

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

RENDICONTO AL 31/12/2012

FondoAtlantic¹

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**
 - **Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo**
 - **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**
 - **Relazione della Società di Revisione**
-

**Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 31 dicembre 2012**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	10
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	10
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	14
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	18
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	18
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	22
C. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	22
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	23
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	25
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI IDEA FIMIT SGR	26
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	26
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	27
A. FINANZIAMENTI	27
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	27
9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	28
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	29
11. ALTRE INFORMAZIONI	30

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Nel corso del secondo e terzo trimestre del 2012 l'economia internazionale ha fatto registrare nuovamente un rallentamento, dopo un primo trimestre caratterizzato da timidi segnali di ripresa.

Il rallentamento della crescita riguarda anche i paesi in via di sviluppo, con particolare riferimento a Brasile e India, soprattutto a causa della diminuzione della domanda interna. In generale le prospettive di crescita globale si sono indebolite, sebbene persistano evidenti differenze fra i paesi avanzati e i paesi emergenti.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate lo scorso ottobre, di crescita del Prodotto Interno Lordo ("PIL") mondiale per il biennio 2012-2013, con evidenza delle differenze rispetto alle stime di luglio.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

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

Fonte: FMI, *World Economic Outlook* - aggiornamento ottobre 2012

L'area Euro presenta un quadro macroeconomico piuttosto allarmante con molti paesi in recessione e un indebitamento elevato. I paesi periferici si trovano in una situazione più critica e, nonostante si confermi un divario di crescita tra i diversi paesi, il rallentamento si è esteso anche alle economie più solide.

Il peggioramento delle prospettive economiche, che emerge dall'aggiornamento di ottobre del *World Economic Outlook* pubblicato dal Fondo Monetario Internazionale, è da imputare, da un lato, al riemergere delle tensioni sui titoli di stato dei paesi periferici dell'area Euro, dall'altro, alla progressiva

spinta recessiva delle misure di austerità introdotte per migliorare il bilancio dello stato in diversi paesi europei.

Occorre sottolineare che da fine estate grazie agli interventi convenzionali e non convenzionali annunciati dalla Banca Centrale Europea ("BCE") sono stati scongiurati i rischi estremi della crisi e si è registrata un'inversione di tendenza sui mercati finanziari e sull'andamento dei differenziali di rendimento dei titoli di stato. Lo scorso luglio la BCE ha tagliato ulteriormente il tasso ufficiale di sconto di 25 punti base portandolo a 75 punti base, mentre lo scorso settembre il presidente della BCE, Mario Draghi, ha annunciato le nuove misure *Outright Monetary Transactions* che prevedono la possibilità di acquisto illimitato, da parte della BCE, dei titoli di stato dei paesi in difficoltà dell'area Euro sul mercato secondario. Dagli inizi di luglio i rendimenti sui titoli di stato italiani sono passati dal 6% al 4,3%, con lo *spread* in riduzione da 470 a 270 punti base, mentre l'indice azionario italiano ha fatto registrare un aumento di oltre il 20%.

Nel corso dell'anno si è registrato un incremento generalizzato per tutti i paesi dell'area Euro del tasso di disoccupazione, specialmente nella fascia giovane della popolazione, e una diminuzione della produzione industriale.

L'Area Euro, nel terzo e quarto trimestre ha registrato una variazione negativa del PIL dello 0,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, senza eccessivi scostamenti sulle previsioni per la fine dell'anno.

Con riferimento all'Italia, la situazione è problematica soprattutto in relazione al peggioramento, oltre le attese, delle prospettive di crescita dovute alla sottostima degli effetti recessivi delle misure fiscali introdotte. Nella nota di aggiornamento della Documentazione Economico Finanziaria diffusa lo scorso settembre dal Ministero delle Finanze, le stime di fine anno per la variazione del PIL italiano sono del -2,4% contro il -1,2% stimato ad aprile.

Le preoccupazioni per il crescente rapporto Debito/PIL hanno condotto il governo a interventi di contenimento del *deficit* pubblico attraverso un aumento significativo della tassazione con effetti diretti sulla riduzione dei consumi e degli investimenti.

Per quanto riguarda i prezzi al consumo, secondo le stime dell'Eurostat, l'inflazione complessiva nell'Area Euro nel secondo e nel terzo trimestre si è attestata al 2,5%, mentre le prospettive per il 2013 sono di una normalizzazione del tasso sulla soglia del 2%.

In Italia nel corso del terzo trimestre l'inflazione è rimasta al di sopra della soglia del 3% riflettendo principalmente gli effetti del rincaro a livello annuale dei prodotti energetici e delle imposte indirette, di conseguenza il potere di acquisto reale delle famiglie ha continuato ad indebolirsi ostacolando la crescita.

Il sistema creditizio rappresenta l'ostacolo principale allo sviluppo economico ed in particolare per il settore immobiliare: il boom del mercato nel periodo 2006-2007 è stato determinato dalla stabilizzazione della situazione finanziaria e dalla disponibilità di credito, mentre oggi l'offerta di credito continua a ridursi.

I crediti in sofferenza in Italia sono in costante aumento, circa 120 miliardi di euro ad ottobre, +12% da inizio anno e, data la riduzione nella disponibilità di credito, è in aumento anche la loro incidenza sul totale impieghi, che raggiunge il 6,2%. Il reale stato di salute delle banche italiane non è ancora chiaro e permane il rischio che gli accantonamenti già effettuati non siano ancora sufficienti.

Nel settore bancario è in atto un processo di *deleveraging* volto a ridurre gli attivi patrimoniali più rischiosi, in particolare quelli finalizzati agli investimenti immobiliari, con la finalità di migliorare gli indici patrimoniali in vista dell'introduzione della nuova normativa Basilea 3.

Prendendo in considerazione lo scenario recessivo italiano e l'aumento dello *spread*, le nostre banche richiedono una maggiore remunerazione dei prestiti rispetto agli altri principali operatori europei; infatti, sopportando un maggiore costo del *funding*, a causa del rischio paese, sono costrette a richiedere tassi più elevati. Anche se negli ultimi mesi i tassi sui prestiti alle società non finanziarie hanno registrato una flessione per i paesi periferici grazie alla riduzione degli *spread* dei relativi titoli di stato.

Il mercato immobiliare Italiano

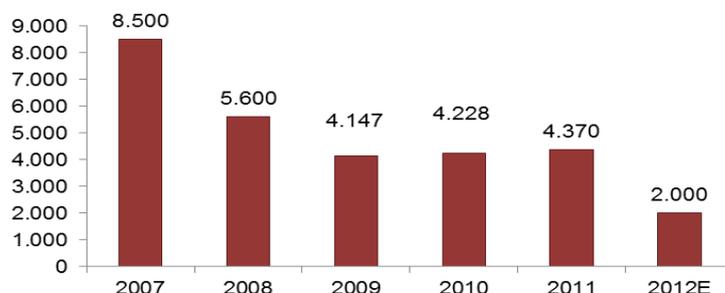
Il settore immobiliare italiano ha risentito significativamente delle difficoltà economiche e della stretta creditizia, che si sono riflesse in una sostanziale contrazione delle compravendite e, solo marginalmente, attraverso una riduzione dei prezzi.

Il volume totale degli investimenti immobiliari realizzati da investitori istituzionali si stimano inferiori a 2 miliardi di euro per fine anno, ovvero circa la metà della media dei tre anni precedenti e un quarto del controvalore medio scambiato nel periodo 2006-2007. Inoltre l'incidenza delle compravendite italiane sul totale europeo nei primi nove mesi dell'anno passa a 1,6%, dal 3,7% del 2011¹.

Nei primi nove mesi del 2012 il volume delle transazioni è stato pari a 1,2 miliardi di euro e appena 351 milioni di euro nel terzo trimestre, circa il 74% in meno rispetto allo stesso trimestre del 2011 e circa l'8,2% in meno rispetto al trimestre precedente.

¹ CBRE, Italian Investment Quarterly Q3 2012

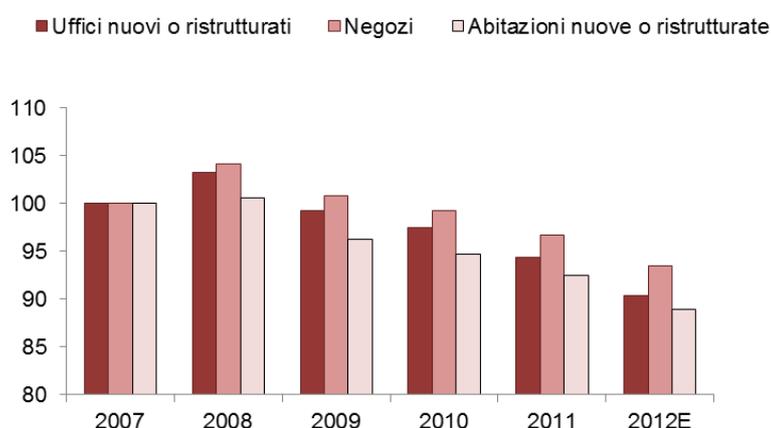
Figura 1 – Andamento delle compravendite degli investitori istituzionali (€mln)



Fonte: CBRE, BNP Real Estate

Il mercato immobiliare italiano presenta un potenziale recessivo significativo. Esiste una forte preoccupazione per la lenta erosione dei prezzi, che dal 2008 ad oggi hanno accumulato una discesa dei valori contenuta pari al 10-12%, a fronte di un'analoga riduzione dei canoni². Tale andamento dei prezzi rilevato nel mercato italiano è semplicemente frutto del mancato incontro tra offerta e domanda. Finora l'andamento dei prezzi non ha seguito la forte contrazione delle compravendite e del credito a disposizione per finanziare le operazioni ed anche i rendimenti delle locazioni non sono stati influenzati significativamente dai rialzi sui rendimenti dei titoli di stato. Si prevede che i prezzi degli immobili si ridurranno nel corso dei prossimi trimestri anche perché molti investitori si potrebbero vedere costretti a liquidare i propri asset.

