Assemblea degli Azionisti della SGR, tenutasi in data 12 aprile 2012, nel confermare la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Antonio Mastrapasqua, ha altresì nominato – in sostituzione del dimissionario Dott. Buaron – il Dott. Massimo Romano.

In data 31 gennaio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto annuale di gestione del Fondo al 31 dicembre 2011 ed ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel secondo semestre dell'esercizio 2011, per un ammontare complessivo di 1.955.700 euro, corrispondenti a 3,75 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione e un rimborso parziale di 0,95 euro per ogni quota

per un importo totale di 495.444 euro derivante dalla cessione dell'immobile in Biella conclusa in data 9 settembre 2011.

A seguito dell'applicazione dei presidi previsti dalla Corporate Governance della SGR in tema di operazioni con parti correlate ed in potenziale conflitto di interessi, in data 24 maggio 2012, il Consiglio di Amministrazione ha espresso parere positivo ed ha approvato la proposta di conferimento dell'incarico di *Property Management*, *Project Management* e *Facility Management* a IDeA Servizi Immobiliari Sp.A., società appartenente al Gruppo De Agostini, per la durata di un anno a decorrere dal 2 giugno 2012 con possibilità di rinnovo. Il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole all'assegnazione dell'incarico.

Sempre in data 24 maggio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la nomina di Savills Italy S.r.l. quale Esperto Indipendente del Fondo, con affidamento di un incarico con durata triennale.

A seguito dell'applicazione dei presidi previsti dalla Corporate Governance della SGR in tema di operazioni con parti correlate ed in potenziale conflitto di interessi, in data 26 giugno 2012, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di rinnovo dell'incarico di *Agency* a IDeA Agency S.r.l. fino al 31 dicembre 2012. Il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole all'assegnazione dell'incarico.

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

La Società di Gestione svolge la propria funzione attraverso l'esecuzione di attività di controllo e sviluppo, con l'obiettivo costante di migliorare la gestione tecnico – amministrativa del portafoglio immobiliare, incrementare la performance reddituale, e conseguentemente il valore patrimoniale, degli immobili in portafoglio, cedere alle migliori condizioni di mercato i beni inseriti nel piano di dismissione a breve termine. Le attività vengono attuate coordinando le Società di *Property Management*, *Project Management* e *Agency* incaricate dal Fondo in particolare per la gestione del processo attivo e passivo di fatturazione, il coordinamento delle attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili, la ricerca di nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte e la rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza, la ricerca di potenziali acquirenti ai quali proporre l'acquisizione di singoli immobili e/o portafogli.

Sulla base dei dati a consuntivo dell'esercizio precedente e del loro impatto sul *Business Plan* del Fondo, la SGR ha ritenuto opportuno apportare alcune modifiche alle direttrici da seguire nell'attuazione della politica di gestione finalizzate alla miglior commercializzazione del portafoglio immobiliare. Sono state riviste in particolare le tempistiche di dismissione di alcuni degli immobili a destinazione uffici, nonché le ipotesi commerciali di rilocazione e rinegoziazione degli spazi residui sfitti. Si è inteso in tal senso adeguare, in via prudenziale, le proprie previsioni alle contingenze del mercato, mantenendo quale

orizzonte temporale di vita del Fondo la scadenza naturale così come prefigurata nel suo Regolamento (31 dicembre 2013).

L'obiettivo che il Fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, da realizzarsi dando luogo ad una politica commerciale più incisiva, anche in considerazione delle perduranti condizioni di mercato "riflessivo".

Le strategie di vendita, aggiornate in sede di approvazione del *Business Plan* del Fondo Atlantic 1 per l'anno 2012, prevedono una tempistica che consentirà di ottenere la liquidità da destinare alla riduzione dell'esposizione finanziaria ed alla distribuzione dei proventi.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- a) cessione alle migliori condizioni di mercato di parte del patrimonio immobiliare gestito, per la valorizzazione e la massimizzazione dei rendimenti;
- b) disinvestimenti immobiliari orientati verso immobili giunti a maturità locativa e manutentiva, o che possano garantire interessanti ritorni economici di breve periodo, cogliendo i picchi di mercato/opportunità;
- c) gestione che permetta una distribuzione sistematica dei proventi ai detentori delle quote.

#### **6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nel semestre con altre società del Gruppo di IDeA FIMIT Sgr**

IDeA FIMIT fa parte del Gruppo De Agostini (il "Gruppo").

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

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

#### **7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre**

In data 4 luglio 2012 è stato ceduto con atto di compravendita stipulato dal Notaio Garbagnati in Milano l'immobile situato in Milano – Piazzale Siena. La dismissione è stata perfezionata con un investitore privato al prezzo di 5.300.000 euro (+17% rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2011), generando una plusvalenza del 26% rispetto al costo storico. La Società Acquirente ha rilasciato alla SGR idonea dichiarazione di insussistenza di conflitto d'interesse.

\* \* \*

## 8. La gestione finanziaria

### A. Finanziamenti

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

- i. *senior term facility* - mutuo ipotecario a lungo termine per un ammontare iniziale di 375.240.000 euro. Per il rimborso non è previsto un piano d'ammortamento, tuttavia all'atto di vendita di ciascun immobile il Fondo sarà tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice un importo pari al 100% del debito allocato sull'immobile in questione. L'intero importo erogato dovrà essere rimborsato entro il settimo anno decorrente dalla data di erogazione iniziale, con facoltà per il Fondo di dilazionare il termine di scadenza del finanziamento di ulteriori tre anni. Il debito residuo al 30 giugno 2012 è di 349.201.281 euro. Per questa linea di finanziamento il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo;
- ii. *capex facility* – linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria per gli immobili per un ammontare massimo pari a 46.235.000 euro. Il debito residuo 30 giugno 2012 è di 8.897.664 euro. Per questa linea di credito il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo.

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo risulta al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari<sup>10</sup>, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

### B. Strumenti finanziari derivati

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse e di ottemperare alla previsione del contratto di finanziamento che richiede una copertura pari ad almeno il 95% del debito il fondo ha stipulato con NATIXIS S.A. tre contratti di *hedging* avente ad oggetto due *interest rate swap* ed un' *opzione cap*. Alla data del presente Rendiconto la percentuale di copertura è pari al (•)% del debito.

---

<sup>10</sup> Come indicato nel Provvedimento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari, utilizzato come riferimento per calcolare il limite di assunzione di prestiti dei fondi immobiliari, è pari alla media tra il costo storico e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del Fondo, previsti dal citato Provvedimento. Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento utilizzato per calcolare il limite di assunzione dei prestiti coincide con il valore nominale attuale.

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 1° giugno 2006, alla data del presente Rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è incrementato passando da 260.760.000 euro a 288.205.442 euro (296.803.263 euro al 31 dicembre 2011). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 552,626 euro (569,112 euro al 31 dicembre 2011) con un incremento del 10,53%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 giugno 2012, per un totale di 151,500 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 30,3% rispetto al valore iniziale della quota (500,000 euro), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 30 giugno 2012, per un totale di 32,29 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 6,46% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 47,28%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 giugno 2012, risulta del 7,55%.

Si evidenziano alcuni *ratios* elaborati sulla base dei dati del Rendiconto che esprimono, in modo sintetico ma significativo, la struttura patrimoniale del Fondo e l'andamento economico dello stesso.

<b>Indicatore</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
ROE	Risultato del periodo/NAV inizio periodo	-2,10%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili <sup>11</sup>	0,78%
<i>Dividend yield</i>	Provento <sup>12</sup> /prezzo della quota al 30/06/2012	5,37%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	55,71%
Livello di impiego <i>asset</i> immobiliari	Valore immobili/ totale attività	96,14%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	20,736 mln di euro

<sup>11</sup> Media aritmetica del valore degli immobili 31 dicembre 2011 – 30 giugno 2012

<sup>12</sup> Somma dei proventi unitari maturati al 30 giugno 2012

**10. Proventi posti in distribuzione**

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

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

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, si potrà porre in distribuzione 9,25 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 4.824.060 euro e rimborsare 2,04 euro lordi per ogni quota per un importo totale di 1.063.900,80 euro; il rimborso è conseguente alla vendita dell’immobile sito in Como Via Papa Innocenzo XI, 70.

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

Utile gestione corrente	8.222.245,30
Plus/Minus maturate e non realizzate di periodo	(14.368.922,47)
Utile/perdita del periodo	(6.146.677,17)
Plus di periodo	(3.177.887,85)
Minus di periodo	17.546.810,32
di cui non ripristinabili	(3.999.044,93)
Riserve da riprendere	501.982,00
<b>Utile distribuibile</b>	<b>4.725.182,37</b>
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate nel periodo	18.069,00
Riserve utili esercizi precedenti	144.031,45
Distribuibile netto al 30 giugno 2012	4.887.282,82
N° quote	521.520,00
<b>Distribuzione pro quota arrotondata</b>	<b>9,25</b>
<b>Valore complessivo distribuzione al 30 giugno 2012</b>	<b>4.824.060,00</b>

Le somme citate saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 13 settembre 2012 e data stacco 10 settembre 2012, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

I proventi distribuiti saranno assoggettati, qualora si renda applicabile, ad una ritenuta del 20% applicata dall'intermediario finanziario presso cui sono depositate le quote del Fondo al momento della distribuzione. A partire dal 1° gennaio 2006, infatti, la ritenuta (a seconda dei casi a titolo d'imposta o d'acconto) è applicata non più dalla SGR che ha istituito il Fondo bensì dagli intermediari finanziari residenti presso i quali le quote sono state depositate che aderiscono direttamente o indirettamente ai sistemi di deposito accentrato (si tratta, in genere, di banche, sim, società fiduciarie, ecc.) nonché dai soggetti non residenti aderenti a detto sistema di deposito accentrato ovvero a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al medesimo sistema.

