

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

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

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2017

- **Nota illustrativa**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo (dall'avvio operativo alla data della Nota illustrativa)**
- **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari**
- **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**

Nota illustrativa alla
Relazione semestrale al 30 giugno 2017

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	14
A. IL FONDO ATLANTIC 1 IN SINTESI	14
B. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	17
C. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PRIMO SEMESTRE 2017	19
D. LA CORPORATE GOVERNANCE	20
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	25
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	25
B. ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO	29
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE	30
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	33
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL SEMESTRE CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO	34
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE	34
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	34
A. FINANZIAMENTI	34
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	35
9. ALTRE INFORMAZIONI	36

Nota Illustrativa

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

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

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

Nonostante un calo temporaneo nella crescita globale del Prodotto Interno Lordo (PIL) durante il primo trimestre del 2017, il ritmo dell'attività economica mondiale è rimasto sostenuto e dovrebbe continuare a rafforzarsi. Per le economie avanzate si prevede una moderata espansione basata sul costante sostegno delle politiche monetarie e di bilancio, mentre, per quanto riguarda le economie emergenti, le prospettive sono sostenute dalla tenuta della dinamica espansiva di Cina e India e dall'aumento dell'attività atteso nei paesi esportatori di materie prime.

Tuttavia l'incertezza che caratterizza lo scenario di base delle proiezioni per l'attività globale si mantiene elevata. Tra i principali rischi si possono menzionare: una diffusione di politiche commerciali protezionistiche; un inasprimento disordinato delle condizioni di finanziamento a livello globale, che potrebbe interessare in particolare le economie emergenti più vulnerabili; possibili turbolenze associate al processo di riforma e liberalizzazione in Cina; infine, possibile volatilità derivante dalle incertezze politiche e geopolitiche, incluse quelle riguardanti le future relazioni fra il Regno Unito e l'Unione Europea. D'altra parte è possibile che il miglioramento del clima di fiducia dei consumatori e delle imprese si traduca in una ripresa più rapida del previsto dell'attività economica e del commercio nel breve periodo.

Il calo recente dei prezzi del petrolio e delle altre materie prime dovrebbe attenuare le pressioni inflazionistiche a breve termine e, successivamente, la lenta diminuzione della capacità inutilizzata a livello globale dovrebbe sostenere l'inflazione di fondo¹.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile, di crescita del PIL mondiale per il biennio 2017-2018, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso ottobre.

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2017

Crescita del PIL a livello mondiale

Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2017		Differenza da stime gennaio 2017	
	2015	2016	2017	2018	2017	2018
Mondo	3,4	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
Paesi avanzati	2,1	1,7	2,0	2,0	0,1	0,0
Giappone	1,2	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
Regno Unito	2,2	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
Stati Uniti	2,6	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
Area Euro	2,0	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
Italia	0,8	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
Paesi Emergenti	4,2	4,1	4,5	4,8	0,0	0,0
Russia	-2,8	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2
Cina	6,9	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2
India	7,9	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0
Brasile	-3,8	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2017

Nel primo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato una crescita pari al 2,3% in termini trimestrali annualizzati, in miglioramento rispetto al trimestre precedente (2,0%). All'interno dell'Area, anche la Germania ha registrato un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, pari al 2,4% (1,7% nel trimestre precedente), mentre il PIL della Francia ha avuto un lieve rallentamento aumentando dell'1,8% (1,9% nel trimestre precedente)².

Le misure di politica monetaria della Banca Centrale Europea (BCE) continuano a preservare condizioni di finanziamento favorevoli, necessarie ad assicurare una convergenza durevole dei tassi di inflazione verso livelli inferiori ma prossimi al 2% nel medio termine.

Nella riunione di politica monetaria dello scorso 8 giugno, il Consiglio Direttivo della BCE ha deciso di confermare i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale³ e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE rispettivamente pari allo 0,00% allo 0,25% e al -0,40%.

Per quanto concerne le misure non convenzionali di politica monetaria, il Consiglio Direttivo ha confermato l'intenzione di condurre acquisti netti nell'ambito del programma di acquisto di attività (PAA) all'attuale ritmo mensile di 60 miliardi di euro sino alla fine di dicembre 2017, o anche oltre se necessario, e in ogni caso finché non risconterà un aggiustamento durevole dell'evoluzione dei prezzi, coerente con il proprio obiettivo di inflazione⁴.

² Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2017

³ Strumento utilizzato dalla Banca Centrale Europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli Istituti di Credito in cambio di garanzie

⁴ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 4, giugno 2017

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di aprile, pari a 2,30% negli USA (2,29% nel mese precedente), a 0,38% in Germania (0,25% nel mese precedente) e 2,20% in Italia (2,27% nel mese precedente e 1,53% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è posizionato, nella media di maggio, sui 182 punti base⁵.

Con riferimento all'Italia, nel primo trimestre 2017, il PIL è aumentato dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,2% nei confronti dello stesso periodo dello scorso anno.

Dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una crescita dello 0,5% dei consumi finali nazionali e un calo dello 0,8% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate dello 0,7% e le importazioni dell'1,6%⁶.

A maggio 2017 l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale negativa del 4,9% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Al contrario, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato un aumento del 5,6% rispetto al mese di gennaio 2017, in particolare il clima di fiducia è aumentato nel settore manifatturiero del 3,0%, nel settore delle costruzioni del 6,4%, nel settore dei servizi di mercato del 3,3% e nel settore del commercio al dettaglio del 3,3%⁷.

Il tasso di disoccupazione registrato ad aprile 2017 è diminuito rispetto al mese precedente attestandosi all'11,1% (11,8% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), invece, è rimasta invariata al 34,0% rispetto al mese precedente (37,0% un anno prima). Il tasso di occupazione è rimasto pressoché invariato al 57,9% (57,1% un anno prima).

Nello stesso mese sia l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie che la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie hanno registrato un aumento rispettivamente pari allo 0,2% e al 2,4%. Sempre ad aprile l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,4% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), confermando la ripresa del mercato dei mutui⁸.

⁵ Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2017

⁶ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, I trimestre 2017

⁷ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi

⁸ Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2017

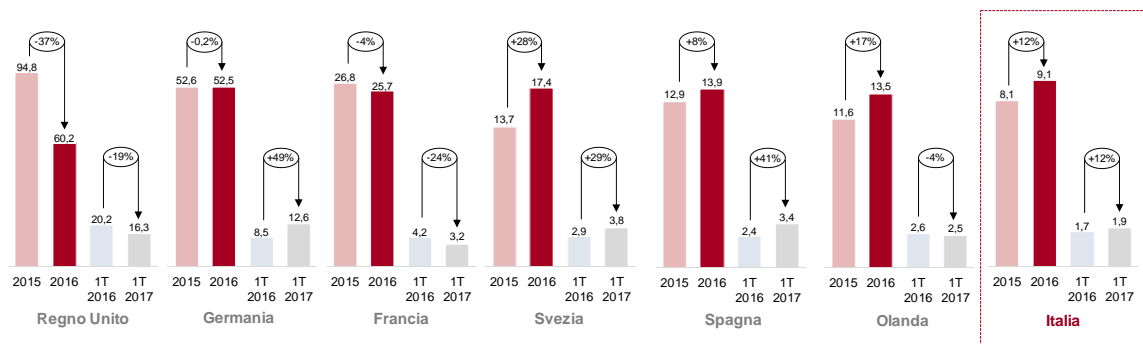
Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2017 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a 56,1 miliardi di euro, dato pressoché in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente nonostante l'incertezza legata alle elezioni in molti paesi dell'Unione Europea.

Buon inizio per Germania, Spagna e Svezia che registrano un trimestre *record*. La Germania ha avuto la *performance* migliore con un volume d'investimenti nel primo trimestre pari a 12,6 miliardi di euro, in aumento del 49% rispetto allo stesso periodo dell'anno 2016. Continua la rapida crescita degli investimenti in Spagna che, con un volume di transazioni pari a 3,4 miliardi di euro, ha registrato un incremento del 41% rispetto al primo trimestre dello scorso anno. La Svezia ha visto un incremento rispetto al 2016 del 29% chiudendo il primo trimestre dell'anno con 3,8 miliardi di euro di transazioni.

Al contrario, la Francia ha un volume basso d'investimenti in relazione ai livelli dello stesso periodo dell'anno precedente registrando nel primo trimestre del 2017 un volume di transazioni pari a 3,2 miliardi di euro, in ribasso del 24% sul primo trimestre dello scorso anno. Si ritiene tuttavia che il venir meno dell'incertezza legata ai risultati delle elezioni possa accrescere di molto i volumi nel corso del 2017. Per quanto concerne il Regno Unito il volume delle transazioni è stato pari a 16,3 miliardi di euro, in ribasso del 19% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Segnali di incoraggiamento arrivano però dal centro di Londra dove nel primo trimestre 2017 il volume degli investimenti a destinazione uffici è aumentato del 19% rispetto all'ultimo trimestre del 2016 (Figura 1)⁹.