Figura 2 – Andamento medio dei prezzi nelle 13 principali città italiane (2007=100)



Fonte: Nomisma

² Nomisma, III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2012

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio³ mostrano un significativo calo del volume delle compravendite immobiliari. Nei primi tre trimestri del 2012 la variazione è stata rispettivamente del -18%, -25% e -26% rispetto al numero di transazioni effettuate nei primi tre trimestri dell'anno precedente.

Il settore residenziale, che rappresenta circa il 45% dell'intero mercato immobiliare, ha registrato la *performance* peggiore nel terzo trimestre 2012 con circa 96 mila transazioni ed un calo degli scambi pari al 27% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e del 20% rispetto al trimestre precedente.

I dati forniti dall'OMI hanno evidenziato un calo generalizzato per tutti gli ambiti territoriali, con flessioni analoghe per i capoluoghi e i comuni minori. Nelle diverse metropoli la situazione del settore residenziale nel terzo trimestre si è presentata ovunque negativa ad eccezione di Napoli dove si è registrato un numero di compravendite sostanzialmente invariato rispetto al terzo trimestre 2011.

Anche i settori non residenziali hanno fatto registrare una flessione significativa nei primi tre trimestri del 2012. In particolare, le flessioni maggiori si sono osservate nel settore terziario, che nel terzo trimestre ha registrato una diminuzione dei volumi di compravendita del 28%, mentre il settore commerciale e quello produttivo hanno subito cali dei volumi di compravendite, rispettivamente, del 30% e del 26%. 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 la suddivisione settoriale, mentre i primi due trimestri sono stati caratterizzati da una prevalenza di investimenti nel settore alberghiero, nel terzo trimestre si è riaffermata la prevalenza di investimenti nel settore commerciale, che nel 2011 rappresentava il 60% del totale e che nel 2012 ha quasi dimezzato il suo peso.

La distribuzione geografica del volume investito nel terzo trimestre si concentra tra Milano e Roma rispettivamente per il 27% e il 39% del totale investimenti dei primi nove mesi dell'anno. Milano continua ad offrire un portafoglio più diversificato che include uffici, commerciale ed immobili ad uso misto, mentre Roma ha registrato solo la transazione del centro commerciale La Rinascente per un controvalore stimato di 130 milioni di euro.

Gli investitori nazionali rappresentano il 78% degli investimenti, anche se il terzo trimestre ha fatto registrare un ritorno degli investitori esteri nel mercato italiano con 235 milioni di euro investiti. Tale risultato è stato raggiunto attraverso tre operazioni, messe a segno da Hines, Carlyle e la società Thailandese Central Retail Corporation (CRC) che ha firmato il suo primo contratto per l'acquisto dell'immobile di via del Tritone a Roma, destinato a diventare il principale *department store* romano della catena di grandi magazzini La Rinascente⁴.

³ Agenzia del Territorio, OMI – Nota III Trimestre 2012.

⁴ DTZ, Investment Market Update, Italia T3 2012

I rendimenti “*prime*” lordi, nei primi tre trimestri 2012 hanno registrato un incremento generale, i dati di DTZ indicano che i rendimenti del settore uffici passano dal 6% di fine 2011 al 6,5% nel terzo trimestre del 2012, mentre per i settori commerciale e industriale i rendimenti raggiungono rispettivamente il 5,5% e l’8%⁵.

Uffici

Nei primi nove mesi del 2012 il volume di investimenti immobiliari nel settore uffici realizzati da investitori istituzionali in Italia è stato pari a circa 0,3 miliardi euro, rispetto a 1,5 miliardi di euro del 2011, ed ha rappresentato circa il 27% del totale investimenti del comparto⁶.

Per quanto riguarda i prezzi, la variazione media secondo Nomisma sarà del -4,2% nel 2012 e l’andamento negativo dovrebbe proseguire con un -4,7% nel 2013 ed un -2,7% nel 2014.

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

In particolare, a Milano nel terzo trimestre dell’anno sono stati investiti circa 87 milioni di euro, pari a circa il 25% dell’ammontare complessivo investito in Italia, in forte riduzione rispetto ai 301 milioni di euro dell’ultimo trimestre dello scorso anno ed ai 110 milioni di euro del trimestre precedente. Per quanto riguarda Roma, nel terzo trimestre 2012 sono stati investiti nel settore circa 130 milioni di euro, una contrazione significativa rispetto ai 430 milioni di euro investiti nel terzo trimestre dello scorso anno ed anche rispetto ai 230 milioni di euro del secondo trimestre 2012.

Il confronto con le principali città europee non presenta un quadro confortante. Infatti ad eccezione di Madrid, dove si registra una riduzione degli investimenti del 48%, i dati indicano *performance* migliori per Parigi in riduzione solo del 13%, Londra in aumento del 35% e Berlino in aumento del 137%. Per tutte le principali città europee si registrano buoni risultati nel quarto trimestre dell’anno, con volumi decisamente superiori ai precedenti trimestri.

In termini di rendimenti, a Milano, i *prime* passano dal 5,5% al 5,6%, mentre a Roma si passa dal 5,9% al 6%. In entrambi i casi gli operatori prevedono alla luce delle condizioni attuali di mercato, un’ulteriore crescita dei rendimenti *prime* nei prossimi mesi⁷.

Da un punto di vista di assorbimento, nel terzo trimestre 2012, a Milano si registra un aumento con 67.000 mq di spazi uffici, il 53% in più rispetto all’anno precedente ed il 14% in più rispetto al trimestre precedente. Per quanto riguarda Roma l’assorbimento di spazi ad uso ufficio diminuisce ulteriormente rispetto al trimestre precedente, attestandosi a 7.300 mq, a causa della razionalizzazione dei costi delle società e della forte dipendenza dal settore pubblico, l’unico in grado di dare dinamicità al mercato e alle grandi transazioni.

⁵ DTZ, Investment Market Update, Italia T3 2012

⁶ BNP Paribas Real Estate, Investimenti in Italia Q3 2012

⁷ BNP Paribas Real Estate – City News Milano Q3 2012 e City News Roma Q3 2012

A Milano il volume dello sfitto è in leggera diminuzione e si attesta a 1.300.000 mq, pari all'11% del totale. Nel 2013 verranno ultimate numerose iniziative di sviluppo, di cui soltanto una parte già locate e, poiché l'assorbimento netto atteso per i prossimi mesi dovrebbe essere negativo, il volume di sfitto è atteso in crescita per i prossimi trimestri. A Roma il volume di sfitto uffici è in lieve aumento e si attesta a 658.000 mq, pari al 6,8% dello *stock* rispetto al 6,2% di fine 2011. Questo a causa della complessiva inattività del mercato: i costruttori hanno fermato o rallentato i lavori in attesa della ripresa, ma questo non è stato sufficiente a fermare la crescita del volume dello sfitto.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, a Milano l'aumento del volume dello sfitto sta mettendo pressione sui locatori, con canoni medi nel centro in diminuzione del 6% nel corso del terzo trimestre e del 16 % rispetto ad un anno fa. A Roma, invece, l'aumento del volume di sfitto non si riflette sui canoni che restano sostanzialmente costanti rispetto ai precedenti trimestri.

Commerciale

Gli investimenti nel commerciale, in Europa, sono migliorati nettamente nel terzo trimestre 2012, dopo i modesti volumi scambiati nella prima parte dell'anno. Le analisi svolte, seppure preliminari, fanno rilevare che l'investimento diretto immobiliare della grande distribuzione nel terzo trimestre è stato pari a circa 6 miliardi di euro, in crescita rispetto ai 3,9 miliardi di euro del secondo trimestre 2012. Nonostante tale ripresa, il volume totale relativo ai primi tre trimestri dell'anno, stimato in 13 miliardi di euro, è sostanzialmente inferiore sia rispetto ai 23,3 miliardi di euro dello stesso periodo del 2011, sia alla media dei primi tre trimestri del quinquennio in corso, pari 15,4 miliardi di euro. Geograficamente, come nel primo semestre dell'anno, la maggior parte delle attività rimane focalizzata sui grandi mercati, maggiormente liquidi, del Regno Unito, della Germania e della Francia, dove è stato scambiato il 75% dei volumi totali europei. Le attese sono per un volume di investimenti totale nel 2012 compreso tra i 18 e 20 miliardi di euro, sostanzialmente in linea con la media quinquennale di 21 miliardi di euro⁸.

Nei primi nove mesi dell'anno, in Italia, l'investimento nel segmento commerciale è stato pari a 0,4 miliardi di euro, pari al 32% degli investimenti complessivi ed in riduzione rispetto ai 2,4 miliardi di euro del 2011.