### **11. Altre informazioni**

#### **Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti**

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

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

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'attuale regime di tassazione<sup>13</sup> le seguenti categorie di investitori: (a) lo Stato e gli enti pubblici, (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 perseguono

---

<sup>13</sup> In generale, la norma si riferisce agli aspetti impositivi del fondo (in materia di imposte sui redditi, IVA e imposte indirette) e dei partecipanti. A quest'ultimo riguardo, va tra l'altro considerato il recente chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate – nel contesto dei primi commenti alla riforma della tassazione delle rendite finanziarie – in base al quale “con l'unificazione dell'aliquota al 20%, il regime transitorio di cui all'articolo 82, comma 21-bis, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, deve ritenersi superato e, pertanto, la ritenuta del 20% deve essere applicata anche sui proventi realizzati in sede di rimborso delle quote dei fondi immobiliari e riferibili ad importi maturati prima del 25 giugno 2008” (cfr. Circolare n. 11/E del 28 marzo 2012).

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”). In caso di partecipazione indiretta si dovrà tenere conto dell'effetto demoltiplicatore.

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

3. sono in ogni caso soggetti a tassazione con aliquota del 20% al momento della loro corresponsione i proventi percepiti da soggetti non residenti, fatta salva la verifica in merito all'eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni; a determinate condizioni, la ritenuta non si applica nei confronti di (i) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione), (ii) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e (iii) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

Inoltre, gli investitori diversi da quelli indicati nel punto 1 che al 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5% (anche se successivamente ceduta in tutto o in parte) devono versare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d'imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza

dell'ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - è versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2011. Al riguardo la Circolare chiarisce che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

Con riferimento ai fondi diversi da quelli istituzionali (ovvero fondi partecipati esclusivamente da soggetti indicati nel precedente punto 1), nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5% alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio avrebbe potuto deliberarne la liquidazione entro la data del 31 dicembre. In tal caso è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010 (imposta che doveva essere prelevata e versata dalla SGR per il 40% entro il 31 marzo 2012 e per la restante parte in due rate di pari importo rispettivamente entro il 31 marzo 2013 ed entro il 31 marzo 2014). La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati conseguiti dal 1 gennaio 2011 e fino alla conclusione della stessa la SGR deve applicare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP del 7%, da versare entro il 16 febbraio dell'anno successivo rispetto a ciascun anno di durata della liquidazione. Sono mantenute le disposizioni originariamente contenute nell'art. 32, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater volte ad evitare la doppia tassazione dei redditi in capo ai partecipanti e quelle che prevedono disposizioni agevolative ai fini delle imposte indirette, per le operazioni di liquidazione.

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 .

### ***Regime impositivo indiretto***

L'art. 9 del decreto legge 22 giugno 2012, ancora in fase di conversione, con riferimento al regime Iva applicabile alle locazioni e alle cessioni immobiliari, ha introdotto, a decorrere dal 26 giugno 2012, importanti modifiche alle disposizioni contenute nell'art. 10 comma 1 n. 8, 8-bis, 8-ter del D.p.r. 10 ottobre 1972 n. 633.

Tra l'altro, in estrema sintesi, la norma prevede, oltre a specifiche misure per le imprese di costruzione e ripristino, l'applicazione del regime di esenzione IVA (salvo opzione del cedente/locatore) anche per le cessioni e le locazioni di fabbricati strumentali a soggetti con diritto alla detrazione non superiore al 25%.

In ultimo, sulla base del decreto ministeriale del 24 maggio 2012 pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 127 del 1° giugno 2012, va tra l'altro considerato che, a determinate condizioni, il valore di mercato, o in mancanza, il valore nominale o di rimborso delle quote del fondo è soggetto all'imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,1% per l'anno 2012 (con un minimo di 34,20 euro e fino ad un massimo di 1.200,00 euro) e dello 0,15% per gli anni successivi.

### ***Esperti indipendenti***

#### ***Presidi organizzativi e procedurali per il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli esperti***

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli Esperti Indipendenti e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, ai principi contenuti nella Comunicazione congiunta Banca d'Italia - Consob del 29 luglio 2010 "Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento" e alle Linee Guida predisposte dalla Assogestioni (cfr. il rapporto tra le SGR e gli "Esperti Indipendenti" nell'attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, del 27 maggio 2010).

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra le altre:

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

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

- collazione, verifica e consegna dei dati inerenti il patrimonio immobiliare dei Fondi gestiti agli esperti indipendenti da parte dei Team di Gestione dei Fondi;
- analisi della relazione di stima da parte dei Team di gestione e dei relativi Responsabili, volta ad accertare la congruenza dei dati ivi contenuti con quelli trasmessi, l'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli Esperti Indipendenti, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;

- verifica delle relazioni di stima e della correttezza del metodo di valutazione applicato da parte del *Risk Manager*, nonché della coerenza, nel tempo, dei criteri di valutazione con gli obiettivi per cui le valutazioni sono state predisposte, con i principi definiti dalla normativa di riferimento;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle note redatte dal Direttore *Asset Management* e presentate dall'Amministratore Delegato.

**Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti**

Si segnala che l'incarico di Esperto Indipendente è stato conferito a Savills Italy S.r.l. in data 2 giugno 2012, al quale al momento non sono stati affidati incarichi simili da altri fondi della SGR.

Non si evidenziano per il primo semestre 2012 ulteriori incarichi rilevanti assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo gestito dalla SGR presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante.

\* \* \*

Il presente Rendiconto al 30 giugno 2012 si compone complessivamente di n. 64 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione  
Il Presidente  
Antonio Mastrapasqua

**RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/12**  
**Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**

**STATO PATRIMONIALE**

	Situazione al 30/06/12		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>ATTIVITA'</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>in percentuale dell'attivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>in percentuale dell'attivo</b>
<b>A. A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>642.830.000</b>	<b>96,14%</b>	<b>655.070.000</b>	<b>96,36%</b>
B1. Immobili dati in locazione	610.076.000	91,25%	619.306.500	91,11%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	20.664.000	3,09%	23.683.500	3,48%
B4. Diritti reali immobiliari	12.090.000	1,80%	12.080.000	1,77%
<b>C. CREDITI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
E1. Altri beni	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>10.690.046</b>	<b>1,60%</b>	<b>14.035.033</b>	<b>2,06%</b>
F1. Liquidità disponibile	10.690.046	1,60%	14.035.033	2,06%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>15.108.942</b>	<b>2,26%</b>	<b>10.693.102</b>	<b>1,58%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	741.454	0,11%	1.111.269	0,16%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.162.375	0,17%	570.346	0,08%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	13.205.113	1,98%	9.011.487	1,34%
crediti lordi	13.205.113	1,98%	9.011.487	1,34%
fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>668.628.988</b>	<b>100,00%</b>	<b>679.798.135</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>in percentuale del passivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>in percentuale del passivo</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>358.098.945</b>	<b>94,13%</b>	<b>359.662.249</b>	<b>93,91%</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	358.098.945	94,13%	359.662.249	93,91%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>230.818</b>	<b>0,06%</b>	-	<b>0,00%</b>
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	230.818	0,06%	-	0,00%
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>22.093.783</b>	<b>5,81%</b>	<b>23.332.623</b>	<b>6,09%</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	470.583	0,12%	473.417	0,12%
M2. Debiti di imposta	1.832.140	0,48%	615.868	0,16%
M3. Ratei e risconti passivi	12.703.472	3,34%	11.684.043	3,05%
M4. Altre	6.399.306	1,68%	10.101.013	2,64%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	688.282	0,19%	458.282	0,12%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>380.423.546</b>	<b>100,00%</b>	<b>382.994.872</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>288.205.442</b>		<b>296.803.263</b>	
<b>Numero complessivo delle quote in circolazione</b>	<b>521.520</b>		<b>521.520</b>	
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>552,626</b>		<b>569,112</b>	
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>151,500</b>		<b>147,750</b>	
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>32,290</b>		<b>31,340</b>	

**RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/12**  
**Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso**