Fig. 1: Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni dei principali Paesi europei (miliardi di euro)



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti, a livello europeo, il settore uffici ha visto una leggera contrazione, pari al 2% rispetto al primo trimestre del 2016, con un volume d'investimento di 23 miliardi di euro, circa il 41% del totale transato. Si riscontrano segnali positivi per quanto riguarda il *rent index*, in aumento del 1,8% rispetto ai primi tre mesi del 2016 soprattutto grazie al contributo positivo del mercato

⁹ Fonte: CBRE - European Investment Market Snapshot, Q1 2017

olandese e per il volume di assorbimento che nel primo trimestre del 2017, con 3,2 milioni di mq, ha fatto registrare il miglior risultato dal primo trimestre del 2008. L'assorbimento ha avuto un effetto positivo sul *vacancy rate* che ha continuato a contrarsi attestandosi al 9,12%¹⁰.

Il settore *retail* invece ha fatto registrare 12,9 miliardi di euro di transazioni nel primo trimestre del 2017, circa il 23% delle transazioni complessive ed in aumento del 20% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Diversamente, il settore industriale-logistico ha fatto registrare *performance* stabili rispetto al 2016 con 6,2 miliardi di euro di investimenti rappresentanti circa l'11% delle transazioni complessive.

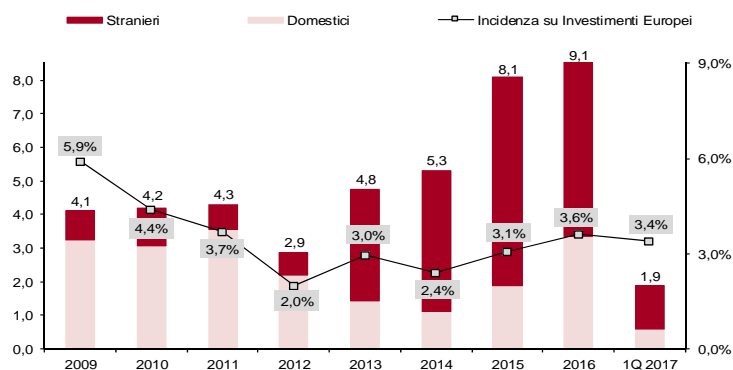
In ultimo, il settore turistico-ricettivo, con circa 4,3 miliardi di euro transati, circa il 7,7% del totale, ha registrato invece una *performance* negativa del 3%, tuttavia Germania, Italia e Spagna hanno segnato i loro livelli *record* con una crescita degli investimenti rispetto al primo trimestre del 2016 pari rispettivamente al 55%, 48% e 24%¹¹.

Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo trimestre 2017 sono stati investiti poco più di 1,9 miliardi di euro nel mercato immobiliare italiano, una crescita del 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Il capitale straniero è ancora protagonista, rappresentando il 67% degli investimenti totali del primo trimestre dell'anno, con 1,3 miliardi di euro investiti, in linea con i volumi dei primi tre mesi del 2016. Prosegue inoltre il miglioramento della componente domestica di capitale investito nel trimestre pari a circa 600 milioni di euro in aumento del 21% rispetto al primo trimestre del 2016 (Figura 2)¹².

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



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi IDeA FIMIT su dati CBRE

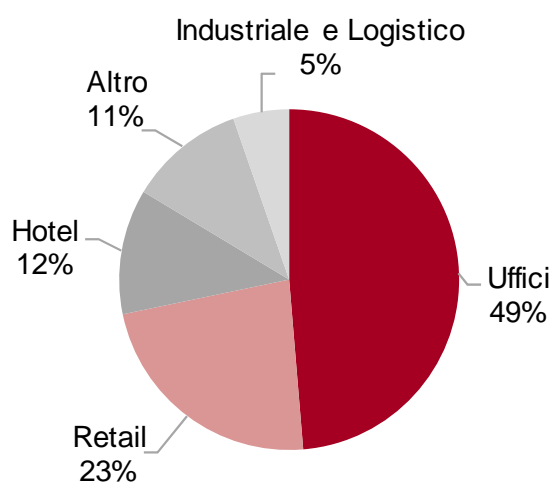
¹⁰ Fonte: CBRE - EMEA Offices, Q1 2017

¹¹ Fonte: CBRE - Europe Hotel Investment, Q1 2017

¹² Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 4 Maggio 2017

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel primo trimestre 2017 il settore degli uffici continua a rappresentare l'*asset class* preferita dagli investitori con circa 940 milioni di euro, in aumento del 12% rispetto al primo trimestre del 2016. Segue la tipologia *retail* i cui investimenti hanno raggiunto una quota di 445 milioni di euro in diminuzione del 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il settore degli hotel si conferma in un momento di grande favore da parte degli investitori registrando transazioni in aumento del 48% rispetto al primo trimestre del 2016. La migliore *performance* è stata registrata dal settore della logistica che, con oltre 100 milioni di euro, ha triplicato il volume degli investimenti (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo trimestre del 2017 (%)



Fonte: CBRE

Tra le più importanti transazioni registrate nel primo semestre dell'anno rientrano: l'acquisto/apporto di 6 immobili a prevalente destinazione d'uso uffici da parte del fondo Trophy Value Added gestito da IDeA Fimit SGR per un valore di 552,5 milioni di euro; la cessione da parte di Beni Stabili S.p.A. SIIQ del 40% delle quote della Sicaf immobiliare, costituita a inizio anno con il conferimento del portafoglio locato a Telecom Italia, Credit Agricole Assurances e Edf Invest, per un valore equivalente a circa 620 milioni di euro di immobili; l'acquisto/apporto da parte di Ardian Real Estate di 6 immobili a destinazione uffici del fondo immobiliare Cloe gestito da Prelios SGR ad un prezzo di circa 300 milioni di euro; l'acquisto da parte Union Investment (gruppo DZ Bank) del centro commerciale "Le Befane" di Rimini di proprietà del fondo immobiliare CS Euroreal di Credit Suisse Asset Management, per un valore di 244,4 milioni di euro; l'acquisto da parte di Pegasus, un fondo immobiliare gestito da Kryalos Sgr e sottoscritto da York Capital Management, del V Palazzo Uffici per un valore pari a 180 milioni di euro, di proprietà di Unicredit Leasing ed attuale sede dell'Eni a San Donato Milanese; l'acquisto da parte di Amundi Real Estate Italia SGR del complesso immobiliare "I Tolentini" per un valore di circa 120 milioni di euro composto da cinque immobili di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., ubicati nel centro storico di Roma; l'acquisto da parte di Serenissima SGR attraverso il fondo immobiliare Rainbow del complesso turistico Nova Yardinia di Castellaneta Marina in provincia di Taranto per un valore di circa 120 milioni di euro; l'acquisto da parte di

TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH di un portafoglio di nove immobili *retail high street* italiani di Beni Stabili S.p.A. SIIQ per un controvalore di 120 milioni di euro, attraverso un nuovo fondo costituito e gestito da Savills Investment Management Italy; l'acquisto da parte del Fondo All Star, gestito da Kryalos Sgr, di un portafoglio composto da tre uffici appartenenti al gruppo Allianz a Milano siti in Piazza Velasca, Piazzale Lodi e Piazzale Loreto per un valore di 120 milioni di euro; l'acquisto da parte di Beni Stabili S.p.A. SIIQ di un portafoglio da 118 milioni di euro costituito da uffici bancari ceduto dal gruppo Credito Valtellinese attraverso un'operazione di *sale&leaseback*; l'acquisto da parte di Luxottica di un immobile a destinazione d'uso uffici situato a Milano in via San Nicolao per un valore di 114,5 milioni di euro; l'acquisto da parte di Hines dell'ex sede storica di Luxottica in via Cantù a Milano per un valore di 100 milioni di euro e infine l'acquisto da parte di Atlantica Properties di un immobile situato a Roma che un tempo è stato sede dell'INPS per un valore di 100 milioni di euro¹³.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nei primi tre mesi dell'anno sono emersi segnali di irrobustimento, che hanno fatto registrare una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è pari a circa 122 mila, in aumento dell'8,6% rispetto al primo trimestre del 2016.

Per quanto concerne il settore non residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2016, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* positiva del 10,8% con 20.562 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono risultate positive e pari a 19,2%, quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate del 3,2%, quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono aumentate dell'11,5% ed infine quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio ed assicurazione e fabbricati costruiti o adattati un'attività commerciale hanno registrato un incremento del 38,1%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie mostra un rialzo degli scambi del 12,2% rispetto al primo trimestre del 2016 con un volume di compravendite pari a 2.329 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate ammontano a 12.663 in aumento del 17,3% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹⁴.

¹³ Fonte: Il Quotidiano Immobiliare - Deals

¹⁴ Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche I trimestre 2017 mercato residenziale e non residenziale

Uffici

Nei primi tre mesi del 2017 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 49% del volume totale transato, pari a circa 940 milioni di euro, in aumento del 12% rispetto ai circa 842 milioni di euro investiti nello stesso periodo dell'anno precedente.

L'interesse per gli immobili ad uso uffici nelle città di Milano e Roma rimane alto. Milano ha attratto oltre il 30% del totale investimenti Italia, con una prevalenza di transazioni che hanno riguardato immobili ad uso direzionale. La città di Roma, invece, è stata protagonista di un'importante transazione uffici per circa 80 milioni di euro relativo alla cessione ad un investitore istituzionale francese della sede di P&G in zona Europarco¹⁵.