Tra le transazioni principali degli ultimi sei mesi si registra la vendita de La Rinascente di Roma del gruppo Prelios per 130 milioni di euro e la vendita di un negozio di 160 mq a Milano in Piazza Duomo del gruppo Damiani per 39 milioni di euro.

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

⁸ Jones Lang Lasalle "European retail real estate investment volumes", ottobre 2012

Per ciò che concerne i prezzi dei negozi, i dati di Nomisma indicano una riduzione del 3,3% nel 2012 e prospettano un'ulteriore riduzione del 4,1% nel 2013 e del 2,2% nel 2014.

Visto il permanere di un buon livello di domanda, i rendimenti lordi sono in crescita nel segmento *high street* nel corso del 2012, dal 5,25% del primo trimestre al 5,75% del terzo. Per quanto riguarda i centri commerciali, anche i rendimenti *prime* lordi sono saliti dal 6,5% al 7,25%, mentre i rendimenti lordi relativi a localizzazioni secondarie sono passati dal 7,75% all'8,5%.

Nel confronto sui volumi degli investimenti commerciali tra le principali città europee nel 2012, Milano presenta la *performance* peggiore, con un variazione del -94% che si confronta con il -69% di Londra, il -47% di Madrid, il +23% di Berlino ed il +114% di Parigi⁹.

In generale in Italia gli indicatori macroeconomici dipingono uno scenario difficile per gli operatori, che si trovano a dover affrontare il calo del potere d'acquisto e dei consumi delle famiglie.

Fondi immobiliari

I fondi immobiliari italiani con circa 37,2 miliardi di euro rappresentano circa il 10,9% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto e per il 2013 si prevede che la loro incidenza possa aumentare all'11,4%¹⁰.

Il rapporto semestrale sui fondi immobiliari realizzato da Assogestioni e IPD evidenzia le proprietà anticicliche del mercato dei fondi immobiliari italiani, ancora in espansione nonostante lo scenario macroeconomico avverso. La raccolta nel primo semestre del 2012 è stata pari a oltre 1,4 miliardi di euro, mentre il volume delle attività si è attestato sopra la soglia dei 42 miliardi di euro con un incremento del 4,2% rispetto al semestre precedente. Il patrimonio netto dei 185 fondi immobiliari censiti rimane stabile, pari a circa 26 miliardi di euro.

Nel corso del semestre sono stati istituiti 4 nuovi fondi non speculativi, tutti costituiti mediante apporto e destinati a investitori qualificati.

L'offerta del settore è costituita per l'88% da fondi riservati, che detengono un patrimonio di circa 21 miliardi di euro. Ai fondi *retail*, il 12% dell'offerta, spetta la gestione di un patrimonio superiore a 5 miliardi di euro.

La composizione delle attività è costituita per il 90% da immobili e diritti reali immobiliari. Restano invariate le percentuali sul fronte delle destinazioni d'uso, dove il 54% degli investimenti è concentrato nel settore degli immobili a destinazione uffici. Gli immobili a destinazione *retail* pesano il 16%. È pari al 9%

⁹ CBRE, Main Investment Market Indicators Q4 2012

¹⁰ Scenari Immobiliari, I fondi immobiliari in Italia e all'estero, Aggiornamento 2012

la categoria residenziale, mentre gli altri investimenti (caserme, centraline telefoniche e terreni) sono pari all'8%.

A livello geografico il nord ovest (45%) e il centro (33%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti. Si rileva inoltre nel corso del semestre la crescita della percentuale investita nel nord est e all'estero.

Al termine del primo semestre del 2012, si rileva che il 77,3% dei fondi ha fatto ricorso alla leva per incrementare le attività investite. Il grado di utilizzo della leva (ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto indebitarsi) è in leggero aumento nell'ultimo semestre e passa dal 71,2% a dicembre 2011 al 71,9% a fine giugno 2012. Si è incrementato anche il valore totale delle attività, pari al 30 giugno 2012 a 42.138 milioni di euro (+1,6% in sei mesi +4,2% a un anno e +19,2% a tre anni).

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

Negli ultimi sei mesi la media giornaliera degli scambi nel mercato dei fondi chiusi quotati è stata pari a circa 86 quote. Il mercato si presenta pertanto fermo, e lo sconto sul NAV è ormai prossimo al 60% per tutti i fondi.

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi

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

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

La durata del Fondo 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 asset 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.

Data di apporto	1° giugno 2006
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 260.760.000
Numero quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	Savills Italy S.r.l.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2012	€ 281.350.818
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2012	€ 539,482
Valore al 31 dicembre 2012 del portafoglio immobiliare	€ 631.770.000

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

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 31 dicembre 2012.

	Collocamento 01/06/2006	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4
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	539,482
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5
Destinazione d'uso prevalente ⁽⁶⁾	%	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale	81% Uffici, 18% Commerciale	82% Uffici, 18% Commerciale	84% Uffici, 16% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,000	500,000	500,000	500,000	500,00	491,47	468,66	465,67
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%

(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 (nonché componenti del Comitato Esecutivo) 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. Daniel Buaron – il Dott. Massimo Romano.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Consigliere (nonché componente del Comitato Esecutivo) Dott. Carlo Felice Maggi, a far data dal 31 dicembre 2012, il Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio 2013 ha cooptato il Cav. Salomone Gattegno, designandolo altresì quale componente del Comitato Esecutivo.

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 l'eventuale venir meno.

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

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

In particolare, agli Amministratori Indipendenti sono demandati compiti attinenti alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi. Gli Amministratori Indipendenti, infatti, esprimono un parere: (i) in ordine alla stipulazione di Convenzioni con Parti Correlate alla SGR (come definite nel Protocollo Assogestioni); (ii) sul contenuto delle convenzioni tra SGR promotrice e gestore, per i contratti che presentino profili riguardanti il rispetto delle disposizioni in materia di conflitto di interessi; (iii) sulle operazioni, presentate al Consiglio di Amministrazione, che si caratterizzano per la presenza di un potenziale conflitto di interessi, così come definito dalla Parte V, Titolo II, Capo II del Regolamento Congiunto Banca d'Italia – Consob; (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 del Fondo Atlantic 1, alla data del presente Rendiconto di gestione, risulta composto da trenta 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 semestrale al 30 giugno 2012; in base alle superfici il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta l'84% circa del valore complessivo, mentre il restante 16% ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 31 dicembre 2012, il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 risulta pressoché interamente locato, con un tasso di occupazione del 98,6%.

Le superfici lorde locabili sfitte ammontano a mq. 4.276, rispetto ai mq. 315.330 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 secondo semestre dell'anno 2012 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Alla data del 31 dicembre 2012 risultano attive quarantacinque posizioni (quarantatré contratti di locazione oltre ad alcune indennità di occupazione per insegne pubblicitarie di scarsa rilevanza), totalmente riferite a conduttori privati. La maggioranza assoluta dei contratti è stata stipulata con società del gruppo ENI, GS S.p.A. (gruppo Carrefour) e Telecom Italia S.p.A..

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

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 31 dicembre 2012, risulta essere pari a 46.236.000 euro circa, con un rendimento del 7,48% sul costo storico e del 7,32% sul valore di mercato rilasciato alla data del presente Rendiconto di gestione.

Per confronto, il valore contrattuale annuo al 30 giugno 2012, a parità di portafoglio, risultava pari a 43.563.500 euro circa; l'incremento è da attribuirsi, per la gran parte, alla fatturazione del canone al conduttore Crédit Agricole Corporate Investment Bank a partire dal mese di luglio 2012, al termine del periodo di *free rent* previsto contrattualmente.

Nel corso del secondo semestre del 2012 si segnalano: la rinegoziazione del contratto di locazione con CEP Advisors – The Carlyle Group per gli spazi occupati nell'immobile in **Milano – piazza Cavour 2** e la stipula del un nuovo contratto di locazione sull'intero palazzo in **San Donato Milanese – via S. Salvo 1 – via Bonarelli**, denominato "Trasformatore", della quale si era data evidenza già nel precedente Rendiconto, con contestuale risoluzione dei tre contratti in essere su porzioni del medesimo immobile.

La società Celtic Italy S.r.l. ha rilasciato gli spazi locati in **Milano – piazza Cavour 2** nel mese di novembre, dando esecuzione alla disdetta segnalata nel precedente Rendiconto.

Nel medesimo palazzo il conduttore Unicredit ha confermato per iscritto la volontà di risolvere il rapporto di locazione al termine del primo sessennio: l'agenzia bancaria ha cessato l'attività, il canone dovrà essere comunque corrisposto al Fondo sino al 31 marzo 2015, fatto salvo un eventuale accordo per il subentro di terzi.

Sono attualmente in corso alcune interessanti trattative per la locazione di parte dello sfitto residuo.

Nell'immobile in **San Donato Milanese – via Martiri di Cefalonia 67** denominato "4° Palazzo Uffici", il Credito Bergamasco ha ritenuto di dover sospendere l'attività di Agenzia bancaria a partire dal 30 aprile 2013 richiedendo al Fondo di valutare i termini di un accordo per la risoluzione anticipata del contratto di

locazione; si rammenta che gli spazi, una volta liberati, rientreranno automaticamente nel contratto di locazione vigente con Saipem S.p.A. sull'intera superficie dell'immobile.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2012 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a 10.673.852 euro, somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre ma avente competenza nel primo trimestre 2013; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 223.371 euro, pertanto percentualmente di scarso rilievo 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 con azioni di recupero del credito.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del secondo 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.