**SEZIONE REDDITUALE**

	Rendiconto al 30/06/12		Rendiconto al 30/06/11	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		65.025	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		52.941	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		12.692	
A3.3 plus/minusvalenze	-		608	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	4.822.160	-	4.367.183
A4.1 di copertura	-	4.591.342	-	4.367.183
A4.2 non di copertura	-	230.818	-	-
<b>Risultato gestione strumenti finanziari ( A )</b>		<b>- 4.822.160</b>		<b>- 4.302.158</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI		22.762.348		21.399.414
B1.a canoni di locazione		21.226.388		20.912.182
B1.b altri proventi		1.535.960		487.232
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		50.000		-
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-	14.368.922	-	719.449
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	1.745.422	-	2.106.102
B4.a oneri non ripetibili	-	1.233.548	-	1.584.900
B4.b oneri ripetibili	-	511.874	-	521.202
B4.c interessi su depositi cauzionali	-	-	-	-
B4.d altri oneri gestione immobiliare	-	-	-	-
B5. AMMORTAMENTI	-	-	-	-
B6. SPESE IMU/ICI	-	1.663.104	-	1.169.405
<b>Risultato gestione beni immobili ( B )</b>		<b>5.034.900</b>		<b>17.404.458</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. incrementi/decrementi di valore	-		-	
<b>Risultato gestione crediti ( C )</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>Risultato gestione depositi bancari ( D )</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
<b>Risultato gestione altri beni ( E )</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)</b>		<b>212.740</b>		<b>13.102.300</b>

<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1	Risultati realizzati	-		-	
F1.2	Risultati non realizzati	-		-	
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1	Risultati realizzati	-		-	
F2.2	Risultati non realizzati	-		-	
F3.	LIQUIDITA'	-		-	
F3.1	Risultati realizzati	-		-	
F3.2	Risultati non realizzati	-		-	
	<b>Risultato gestione cambi ( F )</b>		-		-
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	<b>Risultato altre operazioni di gestione ( G )</b>		-		-
<b>Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)</b>			<b>212.740</b>		<b>13.102.300</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	3.028.749	-	3.210.868
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	3.026.402	-	3.209.468
H1.2	su altri finanziamenti	-	2.347	-	1.400
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	197.884	-	-
	<b>Oneri finanziari ( H )</b>		<b>- 3.226.633</b>		<b>- 3.210.868</b>
<b>Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)</b>			<b>- 3.013.893</b>		<b>9.891.432</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>				
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	2.832.796	-	2.933.875
I2.	Commissioni banca depositaria	-	42.800	-	44.651
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	68.100	-	45.807
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	55.920	-	28.335
I5.	Altri oneri di gestione	-	127.451	-	43.296
I6.	Spese di quotazione	-	6.300	-	-
	<b>Totale oneri di gestione ( I )</b>		<b>- 3.133.367</b>		<b>- 3.095.964</b>
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	-	23.404	-	158.658
L3.	Altri oneri	-	22.821	-	826.330
	<b>Totale altri ricavi ed oneri ( L )</b>		<b>583</b>		<b>- 667.672</b>
<b>Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)</b>			<b>- 6.146.677</b>		<b>6.127.796</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio d'imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	<b>Totale imposte ( M )</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Utile/perdita del periodo (RGPI + M)</b>			<b>- 6.146.677</b>		<b>6.127.796</b>

***Nota Integrativa  
al Rendiconto al 30 giugno 2012***

<b>Parte A – Andamento del valore della quota</b>	<b>2</b>
<b>Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto</b>	<b>8</b>
SEZIONE I – Criteri di valutazione	8
SEZIONE II – Le attività	10
SEZIONE III – Le passività	15
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	18
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	19
<b>Parte C – Il risultato economico del semestre</b>	<b>19</b>
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	19
SEZIONE II – Beni immobili	20
SEZIONE III – Crediti	22
SEZIONE IV – Depositi bancari	22
SEZIONE V – Altri beni	22
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	22
SEZIONE VII – Oneri di gestione	23
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	25
SEZIONE IX – Imposte	25
<b>Parte D – Altre informazioni</b>	<b>25</b>

**Parte A – Andamento del valore della quota****1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio e analisi dei flussi di cassa del Fondo**

Il Fondo Atlantic 1 (di seguito il “Fondo”) ha avviato la propria attività il 1° giugno 2006. Il valore della quota risultante alla fine di ciascun periodo e alla data del presente Rendiconto risulta dalla seguente tabella.

<b>Periodo di riferimento</b>	<b>Valore complessivo netto del Fondo (in euro)</b>	<b>Numero quote</b>	<b>Valore unitario delle quote (in euro)</b>
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 30/06/2012	288.205.442	521.520	552,626

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 5,37% dalla data del collocamento al 30 giugno 2012. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (€quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
<b>Totale 2006</b>	<b>500,00</b>		<b>16,25</b>	<b>6,45%</b>
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
<b>Totale 2007</b>	<b>500,00</b>		<b>28,50</b>	<b>5,70%</b>
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
<b>Totale 2008</b>	<b>500,00</b>		<b>29,25</b>	<b>5,85%</b>
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
<b>Totale 2009</b>	<b>500,00</b>		<b>31,50</b>	<b>6,30%</b>
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
<b>Totale 2010</b>	<b>494,69</b>		<b>29,00</b>	<b>5,86%</b>
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
<b>Totale 2011</b>	<b>473,41</b>		<b>17,00</b>	<b>3,59%</b>
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,96%
<b>Totale 2012</b>	<b>467,99</b>		<b>9,25</b>	<b>3,96%</b>
<b>Totale dal collocamento</b>	<b>492,13</b>		<b>160,75</b>	<b>5,37%</b>

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

Periodo di competenza	Valore nominale			
	inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2006</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2007</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
<b>Totale 2008</b>		<b>0,00</b>		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
<b>Totale 2009</b>		<b>5,17</b>		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
<b>Totale 2010</b>		<b>26,17</b>		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
<b>Totale 2011</b>		<b>0,95</b>		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
<b>Totale 2012</b>		<b>2,04</b>		
<b>Totale dal collocamento</b>		<b>34,33</b>	<b>6,87%</b>	

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

<b>Data</b>	<b>Flusso (euro/quota)</b>	<b>Descrizione</b>
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
<b>Totale flussi netti</b>	<b>(316,21)</b>	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco del periodo di 8.597.821 euro, pari alla perdita del periodo (6.146.677 euro), ai proventi posti in distribuzione nel mese di febbraio (1.955.700 euro) e ai rimborsi effettuati lo stesso mese (495.444 euro); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di 16,486 euro e la stessa ammonta a 552,626 euro.

Il risultato del semestre risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per 22.762.348 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 14.368.922 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti derivati per 4.822.160 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per 3.408.526 euro;
- oneri finanziari per 3.226.633 euro;
- oneri di gestione per 3.133.367 euro;
- utile su vendita immobili per 50.000 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 583 euro.

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

Le quote del Fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli Investment Vehicles (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi dal 7 giugno 2006 (codice di negoziazione QFATL; codice ISIN IT0004014707).

La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo, pari a 213,20 euro in data 13 giugno 2012 e ha raggiunto quello massimo pari a 326,86 euro in data 6 gennaio 2012. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 194,2 quote; gli scambi hanno raggiunto il volume massimo il 24 febbraio con 1.229 quote pari a un controvalore di 353.829 euro.

Il Fondo ha chiuso il semestre il 29 giugno scambiando 40 quote a 234 euro.

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

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

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

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione potrà procedere alla distribuzione di 9,25 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 4.824.060 euro e al rimborso di 2,04 euro lordi per ogni quota per un importo totale di 1.063.900,80 euro. Il rimborso è conseguente alla vendita dell'immobile sito in Como Via Papa Innocenzo XI, 70.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 13 settembre 2012 e data stacco 10 settembre 2012, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

**5. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nel semestre**

Per quanto riguarda la valutazione e misurazione del rischio, la funzione di *Risk Management* è affidata in *outsourcing* alla società Prometeia S.p.A..

Il *Risk Manager* ha il compito di identificare, misurare e controllare tutti i rischi di natura immobiliare, finanziaria e di tipo operativo inerenti ai fondi gestiti, nonché quelli propri della SGR, essenzialmente di tipo operativo e reputazionale.

La missione operativa consiste nel:

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

Inoltre, la funzione di *Risk Management* è responsabile dello svolgimento delle seguenti attività:

- predisporre flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verificare a livello di fondo, la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio-rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione;
- verificare a livello di fondo *i)* incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii)* presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii)* errori di calcolo nelle perizie;
- effettuare il controllo dei fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;
- predisporre il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi, l'analisi delle *performance* e le violazioni dei limiti operativi fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *risk management* prevedendo periodiche revisioni dello stesso;
- interfacciarsi con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

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

Per quanto riguarda il controllo sull'andamento e sulle attività del Fondo, il Documento di Programmazione del Fondo (recante anche il relativo *business plan*), approvato annualmente dal Consiglio di Amministrazione, fornisce un quadro d'insieme completo delle attività di gestione e permette un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro.

Il documento, ogni qual volta è predisposto/rivisto in corso d'anno è sottoposto anche alla *review* del *Risk Manager* che formalizza in una relazione:

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

Per ciò che concerne lo stato degli immobili, la pianificazione delle opere, il controllo sullo stato d'avanzamento delle stesse, il controllo sui costi e la verifica del completamento dei lavori appaltati tali attività sono svolte dalla funzione Pianificazione e Controllo di Gestione, in collaborazione con la Direzione *Asset Management* della SGR.

Per la copertura dei rischi sui fabbricati, la polizza "globale", stipulata con una primaria compagnia assicurativa, garantisce il valore del patrimonio immobiliare del Fondo.