A Milano, il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a 491 milioni di euro, in aumento di circa il 12% rispetto al primo trimestre del periodo precedente. Il dato inoltre non considera la quota della transazione di Fondo Cloe, composto da *assets* ad uso uffici per metà localizzati a Milano.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano nel primo trimestre dell'anno ha superato i 110.000 mq, dato più alto degli ultimi 15 anni e in aumento dell'89% rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2016.

Il risultato è dovuto a una serie di transazioni di notevole ammontare chiuse nel trimestre e concentrate prevalentemente nell'area di Porta Nuova.

Il *vacancy rate*, si attesta al 12,3% leggermente superiore al 12% registrato nell'ultima parte dello scorso anno.

Nel primo trimestre del 2017 risultano in costruzione oltre 269.000 mq di spazi ad uso uffici, in leggero aumento rispetto allo scorso trimestre. Di questi, il 54% riguarda progetti di carattere speculativo. Nonostante la mancanza di prodotto di qualità permane l'interesse da parte degli investitori per *assets value add* situati in posizioni centrali e da ciò ne consegue l'aumento delle ristrutturazioni in *location prime*.

Il canone *prime* nel Central Business District (CBD) è aumentato a 520 euro/mq/anno mentre è rimasto stabile nell'area di Porta Nuova, pari a 500 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime* e *secondary* nel primo trimestre del 2017 risultano ancora in contrazione pari rispettivamente a 3,50% e 5,25%¹⁶.

Il volume degli investimenti nel primo trimestre del 2017 del mercato direzionale di Roma è stato pari a circa 143 milioni di euro, in diminuzione del 15% rispetto all'ultimo trimestre del 2016. Il dato risulta comunque positivo nonostante sia inferiore ai circa 395 milioni di euro investiti nel primo trimestre del 2016 che includevano diverse transazioni non concluse nell'anno precedente.

¹⁵ Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 4 Maggio 2017

¹⁶ Fonte: CBRE - Milano Uffici MarketView, Q1 2017

I capitali di origine straniera hanno rappresentato il 63% del volume totale investito, in linea con il *trend* nazionale ma in controtendenza rispetto ai risultati dello scorso anno. Il mercato romano, storicamente dominato da investitori domestici, sta lentamente diventando attraente anche per investitori stranieri, meno diffidenti rispetto al passato.

Il livello di assorbimento, nel primo trimestre 2017, è pari a 53.439 mq, in crescita del 26% rispetto al trimestre precedente, e circa 2 volte e mezzo il volume dello stesso trimestre dello scorso anno. Si tratta del risultato migliore degli ultimi 10 anni.

Il *vacancy rate* è pari al 12,1%, in crescita rispetto al 9% registrato nell'ultima parte dello scorso anno in quanto la superficie rilasciata è stata maggiore di quella assorbita.

Per quanto concerne gli sviluppi, si hanno in *pipeline* circa 150.000 mq in costruzione/ristrutturazione con consegna prevista tra il 2017 ed il 2018.

I canoni prime nel CBD e nell'EUR restano stabili e rispettivamente pari a 400 euro/mq/anno e 330 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel primo trimestre del 2017, la destinazione d'uso uffici rimane stabile al 4% a Roma¹⁷.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2016 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 2,3% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uffici dell'1,5% rimanendo in territorio negativo anche nel 2018 e 2019 in cui sono previste contrazioni rispettivamente pari allo 0,8% e allo 0,2%¹⁸.

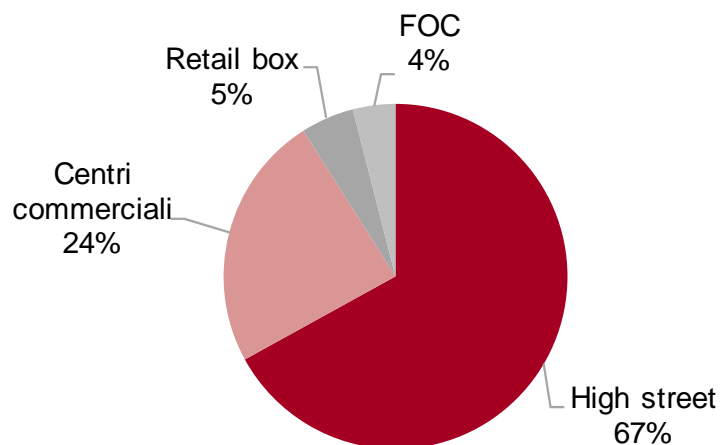
Commerciale

Nei primi mesi del 2017, con circa 445 milioni di euro investiti, l'attività di investimento nel settore *retail* è risultata in contrazione del 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Oltre il 50% del totale investito è stato rappresentato da capitali stranieri.

È proseguito il forte interesse per l'*high street* che, con quasi 300 milioni di euro, ha rappresentato circa il 67% del volume *retail* trimestrale, confermandosi come una delle *asset class* preferite dagli investitori, *core* e *core plus*, che non guardano più solo alle città di Milano e Roma ma anche a città secondarie con bacini ricchi che beneficiano di buoni flussi turistici.

¹⁷ Fonte: CBRE - Roma Uffici MarketView, Q1 2017

¹⁸ Fonte: Nomisma - I Rapporto 2017 sul mercato immobiliare

Figura 5 – Investimenti trimestrali *retail* per tipologia di immobili (%)

Fonte: CBRE

Il settore *high street*, soprattutto nelle città di Milano e Roma, ha continuato ad essere il *target* di un numero crescente di *retailer* internazionali che scelgono di entrare nel mercato italiano, quali ad esempio Starbucks e Apple i cui *flagship* potrebbero essere inaugurati durante l'anno¹⁹.

Con riferimento alle altre tipologie di immobili *retail*, è proseguita l'attività di sviluppo con il completamento nel primo trimestre dell'anno di due progetti, il "Torino Outlet Village" di Settimo Torinese ed il Centro Commerciale "Adigeo" di Verona, per una *gross leasable area* (GLA) complessiva di 62.000 mq. Tale *trend* positivo è confermato anche all'inizio del secondo trimestre con le aperture del Centro Commerciale "Brinpark" in Puglia per una GLA di 17.000 mq e del *family destination outlet* di "DeltaPo" in Veneto per una GLA di 20.000 mq.

Per l'intero 2017 il volume totale del nuovo *stock* dovrebbe attestarsi intorno ai 210.000 mq di GLA, in contrazione rispetto al 2016. Ciò comunque non riflette una tendenza negativa ma conferma la maggiore selettività negli sviluppi. La *pipeline* per il biennio 2018-2019 rimane elevata, pari a circa 570.000 mq di GLA, di cui il 30% in costruzione.

Le maggiori transazioni di settore del primo trimestre del 2017 hanno riguardato l'acquisto da parte del Fondo Urania, gestito da Serenissima SGR, delle gallerie commerciali di Santa Caterina e Japigia entrambe ubicate a Bari di proprietà del Fondo quotato "Estense grande distribuzione" gestito da BNP Paribas SGR per circa 61,5 milioni di euro, l'acquisto da parte di Meyer Bergman dell'UPIM di Corso Buenos Aires a Milano per circa 55 milioni di euro e l'acquisto da parte del Fondo Core I, gestito da Coima SGR, di un portafoglio composto da 5 immobili *High Street Retail* situati in diverse città italiane di proprietà del gruppo Feltrinelli per circa 50 milioni di euro.

¹⁹ Fonte: CBRE - Italia Retail MarketView, Q1 2017

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2016 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,6% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per l'anno in corso e per il 2018 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi per gli immobili ad uso commerciale rispettivamente pari allo 0,9% ed allo 0,1%, mentre a partire dal 2019 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,5%²⁰.

I rendimenti netti hanno mostrato una leggera contrazione nei mercati *prime* sia dei centri commerciali che del settore *high street* attestandosi rispettivamente al 4,90% e al 3,15%, al contrario, i rendimenti netti *prime* dei *retail park* rimangono stabili al 5,90%. In generale per tutti i segmenti i canoni *prime* sono rimasti stabili²¹.

Fondi Immobiliari

Il settore dei fondi immobiliari, in linea con quanto accade negli altri Paesi europei, conferma la ripresa dei mercati immobiliari e ne rappresenta un motore importante.

Nel corso del 2016 il *Net Asset Value* (NAV) dei fondi italiani è aumentato del 5% rispetto all'anno precedente, raggiungendo i 48 miliardi di euro e le stime previste per l'anno in corso fanno prospettare un ulteriore incremento del 4,2%, di poco superiore alla crescita media europea attesa pari al 3,5%. Le prospettive potrebbero essere più positive rispetto a quanto previsto poiché a fianco degli operatori italiani sono attese società di gestione del risparmio di proprietà internazionale che utilizzano questo strumento per operare sul mercato nazionale.

Prosegue in Italia la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati che in cinque anni è sceso complessivamente da 30 a 25,5 miliardi di euro. A fine 2016 il LTV dei fondi riservati e *retail* si è attestato in media rispettivamente pari al 30% e al 22%²².