Si elencano di seguito le attività di *Project Management* pianificate in *Business Plan* eseguite nel periodo.

Sono state completate alcune opere di manutenzione straordinaria edile sulle parti comuni e di impiantistica generale (in particolare si è operato sulle centrali ai piani dell'impianto di climatizzazione) dell'immobile in **Milano - piazza Cavour 2**.

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 della porzione denominata "Dente G", riconsegnate al conduttore ENI S.p.A. nel mese di dicembre e, in base agli accordi contrattuali, ha successivamente preso in consegna la porzione denominata "Dente C", che si prevede di ristrutturare e restituire al conduttore entro fine giugno 2013. L'importo dei costi capitalizzabili eseguiti nell'anno 2012 sui "Denti G-H-I" è pari a 2.765.000 euro circa.

Si conferma il ritardo sull'esecuzione nel cronoprogramma di valorizzazione rispetto alle previsioni contrattuali, per motivi non dipendenti dalla SGR; nel prosieguo dell'intervento sui singoli moduli si cercherà di garantire una continuità del processo operativo di cantierizzazione, pur salvaguardando le esigenze specifiche di occupazione e trasloco temporaneo del personale da parte del conduttore.

Sono attualmente in corso le opere di manutenzione straordinaria sugli impianti dell'immobile in **San Donato Milanese – via San Salvo 1**, denominato "Trasformatore", concordate in fase di trattativa del nuovo contratto di locazione sull'immobile stipulato nel luglio 2012 con Eni Corporate University.

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 gestito da Eniservizi S.p.A. con costi previsti 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).

L'intervento di riqualificazione e *restyling* degli spazi destinati a mensa aziendale in **San Donato Milanese - via De Gasperi 16**, progettato e coordinato da Eniservizi S.p.A., risulta pressoché completato; alla stipula del verbale di fine lavori, il conduttore sarà autorizzato a richiedere al Fondo il contributo concordato, pari a 800.000 euro, nei termini della scrittura integrativa al contratto stipulata nel maggio 2012, importo che è stato accantonato per competenza.

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, saranno completati entro i prossimi mesi. Le *capex* nell'anno ammontano a 1.688.000 euro circa, per la quasi totalità imputabili al primo semestre.

Il totale dei costi capitalizzati di competenza dell'esercizio, per opere e lavori eseguiti sull'intero portafoglio in gestione, ammonta a 7.182.000 euro circa, di cui 2.380.000 euro circa nel secondo semestre, 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 state chiuse trattative di nuova locazione.

Da segnalare inoltre che sono stati ultimati gli interventi di recupero di una porzione della facciata del supermercato sito in **Milano – piazzale Siena 5**, immobile ceduto in data 4 luglio 2012, per i danni causati da un incendio; le spese sostenute verranno per la gran parte recuperate attraverso rimborso assicurativo per il sinistro in base alla polizza di copertura sul portafoglio gestito.

Fatta eccezione per alcuni interventi di manutenzione non capitalizzabili di scarso rilievo economico, eseguiti sulle coperture di alcuni supermercati, non si segnalano ulteriori informazioni rilevanti.

A tale scopo si rammenta che per gli immobili a destinazione commerciale locati al Gruppo GS Carrefour, il conduttore è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario (queste ultime limitatamente a manutenzioni che non interessino componenti strutturali dell'edificio).

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Come segnalato negli eventi intervenuti oltre la data del precedente Rendiconto, in data 4 luglio 2012 è stata perfezionata la cessione dell'immobile in **Milano - piazzale Siena 5**, al prezzo di 5.300.000 euro, realizzando una plusvalenza del 26% circa rispetto al costo storico.

Nel corso del secondo semestre 2012 non sono pervenute al Fondo proposte d'acquisto per gli immobili in portafoglio: l'illiquidità del mercato, l'incertezza delle condizioni dell'economia globale e le difficoltà di accesso ai finanziamenti degli istituti di credito hanno raffreddato gli interessi degli investitori istituzionali e dei privati.

Per quanto riguarda la porzione di portafoglio a destinazione commerciale, l'avvicinarsi del termine del primo periodo contrattuale (giugno 2015) rappresenta un rischio per il potenziale investitore: sarà necessario valutare con il gruppo Carrefour i termini per una negoziazione contrattuale, in modo da potersi offrire ai potenziali acquirenti un maggiore orizzonte reddituale.

C. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

Si comunica che l'amministrazione comunale di Grugliasco, in esecuzione alla delibera n° 304/2007, al fine di poter disporre delle risorse necessarie per la riqualificazione del centro storico, con particolare attenzione al centro commerciale nel quale è inserita la porzione immobiliare in portafoglio, intende procedere speditamente verso la cessione del diritto di superficie ai singoli proprietari che vorranno aderire alla proposta. Il prezzo di cessione è stato fissato in base a idonea perizia giurata predisposta da valutatore incaricato dal Comune di Grugliasco e avallata dal legale di riferimento; l'eventuale acquisizione da parte del Fondo, oltre a valorizzare di fatto il bene, consentirebbe di eliminare un vincolo sul prezzo di cessione stabilito dalla convenzione a firma notaio Astore del 26 ottobre 1990.

Con 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 nel precedente esercizio 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 pregressa; recentemente sono state rilasciate le concessioni sui condoni edilizi ancora pendenti, ritenute indispensabili dal Demanio per chiudere la procedura e formalizzare la cessione della porzione di terreno al Fondo, con immediato trasferimento alla società che ha acquistato l'intero immobile nel 2010. Si è in attesa della conferma della convocazione del Demanio;
- 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 opere 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 nell'esercizio

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.

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.

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.

Sempre 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.

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

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

Nel caso in cui i suindicati Servizi venissero prestati anche in relazione al Fondo verrebbe preventivamente acquisito, ai sensi dell'art 15.4 del Regolamento di Gestione, il parere del relativo

Comitato Consultivo, necessario in ragione dell'appartenenza di IRE al Gruppo De Agostini, il medesimo della SGR).

Per quanto attiene la gestione amministrativa del Fondo si evidenzia che 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. Successivamente in data 3 agosto 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto semestrale di gestione del Fondo al 30 giugno 2012 ed ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel primo semestre dell'esercizio, per un ammontare complessivo di 4.824.060 euro, corrispondenti a 9,25 euro lordi per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione, e un rimborso parziale di 2,04 euro lordi per ogni quota, per un importo totale di 1.063.900,80 euro, derivante dalla cessione dell'immobile in Como in data 23 gennaio 2012.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare e del credito e delle stime sull'andamento dell'economia nel nostro Paese, secondo quanto descritto nel capitolo 1, la Società ritiene molto complesso raggiungere l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del patrimonio del Fondo entro il termine del 31 dicembre 2013, data di scadenza del Fondo stesso.

Nel corso del 2013 la Società intende pertanto proseguire nell'attività di gestione e dismissione del patrimonio del Fondo, come meglio descritto nel prosieguo, valutando comunque la possibilità di avvalersi, nell'interesse dei partecipanti, del Periodo di Grazia previsto dagli artt. 2 e 26 del regolamento di gestione del Fondo.

Le linee strategiche che si intendono adottare sono le seguenti:

- Prosecuzione nella realizzazione delle opere di ristrutturazione e valorizzazione attualmente in corso su alcuni immobili a destinazione uffici;
- locazione delle superfici sfitte residue (1,4% delle superfici complessive), concentrate nel solo immobile sito in Milano - piazza Cavour 2;
- cessione alle migliori condizioni di mercato di tutto il patrimonio immobiliare gestito.

L'obiettivo che la Società di Gestione si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, nonostante il perdurare delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

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

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo di IDeA FIMIT Sgr

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

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

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

Il Fondo Atlantic 1 ha in essere con società del Gruppo De Agostini i seguenti contratti per attività di:

- *Agency* con Innovation Real Estate Advisory S.r.l. (già IDeA Agency S.r.l., già First Atlantic Intermediazioni S.r.l.) con decorrenza 1 luglio 2012 e validità fino al 31 dicembre 2012;
- *Project Management* (in *outsourcing*) con Innovation Real Estate S.p.A. (già IDeA Servizi Immobiliari S.r.l., già First Atlantic Real Estate S.p.A.) con decorrenza 2 giugno 2012 e validità di un anno;
- *Property Management* (in *outsourcing*) con Innovation Real Estate S.p.A. (già IDeA Servizi Immobiliari S.r.l., già First Atlantic Real Estate S.p.A.) con decorrenza 2 giugno 2012 e validità di un anno;

per i quali sono stati a suo tempo adottati i necessari presidi connessi con la gestione del conflitto di interesse.

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

Non si segnalano eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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 (1° giugno 2013), con facoltà per il Fondo, di dilazionare il termine di scadenza del finanziamento di ulteriori tre anni alle medesime condizioni sotto riportate, subordinatamente alla corresponsione di una commissione di estensione già prevista contrattualmente, pari allo 0,15% dell'importo *outstanding*. Il debito residuo al 31 dicembre 2012 è di 346.715.696 euro. Per questa linea di finanziamento il tasso previsto è l'Euribor a tre mesi più 0,60% annuo;
- ii. *capex facility* – linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria per gli immobili per un ammontare massimo pari a 46.235.000 euro. Il debito residuo 31 dicembre 2012 è di 8.880.913 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, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 31 dicembre 2012 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari¹¹, è pari al 57,67%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni.