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

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

La SGR gestisce i processi di investimento relativi ai Fondi gestiti nel rispetto delle procedure interne volte a prevenire situazioni di potenziale conflitto di interesse. In particolare, la SGR è dotata, tra l'altro, di una procedura interna dedicata alle strategie di investimento immobiliare, una al disinvestimento ed una alla allocazione ed effettuazione degli investimenti. A fini di completezza si riportano, di seguito, i passaggi più significativi relativi alle singole procedure.

La definizione delle strategie generali di investimento dei Fondi gestiti è di competenza del Consiglio di Amministrazione. In particolare, il Consiglio approva le linee strategiche di gestione ed il *budget* di ogni fondo gestito. In quest'ultimo documento è stabilita l'entità degli investimenti immobiliari-obiettivo da effettuare nel semestre, in coerenza con le linee strategiche di gestione e con le politiche di investimento stabilite nei regolamenti di ciascun fondo.

L'allocazione degli investimenti sui Fondi gestiti, nonché l'effettuazione degli investimenti e dei disinvestimenti avviene nel rispetto delle apposite procedure interne approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

Si rammentano, infine, i controlli posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei Fondi gestiti dalle funzioni di *Compliance* e di Revisione Interna che – a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione – relazionano periodicamente all'Alta Direzione.

In merito, si specifica che in data 10 maggio 2010, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'internalizzazione della funzione di Revisione Interna.

## **Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto**

### **SEZIONE I – Criteri di valutazione**

Nella redazione del Rendiconto sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 ("Provvedimento"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 112 del 15 maggio 2012 Supplemento ordinario n. 99, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

#### **Immobili**

Il valore degli immobili rispecchia le risultanze della relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 17, Titolo VI, del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, §§ 2 ("Criteri di valutazione") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento.

Nell'effettuare la valutazione gli Esperti indipendenti hanno adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al criterio valutativo di seguito illustrato.

Metodo reddituale che prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

1. Capitalizzazione diretta: si basa sulla capitalizzazione, a un tasso dedotto dal mercato immobiliare dei redditi netti futuri generati dalla proprietà;
2. Il metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow*): la stima viene basata sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo medio o medio-lungo (10, 15 o 20 anni). Il valore immobiliare viene poi desunto dall'attualizzazione dei costi e ricavi, in base ad un tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche del bene.

Gli Esperti indipendenti hanno effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche delle proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche.

Occorre porre in evidenza che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti ad alcuni immobili a destinazione commerciale.

In particolare, per l'immobile in Milano – Piazzale Siena, ceduto in data immediatamente successiva a quella del presente Rendiconto Semestrale, la stima è stata riallineata al valore di vendita, mentre, per tutti gli altri immobili sui quali si è discostato dal valore, ha ritenuto che il canone di mercato, attribuito dagli Esperti Indipendenti e utilizzato nel modello economico finanziario, non ne rispecchiasse fedelmente le potenzialità.

### **Crediti e altre attività**

I crediti verso locatari sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato mediante l'istituzione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

### **Posizione netta di liquidità**

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

### **Finanziamenti ricevuti**

I finanziamenti ricevuti sono esposti al loro valore nominale; per i finanziamenti con rimborso rateizzato, si fa riferimento al debito residuo in linea capitale.

### **Altre passività**

I ratei e i risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

I debiti e le altre passività sono iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

### **Strumenti finanziari derivati**

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività del Fondo, valutate al valore nominale (contratto di finanziamento), sono valutati al costo essendo assicurata la coerenza valutativa tra lo strumento di copertura e la passività coperta. In caso di *overhedging*, la quota di perdita per la parte eccedente il nozionale del debito è imputata a conto economico.

### **Ricavi e costi**

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

## **SEZIONE II – Le attività**

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella, che evidenzia una ripartizione degli asset sostanzialmente stabile.

<b>ATTIVITA'</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
B. Immobili e diritti reali immobiliari	96,14%	96,36%
F. Posizione netta di liquidità	1,60%	2,06%
G. Altre attività	2,26%	1,58%
<b>Totale attività</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### **II.1 Strumenti finanziari non quotati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

### **II.2 Strumenti finanziari quotati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

### **II.3 Strumenti finanziari derivati**

I contratti derivati in essere non producono effetti patrimoniali sulla voce in esame in quanto trattasi di strumenti derivati con finalità di copertura di passività del Fondo valutate al valore nominale (contratti di finanziamento). In caso di *overhedging*, e solo quando il derivato ha un valore di mercato negativo, la perdita per la parte eccedente il nozionale del debito è imputata al passivo.

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

Il totale della voce in esame, di 642.830.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 “Immobili dati in locazione” per 610.076.000 euro, dalla voce B.3 “Altri immobili” per 20.664.000 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 giugno 2012 e dalla voce B.4 “Diritti reali immobiliari” per 12.090.000 euro.

La variazione nel corso del semestre della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

Valore degli immobili al 31/12/2011	655.070.000
Acquisti del semestre	-
Vendite del semestre	- 2.650.000
Costi capitalizzati	4.778.922
Svalutazione netta del periodo	-14.368.922
<b>Valore degli immobili al 30/06/2012</b>	<b>642.830.000</b>

La voce “Vendite dell’esercizio” si riferisce alla dismissione dell’immobile sito nel comune di Como Via Innocenzo XI, 70, avvenuta in data 23 gennaio 2012. Tale cessione ha generato un utile da realizzo di 50.000 euro.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)										
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento	
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita				
<b>Anno 2008</b>										
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/01/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981	
<b>Anno 2009</b>										
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/01/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625	
<b>Anno 2010</b>										
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/01/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928	
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/01/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526	
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/01/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426	
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/01/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477	
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/01/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935	
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/01/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358	
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/01/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118	
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/01/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283	
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/01/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805	
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/01/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853	
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/01/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729	
<b>Anno 2011</b>										
Biella - Via Europa, 14	2.138	01/01/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991	
<b>Anno 2012</b>										
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/01/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295	
		<b>44.133.423</b>		<b>47.990.000</b>			<b>55.236.000</b>	<b>16.706.906</b>	<b>12.305.155</b>	<b>15.289.033</b>

(1) valore desunto dalla stima degli Esperti indipendenti fornita in sede del Rendiconto semestrale precedente alla vendita

La voce "Costi capitalizzati" è relativa a quelle opere effettuate sul patrimonio al fine di migliorare e valorizzare lo stato degli immobili sia per la loro messa a norma sia per incrementare il ritorno economico atteso.

La svalutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dagli Esperti Indipendenti ad alcuni immobili a destinazione commerciale.

In particolare, per l'immobile in Milano – Piazzale Siena, ceduto in data immediatamente successiva a quella del presente Rendiconto semestrale, la stima è stata riallineata al valore di vendita, mentre, per tutti gli altri immobili sui quali si è discostato dal valore, ha ritenuto che il canone di mercato, attribuito dagli Esperti Indipendenti e utilizzato nel modello economico finanziario, non ne rispecchiasse fedelmente le potenzialità.

La tabella che segue evidenzia la redditività degli immobili per fasce di scadenza contrattuale.

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei contratti	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (a + b)	%
Fino a 1 anno	-	-		-	0,00%
Da oltre 1 a 3 anni	19.400.000,00	394.100,00		394.100,00	1,86%
Da oltre 3 a 5 anni	-	-		-	0,00%
Da oltre 5 a 7 anni	-	-		-	0,00%
Da oltre 7 a 9 anni	84.606.000,00	1.523.058,69		1.523.058,69	7,18%
Oltre 9 anni	518.160.000,00	19.299.661,89		19.299.661,89	90,96%
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>622.166.000,00</b>	<b>21.216.820,58</b>	-	<b>21.216.820,58</b>	<b>100,00%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>	<b>20.664.000,00</b>	-	-	-	0,00%
<b>Totale</b>	<b>642.830.000,00</b>	<b>21.216.820,58</b>	-	<b>21.216.820,58</b>	<b>100,00%</b>

Per ogni immobile si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria.

Si precisa che al valore di 21.216.821 euro devono essere aggiunti i canoni, pari a 9.567 euro, relativi all'immobile di Como Via Papa Innocenzo XI, 70 venduto nel corso dell'anno.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 3 giugno 2012 è allegato alla presente Nota Integrativa.

## II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

## II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

## II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

**II.8 Posizione netta di liquidità**

La presente voce esposta nel Rendiconto per un totale di 10.690.046 euro risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30 giugno 2012, eventualmente incrementati delle competenze nette del secondo trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 1, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank S.p.A. e del conto corrente "split" acceso presso Intesa SanPaolo S.p.A..

C/C "rental account" State Street Bank S.p.A.	3.040.567
C/C "cash management account" State Street Bank S.p.A.	7.052.175
C/C "deposit account" State Street Bank S.p.A.	500.000
C/C "split" Intesa SanPaolo S.p.A.	97.304
<b>Totale liquidità disponibile</b>	<b>10.690.046</b>

**II.9 Altre attività**

La presente voce di 15.108.942 euro ha registrato al 30 giugno 2012, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un incremento di 4.415.840 euro. Tale voce è così composta:

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende, tra gli altri, gli importi inerenti la rettifica temporale sull'*arrangement fee* e sull'imposta sostitutiva, rispettivamente per 271.983 euro e per 194.274 euro, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e inerenti il finanziamento concesso sugli immobili.