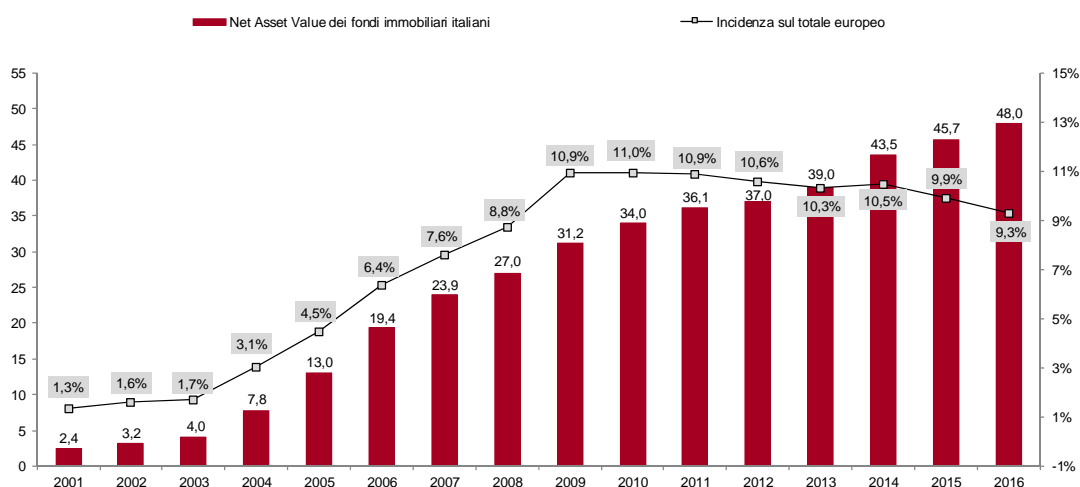
L'Italia continua ad avere veicoli più piccoli, con un NAV medio di 120 milioni di euro, mentre negli altri Paesi europei il NAV varia dai 150 milioni di Spagna e Lussemburgo, ai circa 900 milioni di euro della Gran Bretagna, dove il 10% dei fondi supera i 3 miliardi di euro, mentre il 40% supera il miliardo di euro.

²⁰ Fonte: Nomisma - I Rapporto 2017 sul mercato immobiliare

²¹ Fonte: CBRE - Italia Retail MarketView, Q1 2017

²² *Loan to Value (LTV)* a dicembre 2016. Il LTV è calcolato come rapporto tra debito e patrimoni. Per quanto concerne i fondi riservati è stato considerato un campione di fondi e per i fondi *retail* sono stati analizzati i 18 fondi attivi sul mercato nel corso del 2016

Figura 6 – Andamento del *Net Asset Value* dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: Scenari Immobiliari

La *performance* dei fondi europei, pari a circa il 2,9%²³, è in lieve aumento rispetto all'anno precedente, grazie soprattutto alla diminuzione del numero di veicoli con *performance* negative. Salvo un incremento dei fondi svizzeri, cresciuto dal 2,5% al 4,5%, non si registrano altre variazioni rilevanti. I fondi italiani si caratterizzano per rendimenti contenuti, pari allo 0,2%²⁴, in calo rispetto a un già modesto risultato dell'anno precedente.

Non sembra esistere una correlazione tra il rendimento e le dimensioni dei veicoli considerato che il rendimento dei primi dieci fondi è in linea con la media europea.

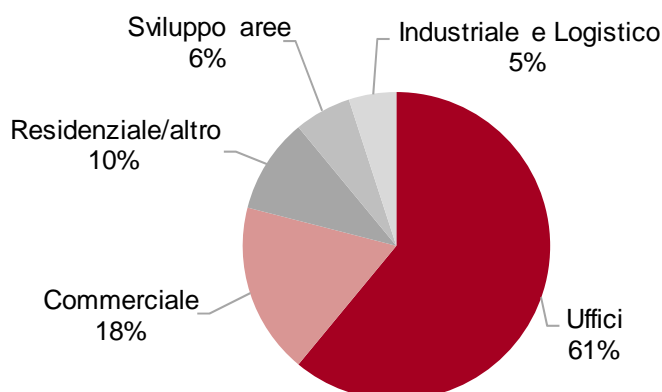
Sul fronte dell'*asset allocation*, le società di gestione si orientano sempre più verso il *turnover* dei patrimoni, per seguire le nuove esigenze dei mercati. Tra i mercati emergenti rientra soprattutto il residenziale con una quota pari al 10% del totale. I nuovi investimenti residenziali sono concentrati sull'attività di ristrutturazione, soprattutto nell'ottica di risparmio energetico e sulle residenze specializzate, in particolare per case studenti o *senior housing*²⁵.

²³ Return On Equity (ROE) medio del settore, dicembre 2016. Il ROE è calcolato come rapporto tra utile conseguito e valore netto del fondo all'inizio dell'esercizio

²⁴ In Italia la *performance* rappresenta la media dei fondi *retail* e di un campione di fondi riservati

²⁵ Fonte: Scenari Immobiliari - I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto 2017

Figura 7 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia (retail e riservati), valori % al 31 dicembre 2016



Fonte: Scenari Immobiliari

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 1 in sintesi

Il fondo denominato “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso. Il consiglio di amministrazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. (ora IDEA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.), ha istituito il Fondo e approvato il relativo Regolamento di gestione (di seguito il “Regolamento”) con delibera del 22 settembre 2005. Il Regolamento è stato approvato da Banca d’Italia con provvedimento n. 146428 del 7 febbraio 2006.

La durata del Fondo, fissata inizialmente in sette anni a partire dalla data di efficacia dell’Apporto (1° giugno 2006), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno (2013), salvo le ipotesi di liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste, rispettivamente, nei §§ 25.3 e 26 del Regolamento, è stata prorogata sino al 31 dicembre 2016, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDEA FIMIT Sgr S.p.A. rilasciata in data 20 dicembre 2013.

La suddetta proroga triennale è stata autorizzata con delibera n. 609/2013 del 17 dicembre 2013 dalla Banca d’Italia, mediante provvedimento che ha approvato le modifiche agli artt. 2 e 26 del Regolamento di gestione del Fondo.

Successivamente, la durata del Fondo è stata ulteriormente prorogata al 31 dicembre 2019, con modifica del regolamento di gestione deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 e successivamente approvata dall’assemblea dei partecipanti al Fondo in data 21 gennaio 2016, nonché dalla Banca d’Italia con delibera n. 367/2016, comunicata in data 20 luglio 2016.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1° giugno 2006
Scadenza Fondo	31 dicembre 2019
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Depositario	State Street Bank International GmbH Succursale Italia
Esperto Indipendente	Key to Real S.r.l.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	260.760.000 euro
Numero delle quote emesse all'apporto	521.520
Valore nominale iniziale delle quote	500 euro
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2017	268.145.747 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2017	514,162 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2017	509.470.000 euro

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

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

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 1 dalla data del collocamento al 30 giugno 2017.

	Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017	
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4	265,9	249,1	266,9	268,1
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154	509,923	477,651	511,748	514,162
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,90	318,50	325,10	248,00	218,40
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2	586,1	563,5	511,2	509,5
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2	610,6	611,9	536,4	536,4
Patrimonio immobiliare	n. immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29	25	24	23	23
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534	303.522	275.612	239.342	239.342
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7	7,8	7,6	4,7	4,6
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6	344,7	341,6	258,9	253,8
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5	58,8	60,6	50,6	49,8
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2	56,5	55,8	48,3	47,3
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte e Emilia Romagna	67% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte e Emilia Romagna	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Emilia Romagna	77% Lombardia, 17% Lazio, 6% Piemonte e Emilia Romagna
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82	25,03	14,08	-	-
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00	48,00	27,00	-	-
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02	8,34	-	-	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95	16,00	-	-	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39	452,44	452,44	444,44	444,44
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,45%	5,70%	5,85%	6,30%	5,86%	3,59%	4,55%	3,24%	10,48%	6,06%	0,00%	0,00%

(1) Valore contabile riportato nella Relazione di gestione alla data di riferimento

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

B. Andamento del valore della quota

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

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

Andamento valore della quota	Valore complessivo netto del Fondo (euro)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (euro)
Valore iniziale del Fondo	260.760.000	521.520	500,000
Rendiconto al 31/12/2006	358.468.428	521.520	687,353
Rendiconto al 31/12/2007	409.817.660	521.520	785,814
Rendiconto al 31/12/2008	390.828.505	521.520	749,403
Rendiconto al 31/12/2009	342.792.586	521.520	657,295
Rendiconto al 31/12/2010	333.460.235	521.520	639,401
Rendiconto al 31/12/2011	296.803.263	521.520	569,112
Rendiconto al 31/12/2012	281.350.818	521.520	539,482
Rendiconto al 31/12/2013	263.447.963	521.520	505,154
Rendiconto al 31/12/2014	265.935.162	521.520	509,923
Relazione di gestione al 31/12/2015	249.104.767	521.520	477,651
Relazione di gestione al 31/12/2016	266.886.710	521.520	511,748
Relazione semestrale al 30/06/2017	268.145.747	521.520	514,162