B. Strumenti finanziari derivati

Al fine di operare una copertura 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

¹¹ Come previsto dal Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari, utilizzato come riferimento per calcolare il limite di assunzione di prestiti dei fondi immobiliari, è pari alla media tra il costo storico (costo d'acquisto maggiorato degli oneri capitalizzati) e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo, previsti nel Titolo V, Capitolo IV (valore attuale). Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento utilizzato per calcolare il limite di assunzione dei prestiti coincide con il valore nominale attuale.

un' opzione *cap*. Alla data del presente Rendiconto la copertura risulta in overhedging per un importo pari a 10.327.245 euro corrispondente al 2,9% del debito residuo. Tuttavia la SGR, alla data di riferimento del presente Rendiconto, non ha provveduto al rientro nei limiti di copertura in quanto due contratti, per un importo complessivo di 63.576.768 euro, hanno avuto la loro scadenza naturale a fine gennaio 2013 mentre la restante parte scadrà a dicembre 2013. L'eventuale copertura necessaria al raggiungimento del 95%, così come richiesto dal contratto di finanziamento, sarà stipulata solo su richiesta della banca finanziatrice.

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 281.350.818 euro (296.803.263 euro al 31 dicembre 2011). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 539,482 euro (569,112 euro al 31 dicembre 2011) con un incremento del 7,90%; considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2012, per un totale di 160,750 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 32,15% rispetto al valore iniziale della quota (500,000 euro), e dei rimborsi effettuati sino alla data del 31 dicembre 2012, per un totale di 34,33 euro per ciascuna quota che hanno inciso per il 6,87% rispetto al valore iniziale della quota, l'incremento di valore realizzato è pari al 46,91%.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2012, risulta del 7,01%.

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.

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV inizio periodo	-2,46%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ¹²	2,35%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	56,29%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	96,09%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	21,059 mln di euro

10. Proventi posti in distribuzione

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

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

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, si potrà porre in distribuzione 12,00 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 6.258.240 euro e rimborsare 3,28 euro lordi per ogni quota per un importo totale di 1.710.586 euro; il rimborso è conseguente alla vendita dell’immobile sito in Milano - piazzale Siena 5.

¹² Media aritmetica del valore degli immobili 31 dicembre 2011 – 31 dicembre 2012

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

Perdita conto economico	(7.113.340)
Plus/Minus maturate e non realizzate di esercizio	23.292.761
di cui non ripristinabili	(6.035.275)
Riserve da riprendere	571.982
Utile distribuibile	10.716.128
Acconto distribuito 1° semestre	(4.824.060)
Importo distribuibile a saldo 2012	5.892.068
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate nell'esercizio	345.212
Riserve utili esercizi precedenti	144.032
Distribuibile netto al 31 dicembre 2012	6.381.312
N° quote	521.520
Distribuzione pro quota arrotondata	12,00
Valore complessivo distribuzione al 31 dicembre 2012	6.258.240

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 7 marzo 2013 e data stacco 4 marzo 2013, 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 n. 106 del 12 luglio 2011 - il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta.

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

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001¹³ nonché relativo ai redditi diversi di natura finanziaria ex art.67, comma 4, lett. c-ter) e comma 1-*quater*, le seguenti categorie di investitori (c.d. "investitori istituzionali"): (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale), (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

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

3. sono in ogni caso soggetti a tassazione con aliquota del 20% al momento della loro corresponsione i proventi percepiti da soggetti non residenti, fatta salva la verifica in merito

¹³ Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 20% sui proventi di cui all'art.44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione ovvero realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo. Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate) "a titolo di acconto" se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.), mentre è operata "a titolo di imposta" nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società. In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

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

Con riferimento ai fondi diversi da quelli c.d. "istituzionali"¹⁴ nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio avrebbe potuto deliberarne la liquidazione entro la data del 31 dicembre 2011.

In tal caso è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010 (imposta che doveva essere prelevata e versata dalla SGR per il 40% entro il 31 marzo 2012 e per la restante parte in due rate di pari importo rispettivamente entro il 31 marzo 2013 ed entro il 31 marzo 2014). La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati conseguiti dal 1 gennaio 2011 e fino alla conclusione della stessa la SGR deve applicare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP del 7%, da versare entro il 16 febbraio

¹⁴ Sono definiti "fondi istituzionali" i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" ossia da quei soggetti indicati nel precedente punto 1),.

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.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-*ter* del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni¹⁵, va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela¹⁶ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,1% 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 (con un tetto massimo di euro 4.500,00 per la clientela che è soggetto diverso da persona fisica, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

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).

¹⁵ L'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

¹⁶ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di "cliente" occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti") che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

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, che opera con incarico simile per il fondo SIFP2 attualmente gestito dalla SGR.

Non si evidenziano per il secondo 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 31 dicembre 2012 si compone complessivamente di n. 66 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2012
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2012		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	631.770.000	96,09%	655.070.000	96,36%
B1. Immobili dati in locazione	597.522.000	90,88%	619.306.500	91,11%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	22.288.000	3,39%	23.683.500	3,48%
B4. Diritti reali immobiliari	11.960.000	1,82%	12.080.000	1,77%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	12.824.662	1,95%	14.035.033	2,06%
F1. Liquidità disponibile	12.824.662	1,95%	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%
G. ALTRE ATTIVITA'	12.852.748	1,96%	10.693.102	1,58%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	477.034	0,07%	1.111.269	0,16%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	879.663	0,13%	570.346	0,08%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	11.496.051	1,76%	9.011.487	1,34%
crediti lordi	11.496.051	1,76%	9.011.487	1,34%
fondo svalutazione crediti	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	657.447.410	100,00%	679.798.135	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	355.596.609	94,55%	359.662.249	93,91%
H1. Finanziamenti ipotecari	355.596.609	94,55%	359.662.249	93,91%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	335.554	0,09%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	335.554	0,09%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	20.164.429	5,36%	23.332.623	6,09%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	471.923	0,13%	473.417	0,12%
M2. Debiti di imposta	1.251.798	0,33%	615.868	0,16%
M3. Ratei e risconti passivi	13.127.172	3,49%	11.684.043	3,05%
M4. Altre	5.136.504	1,37%	10.101.013	2,64%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	177.032	0,04%	458.282	0,12%
TOTALE PASSIVITA'	376.096.592	100,00%	382.994.872	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	281.350.818		296.803.263	
Numero delle quote in circolazione	521.520		521.520	
Valore unitario delle quote	539,482		569,112	
Proventi distribuiti per quota	160,750		147,750	
Rimborsi distribuiti per quota	34,330		31,340	

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 1 al 31/12/2012
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 31/12/2012		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		70.870	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		61.502	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		9.368	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	10.662.733	-	8.165.496
A4.1 di copertura	-	10.327.179	-	8.165.496
A4.2 non di copertura	-	335.554	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		- 10.662.733		- 8.094.626
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	46.261.989		42.709.299	
B1.a canoni di locazione	45.194.044		41.914.714	
B1.b altri proventi	1.067.945		794.585	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	810.000		70.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-	23.292.761	-	25.447.504
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	4.236.836	-	3.644.928
B4.a oneri non ripetibili	-	3.160.341	-	2.749.975
B4.b oneri ripetibili	-	1.076.495	-	894.953
B4.c interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.d altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU/ICI	-	4.416.193	-	2.334.671
Risultato gestione beni immobili (B)		15.126.199		11.352.196
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. incrementi/decrementi di valore	-		-	
Risultato gestione crediti (C)		-		-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
Risultato gestione depositi bancari (D)		-		-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		4.463.466		3.257.570

F.	RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-	-	-
F1.1	Risultati realizzati	-	-	-	-
F1.2	Risultati non realizzati	-	-	-	-
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-	-	-
F2.1	Risultati realizzati	-	-	-	-
F2.2	Risultati non realizzati	-	-	-	-
F3.	LIQUIDITA'	-	-	-	-
F3.1	Risultati realizzati	-	-	-	-
F3.2	Risultati non realizzati	-	-	-	-
	Risultato gestione cambi (F)		-		-
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-	-	-	-
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)			4.463.466		3.257.570
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	4.834.862	-	7.200.036
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	4.830.172	-	7.197.212
H1.2	su altri finanziamenti	-	4.690	-	2.824
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	397.220	-	394.559
	Oneri finanziari (H)		5.232.082		7.594.595
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)			768.616		4.337.025
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	5.664.335	-	5.774.380
I2.	Commissioni banca depositaria	-	86.078	-	88.316
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	93.446	-	89.803
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	121.710	-	51.488
I5.	Altri oneri di gestione	-	227.355	-	269.525
I6.	Spese di quotazione	-	12.600	-	12.600
	Totale oneri di gestione (I)		6.205.524		6.286.112
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	302
L2.	Altri ricavi	-	70.357	-	394.644
L3.	Altri oneri	-	209.557	-	712.630
	Totale altri ricavi ed oneri (L)		139.200		317.684
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)			7.113.340		10.940.821
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2.	Risparmio d'imposta	-	-	-	-
M3.	Altre imposte	-	-	-	-
	Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)			7.113.340		10.940.821

Nota Integrativa
al Rendiconto al 31 dicembre 2012

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	7
SEZIONE I – Criteri di valutazione	7
SEZIONE II – Le attività	9
SEZIONE III – Le passività	13
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	16
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	17
Parte C – Il risultato economico dell’esercizio	17
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	17
SEZIONE II – Beni immobili	18
SEZIONE III – Crediti	19
SEZIONE IV – Depositi bancari	19
SEZIONE V – Altri beni	19
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	19
SEZIONE VII – Oneri di gestione	19
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	21
SEZIONE IX – Imposte	21
Parte D – Altre informazioni	22

Parte A – Andamento del valore della quota

1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio e analisi dei flussi di cassa del Fondo

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

Andamento valore della quota	Valore complessivo netto del Fondo (€)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (€)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 5,35% dalla data del collocamento al 31 dicembre 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%
Totale 2006	500,00		16,25	6,45%
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
Totale dal collocamento	490,17		172,75	5,35%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2006		0,00		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		0,00		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		0,00		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
Totale dal collocamento		37,61	7,52%	

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(304,92)	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di 15.452.445 euro, pari alla perdita dell'esercizio (7.113.340 euro), ai proventi posti in distribuzione nel mese di febbraio e settembre (6.779.760 euro) e ai rimborsi effettuati nel corso dell'anno (1.559.345 euro); conseguentemente, il valore unitario della quota è diminuito di 29,630 euro e la stessa ammonta a 539,482 euro.