Si precisa inoltre che nella medesima voce sono iscritti 191.189 euro inerenti la rettifica temporale di un indennizzo riconosciuto a Snamprogetti a copertura dei maggiori oneri di manutenzione dell'immobile sito in san Donato Milanese, Viale de Gasperi 16 denominato "3° palazzo uffici". Per la differenza la voce riguarda rettifiche effettuate su imposta di registro inerente i contratti di locazione.

- sottovoce G4 "Altre", di 1.162.375 euro, è così composta:

Crediti diversi	1.077.566
Fornitori c/anticipi	70.310
Depositi cauzionali su utenze	12.979
Crediti verso clienti	1.520
<b>Totale altre</b>	<b>1.162.375</b>

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 13.205.113 euro. La composizione della sottovoce al 30 giugno 2012 è la seguente:

Crediti per fatture emesse	12.429.865
Crediti per fatture da emettere	775.248
<b>Totale crediti verso locatari</b>	<b>13.205.113</b>

Alla data del 30 giugno 2012 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse risulta di importo pari a 12,40 milioni di euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno, ma avente competenza terzo trimestre 2012; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 148.078 euro, con percentuale pressoché irrilevante rispetto al valore del monte canoni.

### SEZIONE III – Le passività

La struttura del Passivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella:

PASSIVITA'	30/06/2012	31/12/2011
H. Finanziamenti ricevuti	94,13%	93,91%
I. Strumenti finanziari derivati	0,06%	0%
M. Altre passività	5,81%	6,09%
<b>Totale passività</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### III.1. Finanziamenti ricevuti

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

Finanziamenti ricevuti	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	358.098.945
<b>Totale finanziamenti ricevuti</b>	<b>358.098.945</b>

Tale voce accoglie essenzialmente il finanziamento di 421.475.000 euro concesso da Natixis S.A. in data 1 giugno 2006 e scadenza 31 dicembre 2013 (prorogabile fino al 1 giugno 2016), con ipoteca sugli

immobili di proprietà del Fondo. Alla data di chiusura del Rendiconto il debito residuo ammonta a 358.098.945 euro.

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

A fronte del rischio tasso relativo a tale finanziamento il Fondo ha attualmente in essere tre strumenti finanziari derivati aventi finalità di copertura:

- un *Interest Rate Swap* stipulato con Natixis S.A. il cui nozionale di riferimento al 30 giugno 2012 è di 298.448.086 euro. Alla data del presente Rendiconto, in caso di chiusura anticipata dello strumento derivato, il Fondo dovrebbe riconoscere un importo pari a 15.537.310 euro;
- un *Interest Rate Swap* stipulato con Natixis S.A. il cui nozionale di riferimento al 30 giugno 2012 è di 25.000.000 euro. Anche per quanto attiene questa copertura, in caso di chiusura anticipata, il Fondo dovrebbe riconoscere un importo pari a 239.649 euro;
- un *Interest Rate Cap* stipulato con Natixis S.A. il cui nozionale di riferimento al 30 giugno 2012 è di 39.890.870 euro. Per questo derivato, in caso di chiusura anticipata in base ai valori di mercato, il Fondo dovrebbe ricevere un importo pari a 3.001 euro.

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

L'importo di 230.818 euro è relativo alla valutazione al valore di mercato del 30 giugno 2012 delle quote di derivati in *overhedging* rispetto al nozionale del debito (pari al 1,46%).

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

### **III.4. Altre passività**

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 22.093.783 euro, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2011 di 1.238.840 euro. Tale variazione è essenzialmente riconducibile a debiti per fatture ricevute ma non ancora scadute alla data del Rendiconto nonché agli accantonamenti di lavori capitalizzati effettuati ma non ancora fatturati.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" viene iscritta per 470.583 euro la commissione fissa relativa al mese di giugno da corrispondere alla Società di Gestione. Questa viene liquidata secondo le modalità stabilite dal § 13.1.1.1. del Regolamento del Fondo;

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

Erario c/IVA	1.830.880
Ritenute su lavoro autonomo	1.260
<b>Totale debiti d'imposta</b>	<b>1.832.140</b>

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

Risconti passivi su canoni di locazione e recupero spese ripetibili	10.138.506
Ratei passivi su finanziamenti ipotecari	2.564.966
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>12.703.472</b>

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Fatture da ricevere	3.035.628
Debiti verso fornitori	1.858.173
Note credito da emettere	1.020.205
F.do acc. commissione variabile	374.616
Clienti c/anticipi	90.181
Debito per commitment fee	9.557
Debiti per interessi su depositi cauzionali	6.611
Debito per agency fee	4.167
Debiti diversi	168
<b>Totale altre</b>	<b>6.399.306</b>

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

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute" accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 188.282 euro e caparre ricevute per la vendita dell'immobile di Milano P.le Siena/V.Moroni per 500.000 euro.

**SEZIONE IV – Il valore complessivo netto**

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

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO  
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 30/06/2012**

	<b>Importo</b>	<b>In percentuale dei versamenti effettuati</b>
<b>Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)</b>	<b>260.760.000</b>	<b>100,00%</b>
Totale versamenti effettuati (leggi: valore degli apporti)	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-28.774.360	-11,03%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	264.646.444	101,49%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	-	-
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	-71.614.951	-27,46%
I. Oneri di gestione complessivi	-38.913.219	-14,92%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-2.048.311	-0,79%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di quote effettuati	-16.839.881	-6,46%
Proventi complessivi distribuiti	-79.010.280	-30,30%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	123.295.603	47,28%
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2012</b>	<b>288.205.442</b>	<b>110,53%</b>
Totale importi da richiamare	-	-
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO</b>	<b>7,55%</b>	

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

**SEZIONE V – Altri dati patrimoniali**

1. Il Fondo ha assunto impegni a fronte di tre accordi di *hedging*, di cui si è fatto cenno al § 8 della Relazione degli Amministratori, al fine di fare fronte al rischio tasso sui finanziamenti stipulati.
2. Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in Paesi diversi da quelli dell'U.E.M.

Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia l'importo complessivo di 8.995.273 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;

**Parte C – Il risultato economico del semestre****SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Nella voce A.4. "Strumenti Finanziari Derivati" sono presenti i differenziali negativi prodotti dai contratti derivati stipulati per la copertura dell'oscillazione del tasso dei finanziamenti (cfr. § 8 della Relazione degli Amministratori "La gestione finanziaria"), per l'importo di 4.822.160 euro.

RISULTATO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse:				
- <i>future</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- opzioni su tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-4.591.342	-	-	-230.818
Operazioni su titoli di capitale:				
- <i>future</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili	-	-	-	-
- opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili	-	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-	-	-	-
Altre operazioni				
- <i>future</i>	-	-	-	-
- opzioni	-	-	-	-
- <i>swap</i>	-	-	-	-

## SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato di 5.034.900 euro deriva da canoni di locazione per 21.226.388 euro, da altri proventi per 1.535.960 euro, da utili da realizzo per 50.000 euro, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di 14.368.922 euro, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 1.745.422 euro e dalle spese per IMU per 1.663.104 euro.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili

	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili Industriali	Terreni	Altri
<b>1. Proventi</b>		<b>22.762.348</b>			
1.1 canoni loc. non finanziaria		21.226.388			
1.2 canoni loc.					

finanziaria					
1.3 altri proventi		1.535.960			
<b>2. Utile/perdita da realizzi</b>		<b>50.000</b>			
2.1 beni immobili		50.000			
2.2 diritti reali immobiliari					
<b>3. Plusvalenze/ minusvalenze da valutazione</b>		<b>-14.368.922</b>			
3.1 beni immobili					
- plusvalenze da valutazione		3.177.888			
- minusvalenze da valutazione		-17.546.810			
3.2 diritti reali immobiliari					
<b>4. Oneri per la gestione di beni immobili</b>		<b>-1.745.422</b>			
<b>5. Ammortamenti</b>					
<b>6. Spese IMU</b>		<b>-1.663.104</b>			
<b>Totale gestione beni immobili</b>		<b>5.034.900</b>			

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 1.745.422 euro, sono così ripartiti:

Oneri a carico della proprietà	1.233.548
Oneri ripetibili ai conduttori	511.874
<b>Totale oneri gestione di beni immobili</b>	<b>1.745.422</b>

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

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

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

La voce B.6, di 1.663.104 euro, accoglie l'importo dell'acconto IMU versato nel semestre sugli immobili di proprietà.

### **SEZIONE III – Crediti**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

### **SEZIONE IV – Depositi bancari**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

### **SEZIONE V – Altri beni**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

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

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

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	3.028.749
H2. Altri oneri finanziari	197.884
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>3.226.633</b>

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per 3.026.402 euro e interessi su depositi cauzionali ricevuti per 2.347 euro mentre nella voce H2 sono ricomprese *l'arrangement fee* per 119.829 euro, l'imposta sostitutiva su finanziamento per 65.554 euro e *l'agency fee* per 12.500 euro.

### SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di 3.133.367 euro, risulta così ripartita:

I1 - Provvigione di gestione SGR	2.832.796
I2 - Commissioni banca depositaria	42.800
I3 - Oneri per Esperti Indipendenti	68.100
I4 – Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	55.920
I5 - Altri oneri di gestione:	127.451
- spese legali e notarili	77.520
- spese comitato consultivo	32.220
- spese di revisione	12.600
- spese professionali	1.112
- spese per contributi di vigilanza	2.820
- spese e commissioni bancarie	1.179
I6 - Spese di quotazione:	6.300
- Borsa Italiana S.p.A.	6.300
<b>Totale oneri di gestione</b>	<b>3.133.367</b>

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR" per complessivi 2.832.796 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il § 13.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,9% annuo "del Valore Complessivo

dei Beni del Fondo” valore determinato come “la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dal rendiconto ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate.”;

- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così determinato:
  - 0,033% su base annua calcolata sul valore medio di periodo del Fondo con un minimo di 20.000 euro annui;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla Savills Italy S.r.l. per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare alla data del 30 giugno 2012.

### SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell'esercizio

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR(**)				
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione	2.833	0,97%	0,42%					
Provvigione di base	2.833	0,97%						
Provvigioni incentivo	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria	43	0,01%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	13	0,00%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-							
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	68	0,00%	0,00%					
7 Oneri di gestione immobile	3.409	1,16%	0,51%		467	0,16%	0,07%	
8 Spese legali e giudiziarie	78	0,03%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	56	0,02%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	46	0,02%						
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b>	<b>6.546</b>	<b>2,24%</b>			<b>467</b>	<b>0,16%</b>		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	-							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	3.224			-0,90%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>9.770</b>	<b>3,34%</b>		<b>-0,90%</b>	<b>467</b>	<b>0,16%</b>		

(\*) Calcolato come media del periodo

(\*\*) Per gruppo si intende quello che fa capo a DeAgostini di cui fa parte la SGR

**SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri**

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

<b>L1. Interessi attivi su disponibilità liquide</b>	<b>-</b>
<b>L2. Altri ricavi</b>	<b>23.404</b>
- sopravvenienze e abbuoni attivi	23.404
<b>L3. Altri oneri</b>	<b>-22.821</b>
- sopravvenienze e abbuoni passivi	-22.821
<b>Totale altri ricavi ed oneri</b>	<b>583</b>

**SEZIONE IX – Imposte**

Tale voce non risulta movimentata.

Si ricorda che l'art.6 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001 n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo ai fini delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che i fondi immobiliari non siano soggetti alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

**Parte D – Altre informazioni**

1. Ai sensi del vigente Regolamento del Fondo (§ 13.1.1.2), alla SGR spetta una commissione variabile che si compone di una commissione corrisposta alla SGR su base annua (commissione variabile annuale) e di una commissione da corrispondersi alla SGR all'atto della liquidazione del Fondo (commissione variabile finale).

La commissione variabile annuale è pari al 15% del rendimento in eccesso inteso come la differenza tra i proventi della gestione di competenza dell'esercizio di riferimento distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione e l'ammontare necessario a garantire, nell'esercizio di riferimento, un rendimento del 5,5% annuale sul valore medio di periodo, al netto dell'eventuale differenziale.

La commissione variabile finale sarà calcolata al momento della liquidazione del Fondo in questo modo:

- a) si calcola il "risultato complessivo del Fondo" come la somma dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato e dei proventi, al netto delle commissioni variabili annuali corrisposte alla SGR, eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono

capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;

b) si calcola la somma del valore iniziale del Fondo capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di efficacia dell'atto di apporto e la data di liquidazione del Fondo;

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

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

2. Il Fondo ha sottoscritto degli accordi di *hedging* per la copertura del rischio di tasso sui finanziamenti bancari contratti. Per maggiori dettagli in merito, si rinvia a quanto descritto nel §8 "La gestione Finanziaria" della Relazione degli Amministratori e nella Sezione III.1 dello Stato Patrimoniale "Finanziamenti ricevuti" della presente Nota Integrativa.
3. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*).
4. Non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.
5. Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo della SGR.

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente

Antonio Mastrapasqua

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1														
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 30/06/2012 (€)	Canone / indennità competenza 2012 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto	Tipologia conduttore	Valore storico <sup>1</sup>	Ipoteche <sup>2</sup>	
<b>LOMBARDIA</b>														
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	19.092	15.016	2.476.572	1.238.370	164,93	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Imprese Private	100.746.236	57.286.867	
2	Porzione Milano - Via Monti, 55	Commerciale	1963	1.831	1.831	316.791	158.396	173,05	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.016.567	2.979.721	
3	Porzione Milano - Via Farini, 79, 81	Commerciale	1968	5.710	5.710	358.437	179.218	62,77	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.069.559	3.011.197	
4	Porzione Milano - Piazza Siena, 5	Commerciale	1968	1.788	1.788	334.747	167.373	187,19	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	4.212.857	2.502.336	
5	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	497.592	248.796	132,72	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	6.862.452	4.076.133	
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	32.998	32.998	3.537.717	1.728.074	107,21	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI	47.331.546	25.952.386	
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	7.343	1.539.417	394.100	209,64	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	18.661.982	11.084.773	
8	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	8.682.112	4.341.056	159,48	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI	111.558.965	65.029.269	
9	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	569.377	284.688	138,03	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	4.663.288	2.769.882	
10	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	7.741.649	3.596.319	202,37	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI	77.664.744	42.662.630	
11	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	350.596	175.298	146,51	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.591.518	
12	Intero immobile Cinisello Balsamo - Viale F. Testi	Commerciale	1967	3.511	3.511	324.439	162.219	92,40	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.670.134	3.367.924	
13	Intero immobile Busto Arsizio - Via Duca d'Aosta, 19	Commerciale	1967	1.803	1.803	197.090	98.545	109,32	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.720.251	1.615.764	
14	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	663.047	331.523	114,60	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	9.838.830	5.844.031	
15	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.942	2.942	395.640	197.820	134,48	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.984.967	
16	Intero immobile Saronno - Via 1° Maggio, 5	Commerciale	1967	1.659	1.659	159.257	79.629	95,98	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.472.956	1.468.877	
17	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	239.290	119.645	87,99	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.409.146	2.024.951	
18	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	265.285	132.642	75,14	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.585.786	2.129.871	
<b>PIEMONTE</b>														
19	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	1.880	49.211	24.605	26,18	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	998.014	592.797	
20	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	2.577	284.112	142.056	110,26	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.232.506	1.920.032	
21	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	272.013	136.007	123,58	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.559.290	2.114.133	
22	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	17.480	17.480	788.813	394.406	45,13	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	9.965.456	5.859.769	
23	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	259.512	129.756	147,42	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.470.970	2.061.673	
24	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	207.512	103.756	47,20	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.547.566	
25	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	707.016	353.508	127,55	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.773.849	
<b>LAZIO</b>														
26	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	232.412	116.206	34,96	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.905.723	1.725.930	
27	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	569.369	284.684	75,69	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.908.597	3.509.566	
28	Porzione Palestrina - Via Prenestina Antica, km 66,2	Commerciale	1995	2.345	2.345	194.705	97.352	83,03	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.534.779	1.505.599	
29	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	31.244	6.503.605	3.228.388	208,16	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia	80.061.949	47.297.830	
<b>EMILIA ROMAGNA</b>														
30	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	141.260	70.630	62,95	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.196.085	
<b>CAMPANIA</b>														
31	Intero immobile Napoli - Viale Calamandrei	Uffici	1988	36.271	36.271	5.039.652	2.501.752	138,94	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia	75.641.968	44.611.019	
				<b>317.118</b>	<b>311.712</b>	<b>43.898.246</b>	<b>21.216.821</b>	<b>140,83</b>				<b>619.809.181</b>	<b>358.098.945</b>	

<sup>1</sup> Il valore storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati;<sup>2</sup> Gli importi si riferiscono al debito residuo sul finanziamento contratto, allocato sui singoli immobili;

<b>Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo</b>				
<b>Data</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Immobili Ceduti Importo (Euro)</b>	<b>Controparte</b>	<b>Gruppo di Appartenenza</b>
23/01/2012	Como - Via Papa Innocenzo IX, 70	2.700.000	Oikos Consulting S.r.l.	Capogruppo
<b>Totale</b>		<b>2.700.000</b>		

VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI

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

PER CONTO DI

**IDeA FIMIT SGR S.p.A.**

LUGLIO 2012

## SOMMARIO

1.0	PREMESSA.....	3
2.0	COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE.....	4
3.0	BASE DI VALUTAZIONE .....	6
4.0	METODOLOGIA E ASSUNZIONI VALUTATIVE .....	7
5.0	VALUTAZIONE.....	9
6.0	ASSUNZIONI E CONDIZIONI GENERALI .....	10
7.0	CONFIDENZIALITA' E RESPONSABILITA' .....	13



**Savills Italy S.r.l.**

Via Manzoni 41, 20121 Milano  
Email: milan@savills.it  
Tel.: +39 02 3656 9300  
Fax: +39 02 3656 9328

[www.savills.it](http://www.savills.it)  
[www.savills.com](http://www.savills.com)

13 luglio 2012

Spett.le  
**IDeA FIMIT SGR SpA**  
Via A. Boito 10  
20121 Milano

Alla cortese attenzione del dott. Carlo Bianchi

## RELAZIONE DI PROGETTO

### ATLANTIC 1 – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

#### 1.0 PREMESSA

In conformità alle vostre disposizioni, contenute nella Lettera d'Incarico datata 31 maggio 2012, abbiamo svolto tutte le indagini necessarie al fine di determinare il Valore di Mercato degli Asset facenti parte del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso "Atlantic 1" alla data di valutazione.