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 4,99% dalla data del collocamento al 30 giugno 2017. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (euro/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (euro/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2006	500,00			0,00%
2° semestre 2006	500,00	15/03/2007	16,25	6,45%
Totale 2006	500,00		16,25	6,45%
1° semestre 2007	500,00	23/08/2007	14,25	5,75%
2° semestre 2007	500,00	13/03/2008	14,25	5,65%
Totale 2007	500,00		28,50	5,70%
1° semestre 2008	500,00	21/08/2008	14,25	5,73%
2° semestre 2008	500,00	12/03/2009	15,00	5,97%
Totale 2008	500,00		29,25	5,85%
1° semestre 2009	500,00	20/08/2009	14,00	5,65%
2° semestre 2009	500,00	18/03/2010	17,50	6,94%
Totale 2009	500,00		31,50	6,30%
1° semestre 2010	497,03	19/08/2010	15,75	6,39%
2° semestre 2010	492,38	17/03/2011	13,25	5,34%
Totale 2010	494,69		29,00	5,86%
1° semestre 2011	478,24	25/08/2011	13,25	5,59%
2° semestre 2011	468,66	23/02/2012	3,75	1,59%
Totale 2011	473,41		17,00	3,59%
1° semestre 2012	467,99	13/09/2012	9,25	3,97%
2° semestre 2012	466,50	07/03/2013	12,00	5,12%
Totale 2012	467,24		21,25	4,55%
1° semestre 2013	463,59	29/08/2013	9,50	4,13%
2° semestre 2013	462,39	27/02/2014	5,50	2,36%
Totale 2013	462,98		15,00	3,24%
1° semestre 2014	461,06	28/08/2014	22,00	9,62%
2° semestre 2014	455,01	25/02/2015	26,00	11,34%
Totale 2014	458,01		48,00	10,48%
1° semestre 2015	446,92	26/08/2015	21,00	9,48%
2° semestre 2015	444,44	02/03/2016	6,00	2,68%
Totale 2015	445,67		27,00	6,06%
1° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
2° semestre 2016	444,44		0,00	0,00%
Totale 2016	444,44		0,00	0,00%
1° semestre 2017	444,44		0,00	0,00%
Totale dal collocamento	474,62		262,75	4,99%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2006		0,00		
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2007		0,00		
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00
Totale 2008		0,00		
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83
Totale 2009		5,17		
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66
Totale 2010		26,17		
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71
Totale 2011		0,95		
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39
Totale 2012		5,32		
1° semestre 2013	462,39	0,00	0,00%	462,39
2° semestre 2013	462,39	1,95	0,39%	460,44
Totale 2013		1,95		
1° semestre 2014	460,44	8,00	1,60%	452,44
2° semestre 2014	452,44	8,00	1,60%	444,44
Totale 2014		16,00		
1° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2015	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2015		0,00		
1° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
2° semestre 2016	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale 2016		0,00		
1° semestre 2017	444,44	0,00	0,00%	444,44
Totale dal collocamento		55,56	11,11%	

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/03/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
27/02/2014	1,95	Rimborso anticipato quote
27/02/2014	5,50	Distribuzione provento lordo
28/08/2014	8,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	22,00	Distribuzione provento lordo
25/02/2015	8,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	26,00	Distribuzione provento lordo
26/08/2015	21,00	Distribuzione provento lordo
02/03/2016	6,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(181,69)	

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

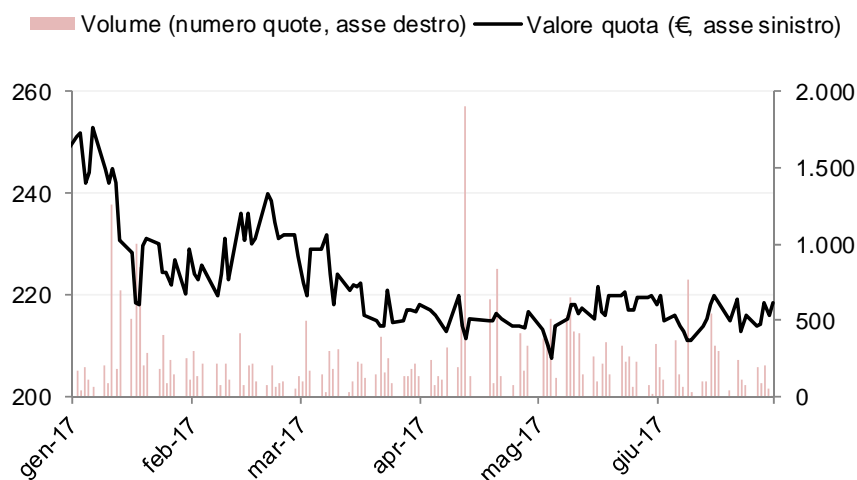
Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato nell'arco del semestre di 1.259.037 euro, pari all'utile del periodo; conseguentemente, il valore unitario della quota è aumentata di 2,414 euro e la stessa ammonta a 514,162 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione e altri proventi per 13.344.157 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU/TASI per 4.378.855 euro;
- oneri finanziari per 3.794.113 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 1.764.650 euro;
- oneri di gestione per 1.729.054 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 418.448 euro.

C. Andamento del valore della quota nel primo semestre 2017

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



FONTE: www.fondoatlantic1.it

Nel corso del primo semestre 2017 la quotazione del Fondo ha registrato una diminuzione, che ha portato il titolo a chiudere il semestre con una variazione negativa del 11,9% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 7,0% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da 248 euro dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2016) a 218,4 euro del 30 giugno 2017. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 57%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 6 gennaio con un valore di 253 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato il 4 maggio, con 207,5 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 253 quote, in leggero aumento rispetto alla media dell'ultimo semestre dello scorso anno, pari a 231 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 12 aprile con 1.904 quote scambiate per un controvalore complessivo pari a 402.588 euro.

D. La Corporate Governance

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

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da cinque a tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti.

Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2016, avvenuta nella adunanza dell'Assemblea degli Azionisti del 12 aprile 2017, è scaduto il mandato dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In pari data, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato i nuovi membri dei suddetti organi sociali, stabilendo in otto il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, con scadenza alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2019.

Con delibera consiliare, assunta in data 18 aprile 2017, il Dott. Emanuele Caniggia è stato nominato Amministratore Delegato della SGR e, contestualmente, sono stati conferiti allo stesso i relativi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione per la gestione operativa della SGR.

A seguito delle delibere assunte, si riporta la composizione ad oggi del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Consiglio di Amministrazione

Stefano Scalera (Presidente)
Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)
Stefania Boroli
Gianluca Grea (Amministratore Indipendente)
Stefano Herzel (Amministratore Indipendente)
Matteo Melley
Gianandrea Perco
Manolo Santilli

Collegio Sindacale

Susanna Masi (Presidente)
Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)
Barbara Castelli (Sindaco Effettivo)
Vincenzo Caridi (Sindaco Supplente)
Annamaria Esposito Abate (Sindaco Supplente)

La composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono disciplinati dal relativo Regolamento interno nel testo modificato, da ultimo, nella riunione consiliare del 26 novembre 2015, che individua, altresì, i requisiti degli Amministratori Indipendenti.

Sebbene la SGR non aderisca più ad Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito, lo Statuto di IDEa FIMIT prevede che nel Consiglio di Amministrazione siano presenti due Amministratori Indipendenti. Si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni - Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni").

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono essere altresì in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla

sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente l'eventuale venir meno.

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

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

Nella riunione dell'8 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (il "CSRC" o il "Comitato") che, sulla base del relativo Regolamento Interno (approvato dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo, in data 26 novembre 2015), è composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato). In particolare, sono stati nominati quali membri del CSRC gli Amministratori Indipendenti Gianluca Grea, con funzione di Presidente del Comitato, e Stefano Herzel e il Consigliere Gianandrea Perco.

Nell'ambito delle materie di competenza e nel rispetto delle prerogative del Collegio Sindacale e delle Funzioni di Controllo della SGR, il Comitato dispone dei più ampi poteri istruttori e ha il compito di supportare le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché alle altre materie previste ai sensi del proprio Regolamento Interno.

In termini generali, il Comitato: A) ferme restando le previsioni procedurali in punto di competenze specifiche degli Amministratori Indipendenti in materia di conflitto di interessi, si esprime su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate, valutando la corretta applicazione dei presidi per la gestione di tali operazioni; B) assiste il Consiglio di Amministrazione nella determinazione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi aziendali nonché nei compiti di verifica circa la loro corretta attuazione e coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale; C) nell'ambito dei compiti ad esso spettanti quale "comitato remunerazioni" ai sensi dell'articolo 39 del Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento congiunto della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 e s.m.i. ("Regolamento Congiunto"), formula al Consiglio di Amministrazione proposte in tema di politiche di remunerazione e di incentivazione, allo scopo di promuovere una gestione sana ed efficace del rischio; D) assiste il Consiglio di Amministrazione nell'attuazione degli indirizzi e delle politiche aziendali in materia di outsourcing, assicurando che tali indirizzi e politiche, come determinati dal Consiglio di Amministrazione, siano coerenti con una gestione sana ed efficace della SGR; E) valuta il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci di esercizio, a tal fine

coordinandosi con le competenti funzioni aziendali e con l'organo di controllo della SGR; F) svolge gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dal Comitato sono motivati e non sono vincolanti per il Consiglio di Amministrazione, il quale manterrà in ogni caso il potere di procedere collegialmente ad ulteriori approfondimenti e verifiche, motivando adeguatamente eventuali decisioni assunte in difformità, previo parere del Collegio Sindacale.