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

- canoni di locazione e altri proventi per 46.261.989 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 23.292.761 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti derivati per 10.662.733 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per 8.653.029 euro;
- oneri di gestione per 6.205.524 euro;
- oneri finanziari per 5.232.082 euro;
- utile su vendita immobili per 810.000 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 139.200 euro.

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

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 dell'anno, pari a 172,00 euro in data 20 dicembre 2012 e ha raggiunto quello massimo pari a 327,90 euro in data 6 gennaio 2012. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 191 quote.

Il Fondo ha chiuso l'anno borsistico con la quotazione del giorno 28 dicembre pari a 175,60 euro per quota.

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 12,00 euro lordi per ognuna delle 521.520 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 6.258.240 euro e al rimborso di 3,28 euro lordi per ogni quota per un importo totale di 1.710.585,60 euro. Il rimborso è conseguente alla vendita dell'immobile sito in **Milano - piazzale Siena 5**.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 7 marzo 2013 e data stacco 4 marzo 2013, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

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

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

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

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

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

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

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

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

- i principali fattori di rischio a cui il Fondo potrebbe essere esposto;
- le principali variazioni apportate rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del documento rispetto al regolamento di gestione;
- la verifica della coerenza del profilo rischio/rendimento 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 Fondi, in collaborazione con la Direzione Asset Management della SGR.

Per la copertura dei rischi sui fabbricati, le polizze assicurative, stipulate con primarie compagnie, garantiscono il valore del patrimonio immobiliare del Fondo.

Il “rischio” locativo è misurato secondo indici di sfitanza 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.

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance* e di Revisione Interna, entrambe interne all'azienda, le quali effettuano i controlli di competenza posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei Fondi gestiti a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione.

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

SEZIONE I – Criteri di valutazione

Nella redazione del Rendiconto sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 (“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.

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.

Le tabelle della Nota Integrativa sono espresse in euro salvo ove diversamente indicato.

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	31/12/2012	31/12/2011
B. Immobili e diritti reali immobiliari	96,09%	96,36%
F. Posizione netta di liquidità	1,95%	2,06%
G. Altre attività	1,96%	1,58%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2012.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 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 631.770.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 597.522.000 euro, dalla voce B.3 "Altri immobili" per 22.288.000 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2012 e dalla voce B.4 "Diritti reali immobiliari" per 11.960.000 euro.

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

Beni immobili e diritti reali immobiliari	Importo
Valore immobili al 31/12/2011	655.070.000
Acquisti nell'esercizio	
Apporti nell'esercizio	
Acconti nell'esercizio	
Variazioni nell'esercizio	
Vendite nell'esercizio	-7.190.000
Costi Capitalizzati	7.182.761
Rivalutazioni/Svalutazioni	-23.292.761
Valore Immobili al 31/12/2012	631.770.000

La voce "Vendite dell'esercizio" si riferisce alla dismissione degli immobili siti nei comuni di **Como – via Innocenzo XI 70** (23 gennaio 2012) e di **Milano - piazzale Siena 5** (4 luglio 2012). Tali cessioni hanno generato un utile da realizzo di 810.000 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			
Anno 2008									
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
Anno 2009									
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
Anno 2010									
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
Anno 2011									
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
Anno 2012									
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
Milano - Piazzale Siena 5	1.788	01/01/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
			48.346.280	52.530.000		60.536.000	18.657.350	12.707.804	18.139.266

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

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

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

La 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	-	-		-	0,00%
Da oltre 3 a 5 anni	-	-		-	0,00%
Da oltre 5 a 7 anni	7.100.000,00	574.525,56		574.525,56	1,31%
Da oltre 7 a 9 anni	148.270.000,00	11.149.780,37		11.149.780,37	25,47%
Oltre 9 anni	454.112.000,00	32.046.434,60		32.046.434,60	73,21%
A) Totale beni immobili locati	609.482.000,00	43.770.740,53		43.770.740,53	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	22.288.000,00	-		-	0,00%

(*) Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del secondo periodo contrattuale

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 43.770.741 euro devono essere aggiunti i canoni, pari a 9.567 euro, relativi all'immobile di **Como - via Papa Innocenzo XI 70**, e pari a 170.103 euro, relativi all'immobile di **Milano - piazzale Siena 5**, venduti nel corso dell'anno.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2012 è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2012.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2012.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2012.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto per un totale di 12.824.662 euro risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2012, eventualmente incrementati delle competenze nette del quarto 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..

Posizione netta di liquidità	Importo
State Street c/c liquidità	9.806.704
State Street c/c libero	2.921.041
Isp c/c Split	96.917
Totale disponibilità liquide	12.824.662

II.9 Altre attività

La presente voce di 12.852.748 euro ha registrato al 31 dicembre 2012, rispetto alla fine dell'esercizio precedente, un incremento di 2.159.646 euro. Tale voce è così composta:

- sottovoce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende, tra gli altri, gli importi inerenti alla rettifica temporale sull'*arrangement fee* e sull'imposta sostitutiva, rispettivamente per 179.540 euro e per 128.243 euro, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e relativi al finanziamento concesso sugli immobili.

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

- sottovoce G4 "Altre", di 879.663 euro, è così composta:

Altre	Importo
Crediti diversi	861.148
Depositi cauzionali su utenze	12.979
Fornitori c/anticipi	4.016
Cred. per fatt. emesse-clienti	1.520
Totale altre	879.663

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 11.496.051 euro. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2012 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	10.739.161
Crediti per fatture da emettere	681.074
Cred. per fatt. da emettere imposte di registro	75.816
Totale crediti verso locatari	11.496.051

Alla data del 31 dicembre 2012 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse risulta di importo pari a 10.739.161 di euro, dovuti in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di dicembre, ma avente competenza primo trimestre 2013; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 223.371 euro, con percentuale pressoché irrilevante rispetto al valore del monte canoni.

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	31/12/2012	31/12/2011
H. Finanziamenti ricevuti	94,55%	93,91%
I. Strumenti finanziari derivati	0,09%	
M. Altre passività	5,36%	6,09%
Totale Passività	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

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

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

Tale voce accoglie essenzialmente il finanziamento di 421.475.000 euro concesso da Natixis S.A. in data 1 giugno 2006 e scadenza 1 giugno 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 355.596.609 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 31 dicembre 2012 è di 302.347.086 euro. Alla data del presente Rendiconto, in caso di chiusura anticipata dello strumento derivato, il Fondo dovrebbe riconoscere un importo pari a 11.458.819 euro;
- un *Interest Rate Swap* stipulato con Natixis S.A. il cui nozionale di riferimento al 31 dicembre 2012 è di 20.000.000 di euro. Anche per quanto attiene questa copertura, in caso di chiusura anticipata, il Fondo dovrebbe riconoscere un importo pari a 95.256 euro;
- un *Interest Rate Cap* stipulato con Natixis S.A. il cui nozionale di riferimento al 31 dicembre 2012 è di 43.576.768 euro. Per questo derivato, in caso di chiusura anticipata in base ai valori di mercato, il Fondo non dovrebbe ricevere né riconoscere alcun importo.

III.2. Strumenti finanziari derivati

L'importo di 335.554 euro è relativo alla valutazione al valore di mercato del 31 dicembre 2012 delle quote di derivati in *overhedging* rispetto al nozionale del debito (pari al 2,9%).