La valutazione effettuata da Savills nella veste di Esperto Indipendente sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, finalizzata alla predisposizione delle relazioni periodiche da parte della SGR.

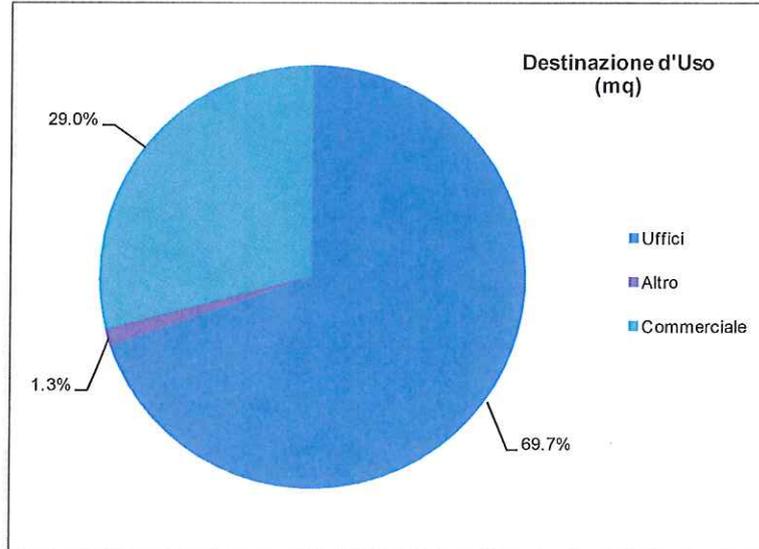
La data di valutazione è il 30 Giugno 2012.

## 2.0 COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

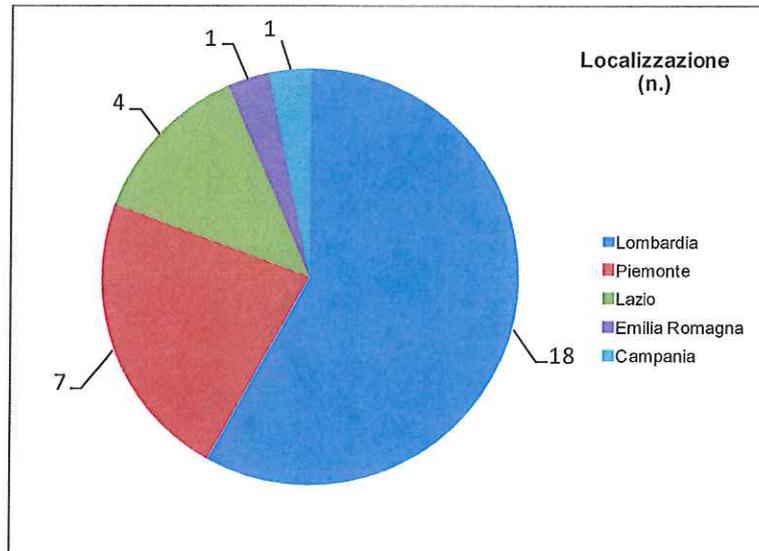
Il perimetro dei beni detenuti dal fondo "Atlantic 1" è composto alla data di riferimento del 30/06/2012 da n. 31 asset. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

Rif.	Destinazione d'Uso	Tipologia	Città	Indirizzo	Sup. Lorda (mq)
1	uffici	intero immobile	Milano	Piazza Cavour 2	19,092
2	commerciale	porzione	Milano	Via Monti 55	1,831
3	commerciale	porzione	Milano	Via Farini 79-81	5,710
4	commerciale	porzione	Milano	Piazza Siena 5	1,788
5	commerciale	intero immobile	Milano	Via Soderini 48 - Vai San Geminiano	3,749
6	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Fabiani 1 - Via Bonarelli 4	32,998
7	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Bonarelli 2 (trasformatore)	8,673
8	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via De Gasperi 16	54,441
9	Altro	intero immobile	San Donato M. MI	Via De Gasperi 16 (mensa)	4,125
10	uffici	intero immobile	San Donato M. MI	Via Martiri di Cefalonia 67	38,254
11	commerciale	intero immobile	Legnano MI	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi	2,393
12	commerciale	intero immobile	Cinisello Balsamo MI	Viale F. Testi	3,511
13	commerciale	intero immobile	Busto Arsizio VA	Via Duca D'Aosta 19	1,803
14	commerciale	porzione	Busto Arsizio VA	Via delle allodole ang. Per Lonate	5,786
15	commerciale	porzione	Gallarate VA	Via Varese 22	2,942
16	commerciale	intero immobile	Saronno VA	Via 1° Maggio	1,659
17	commerciale	intero immobile	Castellanza VA	Via del Buon Gesù 10	2,720
19	commerciale	intero immobile	Barzago LC	Via XXV Aprile 1	3,531
20	commerciale	porzione	Fossano CN	Piazza V. Veneto 18	1,880
21	commerciale	intero immobile	Saluzzo CN	Via Vittime Bologna 1	2,577
22	commerciale	porzione	Novara	Via Gniffetti 80	2,201
23	commerciale	intero immobile	Castelletto Ticino NO	SS Sempione	17,480
24	commerciale	porzione	Grugliasco TO	Via Spanna 1/25	1,760
25	commerciale	intero immobile	Ivrea TO	Via Circonvallazione 54	4,397
26	commerciale	porzione	Moncalieri TO	Via Vittime Bologna 20	5,543
27	commerciale	porzione	Tivoli RM	Via Tiburtina Valeria 162	6,647
28	commerciale	porzione	Roma	Via degli Eroi di Rodi 16	7,523
29	commerciale	porzione	Palestrina RM	Via Prenestina Antica Km 66,2	2,345
30	uffici	intero immobile	Roma	Via Cristoforo Colombo 142	31,244
31	commerciale	porzione	Bologna	Via Don Sturzo 37/39	2,244
32	uffici	intero immobile	Napoli	Viale Calamandrei	36,271

In termini dimensionali la destinazione d'uso prevalente risulta essere quella terziaria, mentre la destinazione commerciale corrisponde a circa 1/3 del portafoglio.



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



### 3.0 BASE DI VALUTAZIONE

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

I sopralluoghi alle Proprietà sono stati effettuati tra il 18 e il 29 giugno 2012 e le valutazioni sono state eseguite da Savills Italy, rappresentata ai fini dell'incarico dall'Architetto Gianni Flammini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS ed in possesso dei requisiti di cui al Decreto Ministeriale n. 228/1999 e successive modifiche e integrazioni, da Mario Nicolini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS, e da Céline Cattaneo.

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

*"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta o acquistata, alla data di valutazione, da un venditore ed un acquirente, entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni".*

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

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

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

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

Come sopra menzionato, i sopralluoghi alle Proprietà sono stati effettuati tra il 18 e il 29 giugno 2012. Si assume che alla data della presente valutazione le Proprietà in esame siano, in tutti i loro aspetti, come sono state riscontrate alla data dei sopralluoghi e che non vi siano state variazioni sostanziali agli immobili e alle aree dove essi sono siti.

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

#### **4.0 METODOLOGIA E ASSUNZIONI VALUTATIVE**

##### **4.1 Metodologia di Valutazione**

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

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

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

L'analisi dei flussi di cassa è stata svolta tenendo in considerazione l'inflazione e considerando un periodo di mantenimento dell'investimento di 10 o 15 anni, a seconda dei casi, durante il quale vengono proiettati i ricavi costituiti dai canoni di locazione e dal valore di disinvestimento generato dalla vendita dell'asset alla fine del periodo in esame. I costi dedotti sono relativi alla gestione dell'asset.

#### 4.2 Tasso di Attualizzazione (*Discount Rate*)

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

Per la remunerazione del capitale di terzi (*debt*) si è assunto un tasso pari ad un rendimento base, con un limitato rischio sul medio/lungo periodo (IRS), a cui è stato aggiunto un parametro aggiuntivo (*spread*), inteso come remunerazione del rischio connesso all'investimento immobiliare nel singolo Asset oggetto di valutazione secondo la prospettiva di una banca finanziatrice. La componente di mezzi terzi è stata assunta come dettagliato nelle valutazioni dei singoli immobili.

Per i mezzi propri (*equity*) si considera la costruzione secondo il principio del '*build-up approach*', che individua il tasso di remunerazione del capitale proprio aggiungendo al tasso per attività assunte prive di rischio (*Risk free*) un premio per il rischio (*Risk premium*) per tener conto dell'illiquidità e del rischio specifico di settore assegnato all'investimento oggetto della valutazione.