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

Tutti i sopra menzionati Organi della SGR scadono alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2019.

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

Il Codice Etico accoglie i principi etici - quali correttezza, lealtà, integrità e trasparenza - che ispirano i quotidiani comportamenti di tutti gli appartenenti alla Società nella conduzione degli affari ed in generale nello svolgimento dell'attività aziendale in ogni sua estrinsecazione, per il buon funzionamento, l'affidabilità e l'immagine positiva dell'azienda. Il Codice Etico è rivolto a tutti i soggetti apicali, ai dipendenti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale, nonché ai collaboratori esterni che operano per il conseguimento degli obiettivi aziendali sotto la direzione e vigilanza dei vertici della Società.

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione - composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR - cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l'aggiornamento. In particolare, nella riunione del 22 giugno 2017, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Maurizio Bortolotto, Davide Bossi e Luca Voglino, quali Membri dell'Organismo di Vigilanza, individuandone il Sig. Bortolotto quale Presidente.

La SGR si è dotata di procedure interne volte a disciplinare le modalità di gestione interna e di comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate e confidenziali, in conformità, tra l'altro, alle previsioni del TUF e della relativa disciplina di attuazione di cui al Regolamento Emittenti CONSOB 14 maggio 1999, n. 11971 e s.m.i. ("Regolamento Emittenti").

La SGR ha, altresì, adottato una procedura di gestione delle operazioni personali dei “soggetti rilevanti” in cui sono disciplinate le modalità di gestione delle operazioni in strumenti finanziari, in presenza di informazioni confidenziali.

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di compimento di operazioni personali da parte dei soggetti rilevanti della SGR ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti soggetti rilevanti (intendendosi per tali i soci e i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l'alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti della Società, nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della Società e che partecipino all'attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla Società, le persone fisiche o giuridiche che partecipino direttamente alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio sulla base di un accordo di delega o di esternalizzazione, i responsabili delle funzioni aziendali di controllo della SGR, i membri dei Comitati con funzioni consultive dei fondi gestiti dalla SGR): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

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

Al fine di favorire il coinvolgimento dei partecipanti con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi di investimento alternativi (FIA) ed alle società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che i regolamenti di gestione di ciascun fondo gestito contemplano l'istituzione di un Comitato avente funzione consultiva competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in relazione alle materie indicate nel regolamento di gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo.

La Società comunica ai partecipanti del fondo ogni informazione prevista dal regolamento di gestione e dalla vigente normativa di settore con le modalità ivi previste.

3. Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento

A. L'attività di gestione

Il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1, alla data della presente Relazione di gestione, risulta composto da ventitré beni immobili residui rispetto ai quarantasei acquisiti alla data di Apporto. Per tre immobili (unità a destinazione commerciale in Moncalieri, Fossano e Grugliasco) è stato conferito all'Apporto il solo diritto di superficie; la piena proprietà dell'immobile sito in Grugliasco è stata acquisita dal Fondo per atto notarile stipulato con il Comune di Grugliasco nel corso dell'esercizio 2015.

Nel corso dell'ultimo semestre non sono stati ceduti immobili, pertanto la composizione del portafoglio immobiliare, in termini di ripartizione per destinazione d'uso, risulta immutata rispetto alla Relazione semestrale di gestione al 31 dicembre 2017; il valore dei beni immobili con destinazione uffici rappresenta l'87% circa del valore complessivo, mentre il restante 13% circa ha destinazione commerciale ad uso supermercato.

Alla data del 30 giugno 2017 il portafoglio immobiliare del Fondo Atlantic 1 presenta un tasso di occupazione pari all' 84,3% circa. Sulle superfici *vacant* del portafoglio immobiliare incide in particolare l'immobile sito in Roma via Cristoforo Colombo 142, rilasciato dal conduttore Telecom Italia S.p.A. a far data dal 1° dicembre 2016; per confronto, la percentuale al 31 dicembre 2016 risultava essere pari all' 84,3% circa e al 30 giugno 2016 pari al 98,1% circa.

Le superfici locabili complessive del portafoglio residuo al 30 giugno 2017 risultano essere pari a mq. 239.342 circa, di cui mq. 37.659 sfitte (invariate rispetto al 31 dicembre 2016 e pari a mq. 5.309 al 30 giugno 2016), e il *vacant* si riferisce, oltre al sopracitato immobile in Roma, agli immobili siti in Milano - piazza Cavour 2, denominato "Palazzo dell'Informazione" e agli immobili in Fossano (Cn) e Saluzzo (Cn).

Contratti di locazione

Alla data del 30 giugno 2017 risultano attivi trentasei contratti di locazione totalmente riferiti a conduttori privati (contratti in maggioranza, sia in termini numerici che di valore, stipulati con società del gruppo ENI e con GS S.p.A., società del gruppo Carrefour).

Il contratto temporaneo di durata semestrale indicato nella precedente Relazione di gestione, avente oggetto una antenna telefonica, risulta decaduto, in attesa della rimozione dell'impianto da parte di INWIT (gruppo Telecom).

Con riferimento alla scrittura privata di locazione per la concessione d'uso di spazi per impianto pubblicitario su parte della facciata prospiciente Piazza Cavour, sottoscritta in data 12 maggio 2015 tra il Fondo e la società Urban Vision S.r.l. al termine di una gara con richiesta di offerta fra i maggiori operatori del settore, scrittura poi decaduta per il mancato ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli uffici comunali preposti, si dà atto che Urban Vision ha riconfermato il forte interesse per la posizione prospettando agli uffici competenti un utilizzo dell'impianto con immagini fisse.

Avendo nel frattempo visionato alcune superfici sfitte all'interno dell'immobile, Urban Vision ha sottoposto al Fondo una nuova proposta comprensiva della concessione d'uso della porzione di facciata e della locazione di spazi al piano sesto e settimo dell'immobile, consistenti in ampio salone al piano sesto utilizzato per promozione eventi, riunioni ecc. (la "Sala Sironi") oltre a superfici accessorie e terrazzo, poste al piano settimo e direttamente collegate alla Sala Sironi, il tutto per una superficie lorda locabile pari a mq. 456 circa, da utilizzarsi in maniera sinergica.

Il progetto di Urban Vision prevede la sublocazione degli spazi, previa autorizzazione del Fondo, a società di primario standing che promuoveranno programmi/eventi/manifestazioni utilizzando a supporto la pubblicità in facciata.

Il contratto di locazione, subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni sino al 31 luglio 2017, è stato sottoscritto in data 6 giugno 2017 e, in caso di avveramento della condizione sospensiva, garantirà al Fondo un canone annuo pari a 450.000 euro per un periodo minimo di sei anni.

Con riferimento agli immobili con prevalente destinazione d'uso commerciale (tredici supermercati) condotti in locazione da G.S. S.p.A. e S.S.C. S.r.l. (gruppo Carrefour), si dà conferma dell'avvenuta stipula dei nuovi contratti di locazione per ogni singolo immobile in base all'accordo raggiunto in dicembre con la sottoscrizione di un *Memorandum of Understanding* fra le parti.

I nuovi contratti di locazione sono stati sottoscritti in data 30 giugno 2017, contestualmente alla risoluzione dei precedenti di pari oggetto, con decorrenza 1° luglio 2017.

La durata del contratto sarà novennale per otto immobili mentre per i restanti cinque sarà invece pari a un sessennio, tutti rinnovabili per un periodo equivalente. Il monte canoni minimo garantito, pari a 4.230.000 euro, sconta una riduzione del 15,8% rispetto al precedente. I nuovi contratti non contemplano la possibilità di risoluzione da parte del conduttore neppure per i cosiddetti "gravi motivi" e prevedono l'obbligo di consegna periodica dei fatturati al Fondo, con eventuale incremento del canone sul singolo contratto in misura percentuale pari al 2,7% del fatturato del rispettivo immobile.

E' proseguita nel periodo l'attività commerciale di Cushman & Wakefield LLP volta alla locazione dell'immobile ad uso uffici in Roma – Via Cristoforo Colombo 142, al momento senza risultati soddisfacenti per il Fondo.

Si segnala infine che è stato affidato alla società GVA Redilco S.r.l. l'incarico per la locazione di una porzione sfitta nell'immobile in Milano - Piazza Cavour 2, per una superficie di mq. 1.100 circa, pari al 5,86% della superficie dell'immobile e allo 0,4% dell'intero portafoglio.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 30 giugno 2017, considerando la riduzione temporanea dei canoni legati ai contratti con Saipem S.p.A., risulta pari a 24.667.078 euro, ammontare che garantisce un rendimento del 4,60% sul costo storico e del 4,84% sul valore di mercato alla data della presente Relazione semestrale. Si segnala peraltro che gli *step rent* previsti alla data del 1° luglio 2017 incrementeranno considerevolmente il suddetto ammontare, portandolo a 32.395.864 euro. Il monte canoni a regime riveniente dai contratti in essere risulterà pari a 34.680.128 euro, con un rendimento del 6,81% sull'attuale valore di mercato.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2017 l'importo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risulta complessivamente pari a 8.573.120 euro (il dato al 31 dicembre 2016 risultava pari a 7.855.981 euro mentre al 30 giugno 2016 pari a 9.889.305 euro), somma dovuta in prevalenza alla fatturazione effettuata nel mese di giugno ma avente competenza nel terzo trimestre 2017; si segnala che i crediti per fatture scadute da oltre 90 giorni ammontano a 35.147 euro circa (rispetto a 281.008 euro al 31 dicembre 2016 e a 112.852 euro al 30 giugno 2016), e pertanto risultano percentualmente poco significativi rispetto al valore del monte canoni.

