

IDeA FIMIT SGR S.p.A.**ATLANTIC 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso****RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLA MATERIA POSTA ALL'ORDINE DEL GIORNO
DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DEL 21 GENNAIO 2016**

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (“SGR”) ricorda a tutti i partecipanti al fondo denominato “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (“Fondo”) che in data 21 gennaio 2016, alle ore 11:00, presso gli uffici della SGR in Milano, Via Brera n. 21, si terrà l’Assemblea dei Partecipanti, con il seguente ordine del giorno:

1. Modifica dell’art. 2 del regolamento di gestione (“Regolamento”) del Fondo concernente l’incremento della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2019. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

In vista della suddetta adunanza, la SGR mette a disposizione del pubblico la presente relazione che illustra la materia posta all’ordine del giorno dei lavori dell’Assemblea¹.

1. Premessa

Il Fondo è operativo dal 1° giugno 2006 (data di efficacia dell’apporto iniziale) e che la sua durata era inizialmente fissata al 31 dicembre 2013.

A seguito delle deliberazioni assunte in data 2 agosto 2013 e 23 ottobre 2013, la SGR ha modificato il Regolamento del Fondo introducendo una facoltà di proroga di tre anni della durata del Fondo, per assicurare all’attività gestoria un orizzonte temporale meno ristretto rispetto a quello inizialmente previsto, tenuto conto sia della composizione del patrimonio del Fondo, sia della situazione del mercato immobiliare e del credito.

La Banca d’Italia, con delibera n. 609/2013 del 17 dicembre 2013, ha autorizzato la modifica in questione.

Conseguentemente, la SGR ha deliberato, in data 20 dicembre 2013, di prorogare il termine di durata del Fondo per un ulteriore triennio e, quindi, fissata al 31 dicembre 2016.

Coerentemente, la SGR ha definito strategie di gestione che prevedevano la conclusione dell’attività di dismissione nel primo semestre del 2016.

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

¹ La presente relazione illustrativa è disponibile presso la sede della SGR (Ufficio di Roma: Via Mercadante n. 18 - Ufficio di Milano: Via Brera n. 21) nonché sul sito di stoccaggio www.1info.it e sul sito internet del Fondo (www.fondoatlantic1.it).

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

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

La SGR ritiene quindi opportuno rivedere la strategia di gestione del Fondo mediante la:

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

Pertanto, la SGR ha deliberato nel Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 di aggiornare come sopra le strategie di gestione del Fondo, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari, che vengono ora sottoposte all'Assemblea dei Partecipanti per l'approvazione di competenza.

2. Proposta di modifiche del Regolamento

La tabella seguente offre il confronto tra il testo vigente del Regolamento e quello modificato, con evidenza delle aggiunte in sottolineato e delle parti eliminate in barrato.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>2. Durata del Fondo</p> <p>1. La durata del Fondo è fissata in 7 (sette) anni, a partire dalla data di efficacia dell'Apporto (come di seguito definito), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno, salvo le ipotesi di liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste, rispettivamente, nei paragrafi 25.3 e 26 del presente Regolamento.</p> <p>2. Anteriormente alla scadenza del Fondo la SGR</p>	<p>2. Durata del Fondo</p> <p>1. La durata del Fondo è fissata <u>al 31 dicembre 2019</u> in 7 (sette) anni, a partire dalla data di efficacia dell'Apporto (come di seguito definito), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno, salvo le ipotesi di liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste, rispettivamente, nei paragrafi 25.3 e 26 del presente Regolamento.</p> <p>2. Anteriormente alla scadenza del Fondo la SGR</p>

<p>avrà la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo stesso per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni.</p> <p>3. 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 (come eventualmente prorogata ai sensi del precedente punto 2.), 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 deve risultare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo. <p>La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.</p> <p>Si applica il paragrafo 26 del presente Regolamento.</p>	<p>avrà la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo stesso per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni.</p> <p>3.2 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 (come eventualmente prorogata ai sensi del precedente punto 2.), 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 deve risultare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; - oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo. <p>La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.</p> <p>Si applica il paragrafo 26 del presente Regolamento.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'Assemblea dei Partecipanti è chiamata a deliberare sulle proposte di modifica sopra riportate ai sensi dell'art. 24.2 del Regolamento, in base al quale *"le modifiche [...] relative [...] alla durata ... sono disposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nell'interesse dei Partecipanti, e sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti [...]. Qualora con riferimento alle riunioni assembleari non siano raggiunti i quorum costitutivi e/o deliberativi applicabili, la modifica in discorso potrà essere apportata dal Consiglio di Amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti, previo parere preventivo del Comitato Consultivo. Il Consiglio di Amministrazione della SGR (ovvero i competenti organi della stessa a ciò delegati), in caso di deliberazione favorevole da parte dell'Assemblea dei Partecipanti ovvero, qualora l'Assemblea dei Partecipanti non si costituisca o non deliberi validamente, previo parere del Comitato Consultivo, sottoporrà le relative modifiche all'approvazione della Banca d'Italia"*.

Ove approvate dall'Assemblea (ovvero assunto il parere del Comitato Consultivo nel caso in cui l'Assemblea non si costituisca o non deliberi validamente), le modifiche regolamentari proposte richiederanno comunque la successiva approvazione da parte della Banca d'Italia, ai sensi del Titolo V, Capitolo II, Sezione III, del Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del 19 gennaio 2015.



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

Chiaramente, in caso l'Assemblea rigettasse le modifiche proposte, ovvero le stesse non fossero autorizzate dalla Banca d'Italia:

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

IDeA FIMIT SGR S.p.A.