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

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

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

#### 4.3 Tasso di Capitalizzazione (*Cap Rate*)

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

#### 4.4 Costi di Acquisizione

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

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

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

#### 5.0 VALUTAZIONE

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso le Proprietà e in considerazione delle informazioni disponibili e delle assunzioni stabilite, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato degli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data di valutazione del 30 giugno 2012 sia complessivamente pari a

**€643.000.000,00**

**(Seicentoquarantatremilioni/00 Euro)**

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

## CERTEZZA DEL VALORE

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

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

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

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

Comunque, nonostante la mancanza di transazioni recenti, riteniamo che le nostre valutazioni riflettano l'attuale situazione di mercato. Siamo dell'opinione che siano sufficientemente supportate dalla costante interazione con il nostro team di *investment* e con altri operatori di mercato. Grazie a questo, siamo in grado di valutare i prezzi richiesti e quelli offerti, e fare gli aggiustamenti necessari per riflettere le attuali condizioni di mercato. Infine, riteniamo che le nostre opinioni di valore come sopra riportate, possano essere considerate ragionevolmente attendibili.

## 6.0 ASSUNZIONI E CONDIZIONI GENERALI

### 6.1 Assunzioni generali

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

1. Che il titolo di proprietà non è soggetto a nessun tipo di restrizione o vincolo di tipo inusuale o particolarmente oneroso, dei quali non siamo a conoscenza. Non abbiamo effettuato indagini presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare competente (ex Conservatoria), per cui se in seguito a future indagini venissero alla luce iscrizioni ipotecarie, abbiamo presupposto che queste vengano estinte prima della vendita. Non abbiamo esaminato i Titoli di Proprietà e i Certificati Catastali.
2. Che ci siano state fornite tutte le informazioni che potrebbero avere un impatto sul valore dell'/degli asset e che tali informazioni siano complete e corrette. Non accettiamo alcuna responsabilità relativa ad errori contenuti nelle informazioni ricevute o a omissioni nella documentazione fornitaci.
3. Che la/le proprietà sia/siano stata(e) costruita(e) e sia/siano utilizzata(e) in conformità con tutti i requisiti richiesti dalla legge, e che non ci siano violazioni di tipo urbanistico. Allo stesso modo abbiamo supposto che qualsiasi futura costruzione o utilizzo della(e) proprietà avverrà nel pieno rispetto della legge, provviste delle necessarie autorizzazioni amministrative e/o urbanistiche, conformemente all'attività/uso esercitato (salvo i punti di cui sopra).
4. Che la/le proprietà non subisca(no) e non subirà(anno) in futuro l'impatto negativo di possibili progetti riguardanti la viabilità o di carattere urbanistico, o di altri fattori che possano avere un impatto negativo sul valore e che possano emergere in seguito ad un'indagine locale o da parte dei legali, o da notificazioni delle autorità preposte (salvo i punti di cui sopra).
5. Che la/le proprietà sia/siano solida(e) dal punto di vista strutturale e che non siano presenti difetti strutturali o vizi materiali di altro tipo, quali possono essere parti ammalorate o parti costruite con materiali o tecniche pericolosi o inadatti, a prescindere che queste parti si trovino in aree da noi ispezionate o no, che potrebbero influire su eventuali accantonamenti per manutenzioni straordinarie (salvo i punti di cui sopra). La nostra ispezione della(e) proprietà e questo rapporto non rappresentano una perizia tecnica dell'immobile.
6. Che la/le proprietà sia/siano collegata(e) o possa(no) essere collegata(e) senza spese particolarmente onerose, alle seguenti utenze pubbliche: gas, elettricità, acqua, telefono e fognatura.
7. Che nella costruzione o in ristrutturazioni successive della/le proprietà non siano state utilizzate sostanze o tecnologie tossiche, pericolose o deleterie, quali cemento alluminoso, additivi al cloruro di calcio, pannelli isolanti in lana di legno, ecc. Non abbiamo fatto nessuna indagine in merito a questo aspetto.
8. Che i diritti di proprietà ed eventuale sfruttamento di sostanze minerali e/o gassose presenti nel sottosuolo non sono stati considerati.
9. Che la/le proprietà non sia/siano mai stata(e) soggetta(e) a contaminazione del terreno, e che non è probabile una sua(loro) contaminazione in futuro. Non abbiamo eseguito

nessun test del suolo o altre indagini in merito, e non possiamo stabilire la probabilità che tale contaminazione si sia o si possa verificare.

10. Che non vi siano condizioni sfavorevoli dell'area o del suolo, che il terreno non contenga resti archeologici, e che non ci siano altri aspetti che possano portare a dover tenere conto di particolari ritardi nei lavori di costruzione o di costi di costruzione straordinari.
11. Che l'immobile sia dotato di tutte le attrezzature, impianti generali e macchinari fissi che sono normalmente considerati come una parte integrante dell'immobile, e che siano conformi alla relativa regolamentazione. Non si è tenuto conto in alcun modo di diritti, vincoli o responsabilità che potrebbero risultare da un loro malfunzionamento.
12. Che il/i conduttore(i) sia/siano in grado di soddisfare i propri obblighi contrattuali e che non vi siano crediti insoluti o violazioni degli accordi di cui non siamo stati informati.
13. Che i contratti di locazione siano stati redatti in termini accettabili per i vostri consulenti legali, incluse le clausole relative a manutenzione e indicizzazione.

## 6.2 Condizioni generali

Le nostre valutazioni sono state eseguite sulla base delle seguenti condizioni generali:

1. La nostra valutazione è al netto di IVA (se applicabile).
2. La nostra valutazione include costi di acquisizione pari all'1,5%, comprendenti commissioni di agenzia (1,0%) e costi legali (0,5%).
3. Se non diversamente riportato all'interno del rapporto di valutazione, la nostra valutazione considera inoltre imposte catastali e ipotecarie pari al 4,0% (2,0% nel caso di fondi immobiliari di diritto italiano, come da normativa vigente). Ad esclusione dei costi sopra citati, l'analisi di Savills esclude specificatamente la considerazione degli aspetti legali e fiscali potenzialmente emergenti dalla vendita e/o acquisizione dell'Asset oggetto della valutazione.
4. Non abbiamo tenuto conto di nessun ulteriore valore attribuibile all'avviamento o ad impianti e attrezzature il cui valore sussiste solo in loco e per l'attuale(i) conduttore(i).
5. L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) di un immobile o di una unità immobiliare è richiesto per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010. L'impatto degli ACE sul valore di un immobile non è ancora quantificabile, dato che il mercato non ha ancora assunto un approccio omogeneo sulla tematica. Analoga è la situazione per sistemi di certificazione e/o classificazione di matrice anglosassone o non italiani, quali Leed, Green Rating e Breeam. Pertanto, non abbiamo tenuto in considerazione la classe energetica dell'(gli) immobile(i) nel formarci la nostra opinione di valore. Tuttavia, dovesse cambiare la situazione in merito a quest'aspetto, ci riserviamo il diritto di rivedere la nostra opinione di valore.

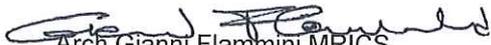
6. Abbiamo escluso dalle nostre considerazioni acquirenti speciali che potrebbero essere interessati all'acquisto dell'/degli asset o dell'azienda in virtù di interessi o circostanze particolari.
7. [Nella valutazione di due o più asset, o di un portafoglio.] – Ciascun asset è stato valutato singolarmente e non si è tenuto conto dell'impatto che potrebbe avere una potenziale vendita in blocco degli asset, né in termini positivi né in termini negativi. Il totale riportato nel rapporto è la somma dei singoli Valori di Mercato di ciascun asset.
8. Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

## 7.0 CONFIDENZIALITA' E RESPONSABILITA'

Il presente documento è stato prodotto esclusivamente per lo scopo indicato nella premessa. Ogni altro uso è da considerarsi improprio. Il documento è confidenziale, riservato e per il solo utilizzo dell'Intestatario del presente rapporto, e nessuna responsabilità è sin d'ora accettata verso Terzi per l'intero o per parti del suo contenuto. Soggetti terzi che vogliono fare affidamento su questo rapporto lo faranno a loro totale rischio. Può essere mostrato a componenti della vostra Società e ad eventuali vostri consulenti, nonché agli Organi di Vigilanza e funzioni ed organi di controllo, ma non a terzi senza la nostra approvazione preventiva scritta, in quanto i contenuti rivestono carattere di confidenzialità ed esclusività. In accordo con la normativa regolamentare sui fondi immobiliari, il presente rapporto di valutazione potrà essere depositato presso la Banca d'Italia, la Consob e la Banca Depositaria e consegnata ai sottoscrittori su richiesta. Fatto salvo quanto sopra, né tutto né parte del presente documento né alcun riferimento ad esso potrà essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, adesso o nel futuro, senza la nostra approvazione scritta.

In fede.

Per conto della Savills Italy Srl.

  
Arch Gianni Flammini MRICS  
Director – Valuation Department

  
Mario Nicolini MRICS  
Associate Director – Valuation Department

  
Céline Cattaneo  
Valuer – Valuation Department