La parte rilevante del credito oltre 90 giorni è in gran parte relativa a conguagli condominiali, sui quali sono in corso le verifiche amministrative di controparte, e ad alcuni ritardi di pagamento, per i quali sono stati sollecitati i conduttori: si è ritenuto pertanto di incrementare a 20.146 euro la somma complessiva accantonata al 30 giugno 2017, rispetto ai 15.907 euro al 31 dicembre 2016.

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre 2017 non sono state avviate nuove attività di ristrutturazione generale sugli immobili del Fondo, la gestione si è limitata al completamento di interventi di opere di manutenzione straordinaria già iniziate nei precedenti esercizi.

Il totale dei costi capitalizzati nel primo semestre dell'esercizio 2017 ammonta a 4.650 euro e si riferisce a opere di completamento della ristrutturazione dell'immobile in San Donato Milanese – via Fabiani 1, denominato "Denti".

Eventuali decisioni in merito all'esecuzione di interventi di valorizzazione dell'immobile in Roma – Via Cristoforo Colombo 142 potranno essere prese in considerazione soltanto qualora dovessero pervenire offerte vincolanti per la locazione di superfici rilevanti dell'immobile attualmente sfitto.

Politiche di investimento e di disinvestimento

A valle della rinegoziazione dei contratti di locazione con Saipem S.p.A. per gli immobili direzionali in San Donato Milanese (MI) della quale è stato data ampia descrizione nelle precedenti relazioni, sono

attualmente in corso, con il supporto dell'*advisory* Kryalos Asset Management S.r.l. e di CBRE S.p.A., alla quale è stato conferito incarico di promozione per la vendita, le attività di commercializzazione degli immobili direzionali denominati 3° Palazzo Uffici e 4° Palazzo Uffici, proposti unitamente all'immobile a servizio ristorazione denominato Mensa del 3° Palazzo Uffici, situato in posizione limitrofa e funzionalmente collegato agli stessi.

CBRE ha inizialmente svolto un'attività "*off market*" presentando l'operazione a investitori *core* selezionati e raccogliendo, in data 12 giugno 2017, un'unica offerta non vincolante da un soggetto internazionale realmente intenzionato a procedere con l'acquisizione del portafoglio.

La SGR ha concesso all'investitore un periodo di esclusiva di cinque settimane a partire dall'accettazione dell'offerta non vincolante (26 giugno u.s.), periodo che potrà prolungarsi in relazione alle successive negoziazioni di un contratto preliminare di compravendita e del successivo atto notarile, da effettuarsi possibilmente entro il 31 dicembre 2017.

Si segnala peraltro che la concessione di una esclusiva non preclude la scelta di esperire successivamente, in caso di interruzione della trattativa con l'investitore, una gara strutturata, che strategicamente e temporalmente è sconsigliabile far partire a ridosso della pausa estiva.

L'attività di promozione per la vendita degli immobili commerciali locati a società del gruppo Carrefour, interrotta nelle more della trattativa di rinegoziazione conclusasi in data 30 giugno 2017 con la sottoscrizione di tredici nuovi contratti di locazione che ha, di fatto, consentito al Fondo di valorizzare gli immobili e garantire migliori condizioni contrattuali e di stabilità reddituale in prospettiva di cessione dei beni, riprenderà a breve a seguito dell'affidamento di un nuovo incarico di vendita.

La SGR ha infatti intrapreso a tal fine, con il supporto dell'*advisor* Kryalos Asset Management S.r.l., un percorso di valutazione delle migliori modalità di vendita volta a focalizzare, in particolare, il *target* degli investitori da coinvolgere, il processo di commercializzazione e le relative tempistiche, coinvolgendo alcuni *broker* internazionali riconosciuti e operanti in Italia, nello specifico Savills Italy S.r.l., CB Richard Ellis S.p.A. (di seguito, "CBRE"), Jones Lang LaSalle S.r.l. (di seguito, "JLL") e BNP Paribas Real Estate S.r.l., con l'obiettivo di approfondire la situazione del mercato degli investimenti *retail* e le operazioni concluse nell'ultimo periodo, ricevere una prima opinione di tali operatori sulle prospettive dello specifico settore di investimento e, infine, focalizzare le migliori strategie di approccio per la vendita degli immobili in portafoglio.

Dai colloqui è emersa, come opinione generale condivisa, l'opportunità di attendere la stipula dei nuovi contratti per attivare un processo di dismissione dei tredici immobili.

Al termine della trattativa e dei necessari approfondimenti, si è ritenuto che il processo di vendita potesse essere svolto con maggior efficacia se affidato alla gestione di due *broker* internazionali, con incarico in *co-agency* a JLL e CBRE, procedendo inizialmente con la redazione della necessaria documentazione informativa, visionando gli immobili e, successivamente, avviando una procedura competitiva rivolta a più soggetti. Il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso il proprio parere preventivo non vincolante, ai

sensi del paragrafo 15.4.1 lettera (h) del Regolamento del Fondo, in merito al conferimento dell'incarico di *co-agency*.

Innovation Real Estate Advisory S.r.l., società di *agency* incaricata dal Fondo, ha effettuato nel corso dell'anno attività rivolte alla promozione per la vendita del portafoglio residuo, assistendo il Fondo, in particolare, nella promozione alla vendita degli immobili a destinazione uffici siti in San Donato Milanese, via Fabiani 1 e in San Donato Milanese, via Bonarelli 2, cespiti che nel precedente esercizio erano stati promessi attraverso una procedura di vendita ad inviti che ha portato alla cessione a reddito di un singolo immobile locato a Telecom S.p.A., sito nel Centro Direzionale di Napoli. Gli immobili sono stati recentemente visionati da un Fondo di investimento internazionale al quale il *broker* sta fornendo le informazioni e gli approfondimenti richiesti.

Si rammenta infine che sono proseguite le attività di ricerca di utilizzatori diretti interessati all'acquisto dei due immobili commerciali sfitti siti in Saluzzo (CN) e Fossano (CN), al momento senza risultati concreti. La proposta di acquisto non vincolante relativa a quest'ultimo immobile, pervenuta al Fondo durante l'ultimo trimestre 2016, è da considerarsi definitivamente decaduta.

B. Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo

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

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

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

A tale proposito, si segnala che nel primo semestre:

Con riguardo all'immobile denominato "Trasformatore":

- il Comune di San Donato Milanese ha evidenziato la disponibilità alla monetizzazione (in luogo del reperimento) dello *standard* dovuto in relazione al cambio di destinazione d'uso a uffici, *standard* che consiste in parte (50%) nel parcheggio da realizzarsi nell'ambito del PII e in parte (50%) in aree da reperire. Asio S.r.l. è stata tempestivamente informata della richiesta. Sarà fissato nei prossimi giorni un incontro per definire la posizione di Asio S.r.l. al riguardo;

- è stata rilasciata dal Comune di San Donato Milanese l'autorizzazione paesaggistica necessaria per la presentazione della pratica di realizzazione di un parcheggio adiacente all'immobile denominato "Trasformatore", e i relativi lavori sono iniziati prima dell'approvazione della presente Relazione;

- è stato formalizzato tra l'apportante Asio S.r.l. e il Fondo un accordo transattivo riguardante gli impegni a suo tempo sottoscritti con l'Amministrazione comunale di San Donato Milanese (MI) e relativi, in particolare, al percorso per addivenire alla formalizzazione di una convenzione urbanistica e, indirettamente, al cambio di destinazione d'uso del c.d. "Trasformatore". L'accordo non è più efficace, per il mancato avveramento delle condizioni sospensive nei tempi previsti, ma - con alcune modifiche che tengano conto della posizione manifestata dal Comune di San Donato - l'accordo potrebbe essere rinnovato.

Con riguardo all'immobile commerciale sito in Tivoli:

- la SGR è ancora in attesa di ricevere da parte del Comune di Tivoli una seconda convocazione a seguito di una precedente Conferenza dei Servizi, che dovrebbe risultare dirimente ad esito di un processo di verifica per l'immobile ivi ubicato.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre

In data 9 febbraio 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2016.

In ottemperanza agli obblighi previsti, la SGR ha redatto e successivamente pubblicato il Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2017, secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del TUF, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, e successive modifiche e integrazioni.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT sgr, in data 24 febbraio 2017, ha provveduto ad adeguare - sulla base di quanto previsto dal Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015, come modificato con Provvedimento del 23 dicembre 2016 - i Regolamenti di gestione dei fondi di investimento alternativi immobiliari, gestiti dalla SGR e quotati sul segmento MIV di Borsa Italiana.

Si ricorda che l'adeguamento in questione, efficace dal 24 febbraio 2017, attiene in particolare all'esplicitazione, all'interno dei Regolamenti di gestione dei predetti FIA immobiliari *retail*, del costo sostenuto dalla SGR per il calcolo del valore della quota.