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2012.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 20.164.429 euro, risulta decrementata rispetto al 31 dicembre 2011 di 3.168.194 euro. Tale variazione è essenzialmente riconducibile a minori debiti verso fornitori rispetto all'esercizio precedente.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" viene iscritta per 471.923 euro la commissione fissa relativa al mese di dicembre da corrispondere alla Società di Gestione. Questa viene liquidata secondo le modalità stabilite dal § 13.1.1.1. del Regolamento del Fondo;
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Debiti di Imposta	Importo
Erario c/iva	1.249.015
Ritenute fiscali e previdenziali	2.783
Totale debiti d'imposta	1.251.798

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

Ratei e risconti passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione e oneri accessori	10.587.412
Ratei passivi derivati	2.052.277
Ratei passivi su finanziamenti	487.483
Totale ratei e risconti passivi	13.127.172

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre	Importo
Fatture da ricevere	1.769.761
Fatture da ricevere migliorie su immobili	1.600.076
Debiti verso fornitori	719.783
Debiti diversi	374.718
Note di credito da emettere	351.828
Fatture da ricevere oneri ripet.li	149.254
Fatture da ricevere proprietà'	77.455
Clients c/anticipi	65.309
Debito per commitment fee	9.557
Debiti verso altri fondi	7.058
Debiti per interessi su depositi cauzionali	7.033
Debito per agency fee	4.167
Debiti verso condomini	505
Totale altre	5.136.504

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

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

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/6/2006) FINO AL 31/12/2012

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse x prezzo di emissione)	260.760.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-34.614.933	-13,27%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	274.737.743	105,36%
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	-73.620.400	-28,23%
I. Oneri di gestione complessivi	-41.985.376	-16,10%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	-2.188.094	-0,84%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-17.903.782	-6,87%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-83.834.340	-32,15%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	122.328.940	46,91%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2012	281.350.818	107,90%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	7,01%	

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

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

Nella voce A.4. "Strumenti Finanziari Derivati" sono presenti i differenziali negativi prodotti dai contratti derivati stipulati per la copertura dell'oscillazione del tasso dei finanziamenti (cfr. § 8 della Relazione degli Amministratori "La gestione finanziaria"), per l'importo di 10.662.733 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	-10.327.179	-	-	-335.554
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 15.126.199 euro deriva da canoni di locazione per 45.194.044 euro, da altri proventi per 1.067.945 euro, da utili da realizzo per 810.000 euro, da minusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per l'importo di 23.292.761 euro, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 4.236.836 euro e dalle spese per IMU per 4.416.193 euro.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI		45.687.461			574.528
1.1 canoni di locazione non finanziaria		44.619.518			574.526
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.067.943			2
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI		810.000			
2.1 beni immobili		810.000			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE		-22.662.761			-630.000
3.1 beni immobili		-22.662.761			-630.000
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-4.211.268			-25.568
5. AMMORTAMENTI					
6. SPESE IMU		-4.368.364			-47.829

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 4.236.836 euro, sono così ripartiti:

Oneri per la gestione di beni immobili	Importo
Oneri a carico della proprietà	3.160.341
Oneri ripetibili ai conduttori	1.076.495
Totale oneri per la gestione di beni immobili	4.236.836

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

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

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

La voce B.6, di 4.416.193 euro, accoglie l'importo dell'IMU versata nell'esercizio sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2012.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2012.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 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	4.834.862
H2. Altri oneri finanziari	397.220
Totale oneri finanziari	5.232.082

Nella voce H1 sono ricompresi gli interessi su finanziamenti ipotecari per 4.830.172 euro e interessi su depositi cauzionali ricevuti per 4.690 euro mentre nella voce H2 sono ricomprese *l'arrangement fee* per 240.634 euro, l'imposta sostitutiva su finanziamento per 131.586 euro e *l'agency fee* per 25.000 euro.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di 6.205.524 euro, risulta così ripartita:

Oneri di gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	5.664.335
Commissione fissa	5.664.335
I2 - Commissioni banca depositaria	86.078
I3 - Oneri per esperti indipendenti	93.446
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	121.710
I5 - Altri oneri di gestione	227.355
Spese legali e notarili	109.697
Spese comitato consultivo	46.800
Spese di revisione	46.700
Spese professionali	8.887
Spese montetitoli,intermediari	5.500
Spese per presidente assemblea	4.160
Contributo di vigilanza	2.820
Spese e commissioni bancarie	2.541
Oneri diversi di gestione	250
I6 - Spese di quotazione	12.600
Borsa italiana spa	12.600
Totale oneri di gestione	6.205.524

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR" per complessivi 5.664.335 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il § 13.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,9% annuo "del Valore Complessivo dei Beni del Fondo" valore determinato come "la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risulta dal rendiconto ovvero dalla relazione semestrale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore iniziale di apporto o di successiva acquisizione di ciascun bene o altra attività detenuta dal Fondo, aumentato di eventuali spese incrementative capitalizzate.";
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così determinato:
 - 0,033% su base annua calcolata sul valore medio di periodo del Fondo con un minimo di 20.000 euro annui;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla Savills Italy S.r.l. per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare nell'esercizio.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nell'esercizio

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	5.664	1,96%	0,86%					
provvigioni di base	5.664	1,96%						
provvigioni di incentivo								
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della banca depositaria	86	0,03%	0,01%					
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4) Spese di revisione del fondo	47	0,02%						
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	93	0,03%	0,01%					
7) Oneri di gestione degli immobili	8.653	2,99%	1,32%		1.538	0,53%	0,23%	
8) Spese legali e giudiziarie	110	0,04%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	122	0,04%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	84	0,03%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	14.859	5,14%			1.538	0,53%		
(SOMMA DA 1 A 10)								
11) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	15.559			4,38%				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	30.418	10,52%			1.538	0,53%		
(SOMMA DA 1 A 13)								
(*) Calcolato come media del periodo								
(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR								

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

Altri ricavi e oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	70.357
- Sopravenienze e abbuoni attivi	70.357
L3. Altri oneri	-209.557
- Sopravenienze e abbuoni passivi	-209.557
Totale altri ricavi ed oneri	-139.200

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														
Reddittività dei beni locati														
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2012 (€)	Canone / indennità competenza 2012 (€)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ³	Tipologia conduttore	Valore storico ¹	Ipoteche ²	
LOMBARDIA														
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	19.092	15.016	4.430.157	3.444.807	295,02	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	326.612	321.702	178,42	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	369.548	363.993	64,71	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.069.559	3.011.197	
4	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	513.017	505.304	136,84	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	6.862.452	4.076.133	
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	32.998	32.998	3.519.379	3.560.545	106,65	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI	47.331.546	25.952.386	
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	788.200	788.491	90,88	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	18.661.982	11.084.773	
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	8.682.112	8.682.112	159,48	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI	111.558.965	65.029.269	
8	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	581.761	574.526	141,03	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	4.663.288	2.769.882	
9	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.254	38.254	7.741.649	7.467.143	202,37	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo ENI	77.664.744	42.662.630	
10	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	361.465	356.030	151,05	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.591.518	
11	Intero immobile Cinisello Balsamo - Viale F. Testi	Commerciale	1967	3.511	3.511	334.496	329.468	95,27	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.670.134	3.367.924	
12	Intero immobile Busto Arsizio - Via Duca d'Aosta, 19	Commerciale	1967	1.803	1.803	203.200	200.145	112,71	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.720.251	1.615.764	
13	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	683.601	673.324	118,15	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	9.838.830	5.844.031	
14	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.942	2.942	407.905	401.773	138,65	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.984.967	
15	Intero immobile Saronno - Via 1° Maggio, 5	Commerciale	1967	1.659	1.659	164.194	161.726	98,96	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.472.956	1.468.877	
16	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	246.708	242.999	90,71	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.409.146	2.024.951	
17	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	273.509	269.397	77,47	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.585.786	2.129.871	
PIEMONTE														
18	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	1.880	50.736	49.973	26,99	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	998.014	592.797	
19	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	2.577	292.919	288.515	113,68	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.232.506	1.920.032	
20	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	280.446	276.229	127,41	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.559.290	2.114.133	
21	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	17.480	17.480	813.266	801.040	46,53	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	9.965.456	5.859.769	
22	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	267.556	263.534	151,99	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	3.470.970	2.061.673	
23	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	213.945	210.728	48,66	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.547.566	
24	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	728.934	717.975	131,50	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.773.849	
LAZIO														
25	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	239.616	236.014	36,05	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.905.723	1.725.930	
26	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	587.019	578.194	78,03	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	5.908.597	3.509.566	
27	Porzione Palestrina - Via Prenestina Antica, km 66,2	Commerciale	1995	2.345	2.345	200.741	197.723	85,61	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.534.779	1.505.599	
28	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	31.244	7.411.574	6.589.226	237,22	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia	80.061.949	47.297.830	
EMILIA ROMAGNA														
29	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	145.639	143.450	64,90	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.196.085	
CAMPANIA														
30	Intero immobile Napoli - Viale Calamandrei	Uffici	1988	36.271	36.271	5.376.264	5.074.656	148,22	Contratto di locazione	Oltre 9 anni	Gruppo Telecom Italia	75.641.968	44.611.019	
				315.330	311.253	46.236.168	43.770.741	148,55				615.596.324	355.596.609	

¹ Il valore storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati² Gli importi si riferiscono al debito residuo sul finanziamento contratto, allocato sui singoli immobili

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo				
Data	Oggetto	Immobili Ceduti Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
23/01/2012	Como - Via Papa Innocenzo IX 70	2.700.000	Oikos Consulting S.r.l.	Capogruppo
04/07/2012	Milano - Piazzale Siena 5	5.300.000	Leasint S.p.A.	Capogruppo
Totale		8.000.000		

VALUTAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI

Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso

PER CONTO DI

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

GENNAIO 2013

SOMMARIO

1.0	PREMESSA.....	3
2.0	COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE.....	4
3.0	BASE DI VALUTAZIONE	5
4.0	METODOLOGIA E ASSUNZIONI VALUTATIVE	7
5.0	VALUTAZIONE.....	9
6.0	ASSUNZIONI E CONDIZIONI GENERALI	10
7.0	CONFIDENZIALITA' E RESPONSABILITA'	12



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
www.savills.com

17 gennaio 2013

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.

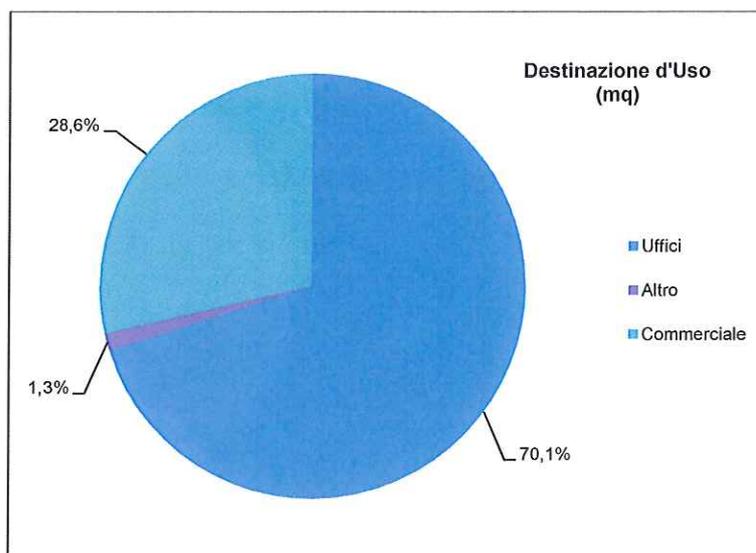
La data di valutazione è il **31 Dicembre 2012**.

2.0 COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

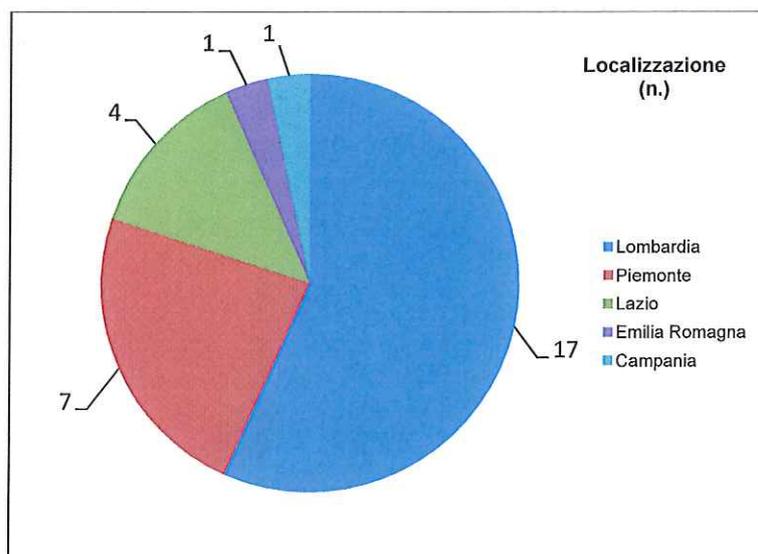
Il perimetro dei beni detenuti dal fondo "Atlantic 1" è composto alla data di riferimento del 31/12/2012 da n. 30 asset. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

Savills Rif.	Destinazione d'Uso	Tipologia	Città	Indirizzo	Sup. Lorda (mq)
1	uffici	intero immobile	Milano	Piazza Cavour 2	19,092
2	commerciale	porzione	Milano	Via Monti 55	1,831
3	commerciale	porzione	Milano	Via Farini 79-81	5,710
5	commerciale	intero immobile	Milano	Via Soderini 48 - Vai San Gimignano	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 per 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. Non abbiamo ricevuto informazioni sui singoli immobili relativamente ad un mutamento radicale delle situazioni e condizioni riscontrate nel corso dell'ultimo sopralluogo effettuato, ovvero tali da richiedere un ulteriore sopralluogo alla data di valutazione del presente documento. Pertanto, in linea con il mandato ricevuto, non abbiamo effettuato sopralluoghi in concomitanza della data di valutazione del presente documento.

Le valutazioni sono state eseguite da Savills Italy, rappresentata ai fini dell'incarico dall'Architetto Gianni Flammini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS; da Mario Nicolini MRICS, valutatore qualificato per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS, e da Céline Cattaneo. Savills Italy è in possesso dei requisiti di cui al titolo IV art.17 del Decreto Ministeriale n. 228/1999 e successive modifiche e integrazioni.

Le date di sopralluogo sono riportate nei singoli rapporti di valutazione. Si assume che alla data della presente valutazione le Proprietà in esame siano, in tutti i loro aspetti, come sono state riscontrate alla data dei sopralluoghi e che non vi siano state variazioni sostanziali agli immobili e alle aree dove essi sono siti.

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

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

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

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

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

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

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

4.0 METODOLOGIA E ASSUNZIONI VALUTATIVE

4.1 Metodologia di Valutazione

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

In particolare, abbiamo utilizzato la Metodologia Finanziaria-Reddittuale con l'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (*Discounted Cash Flow analysis*), che sconta, ad un tasso di attualizzazione (*discount rate*) opportunamente determinato, i futuri flussi di cassa netti generati dai singoli asset, nell'orizzonte temporale considerato. Alla fine del periodo, si assume che l'asset venga ceduto (disinvestimento) ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione diretta del reddito stimato nell'anno successivo rispetto a quello assunto come termine del periodo. Il tasso di capitalizzazione (*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 generalmente di 10 anni, durante il quale vengono proiettati i ricavi costituiti dai canoni di locazione e dal valore di disinvestimento generato dalla vendita dell'asset alla fine del periodo in esame. I costi dedotti sono relativi alla gestione dell'asset.

4.2 Tasso di Attualizzazione (*Discount Rate*)

La costruzione del tasso di attualizzazione è stata determinata assumendo una struttura *debito - capitale proprio* pari al 50% di mezzi di terzi (*debt*) e 50% di mezzi propri (*equity*). Il WACC scaturente (*Weighted Average Cost of Capital* - costo ponderato del capitale) presuppone il concetto di ordinarietà e dunque non considera la struttura di debito e il costo del capitale per un particolare investitore. Piuttosto, tale tasso ricorre a valori derivati dal

mercato di riferimento, utilizzati in relazione ad investimenti simili all'investimento considerato. Come da prassi consolidata nel settore, non sono stati considerati, all'interno del modello per la costruzione del tasso, il beta (β), ovvero il coefficiente di regressione fra il ritorno dell'asset ed il mercato di riferimento, e la componente fiscale.

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

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

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

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

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

4.3 Tasso di Capitalizzazione (Gross Exit Yield)

La metodologia reddituale (*direct capitalization*) è stata utilizzata al fine di convertire la previsione del reddito atteso alla fine del periodo di esame in un'indicazione di valore di disinvestimento (*exit value* o *terminal value*). La scelta del tasso deriva dalla accurata considerazione delle potenziali capacità reddituali future, dai fattori endogeni degli Asset, quali la posizione, le caratteristiche dimensionali e di conformazione, oltre che da fattori esogeni quali le condizioni del mercato di riferimento. Particolare attenzione è stata prestata

all'incertezza derivante dal compiere assunzioni che interessano il periodo finale dell'investimento e dunque nel periodo temporalmente più distante dalla data della valutazione.

4.4 Costi di Acquisizione

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

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

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

5.0 VALUTAZIONE

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso le Proprietà e in considerazione delle informazioni disponibili e delle assunzioni stabilite, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato degli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data di valutazione del **31 Dicembre 2012** sia complessivamente pari a

€631.770.000,00

(Seicentotrentunomilionisettecentosettantamila/00 Euro)

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

CERTEZZA DEL VALORE

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

"Inaspettati eventi finanziari, macro-economici, legali, politici o anche eventi naturali, possono determinare turbamenti di mercato. Se la data di valutazione coincide con, o

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

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

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

6.0 ASSUNZIONI E CONDIZIONI GENERALI

6.1 Assunzioni generali

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

1. Che il titolo di proprietà non è soggetto a nessun tipo di restrizione o vincolo di tipo inusuale o particolarmente oneroso, dei quali non siamo a conoscenza. Non abbiamo effettuato indagini presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare competente (ex Conservatoria), per cui se in seguito a future indagini venissero alla luce iscrizioni ipotecarie, abbiamo presupposto che queste vengano estinte prima della vendita. Non abbiamo esaminato i Titoli di Proprietà e i Certificati Catastali.
2. Che ci siano state fornite tutte le informazioni che potrebbero avere un impatto sul valore 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 consegnato ai sottoscrittori su richiesta. Fatto salvo quanto sopra, né tutto né parte del presente documento né alcun riferimento ad esso potrà essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, adesso o nel futuro, senza la nostra approvazione scritta.

In fede.

Per nome e conto della Savills Italy Srl.


Arch Gianni Flammini MRICS
Director – Valuation Department


Mario Nicolini MRICS
Associate Director – Valuation Department


Céline Cattaneo
Valuer – Valuation Department

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento
Immobiliare Chiuso
Atlantic 1 al 31 dicembre 2012

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

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

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

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

Per il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 2 febbraio 2012.

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

Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 1 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Roma, 18 febbraio 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Alberto M. Pisani
(Socio)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto M. Pisani', is written over the printed name and title.