Si specifica che le modifiche agli schemi dei prospetti contabili si applicano ai prospetti redatti dai gestori alla prima data di riferimento successiva al 30 giugno 2017.

Innovazioni normative

Le principali disposizioni nazionali applicabili ai FIA, alle quali la SGR si è adeguata ponendo in essere le necessarie attività, sono contenute nei seguenti decreti e regolamenti attuativi del Testo Unico della Finanza ("TUF"), da ultimo aggiornato con d.lgs. n. 254 del 30 dicembre 2016:

- il D.M. 5 marzo 2015 n. 30, emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF") e concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR") italiani;
- il Regolamento recante norme di attuazione del TUF in materia di intermediari, adottato dalla Consob con Delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, da ultimo modificato con delibera n. 19548 del 17 marzo 2016 (il "Regolamento Intermediari");
- il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio (adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 29 ottobre 2007 e da ultimo modificato con atto congiunto Banca d'Italia/Consob del 27 aprile 2017) (il "Regolamento Congiunto");
- il Regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti (adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e da ultimo modificato con delibere n. 19548 del 17 marzo 2016, n. 19614 del 26 maggio 2016, n. 19770 del 26 ottobre 2016, n. 19925 del 22 marzo 2017 e n. 19974 del 27 aprile 2017) (il "Regolamento Emittenti");
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"). Al riguardo si evidenzia che il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio è stato da ultimo modificato con provvedimento del 23 dicembre 2016, con vigenza decorrente dal 5 gennaio 2017. Per effetto delle modifiche apportate al Titolo X del medesimo provvedimento sono state previste specifiche disposizioni transitorie che differiscono i termini finali per l'adeguamento alle nuove disposizioni.

Abusi di mercato

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

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

richiesta di ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato. La Consob ha approvato, di recente, le modifiche dei Regolamenti Emittenti, Mercati (Regolamento Consob n.16191/2007) e Operazioni con Parti Correlate (Regolamento Consob 17221/2010) necessarie ad adeguare la normativa nazionale di secondo livello alla nuova disciplina europea in materia di abusi di mercato, abrogando le disposizioni secondarie in contrasto con quest'ultima (Delibera n. 19925 del 22 marzo 2017). Tra le innovazioni introdotte, rilevano principalmente:

- i) la previsione di un coordinamento fra norme europee ed altre disposizioni nazionali, riguardante, tra l'altro, l'applicazione degli obblighi d'informazione continua da parte degli emittenti titoli diffusi e degli obblighi di trasparenza delle operazioni effettuate da azionisti rilevanti su titoli degli emittenti quotati e
- ii) l'innalzamento della soglia che fa scattare l'obbligo di pubblicità per le operazioni effettuate dai *manager* su titoli degli emittenti presso cui lavorano (il cosiddetto *internal dealing*) da 5.000 euro a 20.000 euro.

Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF)

Con Delibera n. 19602 del 4 maggio 2016, la Consob ha istituito presso di sé l'Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF), previsto dal D. Lgs. n. 130 del 2015 in attuazione della direttiva comunitaria 2013/11/UE. L'ACF è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con investitori *retail* (per limite di valore 500.000 euro), operativo dal 9 gennaio 2017 e al quale la SGR aderisce.

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

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

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

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

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Si rammenta che il termine di durata del Fondo è stato prorogato al 31 dicembre 2019, salva la possibilità di avvalersi di un ulteriore triennio (c.d. "Periodo di Grazia") per il completamento dello smobilizzo degli investimenti ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento.

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

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

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

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 ha deliberato di aggiornare come sopra la strategia di gestione, disponendo le conseguenti modifiche regolamentari concernenti l'allungamento della durata del Fondo al 31 dicembre 2019; le modifiche del Regolamento sono divenute efficaci a seguito di autorizzazione della Banca d'Italia in data 20 luglio 2016.

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

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nel semestre con altre società del Gruppo

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

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

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

La SGR, in nome e per conto del Fondo, ha attivato l'accordo quadro sottoscritto in data 12 dicembre 2012 con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito, "IRE"), per l'affidamento in *outsourcing* dei servizi di *property, facility e project management* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo. Tale accordo quadro è stato successivamente modificato ed adeguato in data 9 giugno 2016.

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

Si segnala inoltre Il Fondo Atlantic 1 ha sottoscritto con IDeA Agency S.r.l. (ora IRE Advisory S.r.l.) in data 11 settembre 2012 un contratto quadro per la prestazione di servizi di *agency* immobiliare, che prevede, di volta in volta, l'attivazione delle attività sui singoli immobili da parte del Fondo.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Si segnala che, in data 20 luglio 2017, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2017 per un importo di 509.470.000 euro.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

In data 13 marzo 2017 il Fondo ha sottoscritto un nuovo finanziamento ipotecario in sostituzione di quello esistente, giunto a scadenza. Il nuovo finanziamento è stato concesso da Banca Intesa S.p.A., UniCredit S.p.A., Credit Suisse AG – Milan Branch e Banco BPM S.p.A per un ammontare di 255.000.000 euro. Al

momento della presente relazione il finanziamento ammonta a 253.802.235 euro a seguito del rimborso parziale da *cash sweep* previsto contrattualmente eseguito il 30 giugno 2017. Di seguito si riepilogano le principali condizioni del nuovo finanziamento:

- scadenza al 30 settembre 2019 (prorogabile fino al 31 dicembre 2020);
- interessi pari all'Euribor a sei mesi (con *floor* a zero) più 2,75% annuo;
- rimborso anticipato per vendite (pari, con riferimento all'immobile sito in Milano, Piazza Cavour, al 100% dei proventi netti di vendita; e con riferimento agli altri immobili, al maggior importo tra (i) il 130% del debito allocato sull'immobile oggetto di vendita e (ii) il 70% dei proventi netti rivenienti dalla vendita);
- meccanismo di *cash sweep* ai sensi del quale a ciascuna data di pagamento interessi dovrà essere rimborsato un importo pari all'80% del flusso di cassa operativa, inteso come risultato della gestione immobiliare ordinaria al netto di costi del fondo, commissioni e oneri finanziari;
- distribuzione di proventi e rimborso quote consentiti a condizione che sia costituita e mantenuta una riserva di cassa commisurata ai costi per manutenzioni straordinarie previsti nel *business plan* del Fondo.

Il contratto prevede inoltre che il debito residuo al 31 dicembre 2018 non sia superiore a 180.000.000 euro.

La liquidità disponibile alla data del 30 giugno 2017 è di 9.076.493 euro (al 31 dicembre 2016 era di 13.070.921 euro), di cui 353.300 euro relativi a conti correnti vincolati.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione semestrale, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 1,99 secondo il metodo degli impegni e pertanto risulta inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

Il valore massimo e medio del rapporto percentuale raggiunto nell'anno tra l'importo dei finanziamenti ricevuti e il valore dei beni costituiti a garanzia del finanziamento è rispettivamente pari al 50,64% ed al 50,23% ed il rapporto tra beni in garanzia ed il totale delle attività è pari al 95,60%.

B. Strumenti finanziari derivati

In data 12 maggio 2017 è stata acquistata un'opzione *Interest Rate Cap* da Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A. e Banca Intesa S.p.A. con premio *up-front* pari a 334.049 euro, data di efficacia 30 giugno 2017 e scadenza 30 settembre 2019.

9. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Sulla base del quadro normativo delineato dall'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011, e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare") e n. 19/E del 27 giugno 2014, il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare, è possibile distinguere tra:

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

Sono tali i soggetti elencati dall'art. 32, comma 3, del decreto legge n. 78/2010, ossia:

- (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- (b) gli OICR italiani;
- (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);
- (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7

del decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%²⁶ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

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

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

²⁶ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

- "sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione";
- "sui proventi di ogni tipo realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni. In tal senso, detti proventi si considerano realizzati alla data di regolamento dell'operazione".

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20 per cento. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20 per cento, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

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

I redditi conseguiti dal fondo e rilevati nelle Relazioni di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d’imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d’imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 26% di cui all’art. 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d’imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, egli ha diritto allo scomputo delle ritenute subite sui redditi imputati per trasparenza dal fondo nel medesimo periodo.

Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal Fondo.

La SGR e gli intermediari depositari devono comunicare nella dichiarazione dei sostituti d’imposta i dati relativi ai partecipanti che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d’imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5% nonché l’ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

2.2 Possessori di una partecipazione non superiore al 5% del patrimonio del Fondo

Si applica lo stesso regime previsto per gli investitori istituzionali, ossia sono assoggettati a una ritenuta del 26%, sui proventi di cui all’art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

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

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti “esenti”

L’art. 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001 prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti. In particolare, si tratta di:

- a) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull’organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione);
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare n. 2/E del 15

febbraio 2012 ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

2. Soggetti diversi dagli “esenti”

Gli investitori non residenti diversi da quelli esenti sono soggetti a tassazione con aliquota del 26% al momento della loro corresponsione, fatta salva la verifica in merito all’eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall’art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni²⁷, le comunicazioni periodiche alla clientela²⁸ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l’anno 2013 (con un minimo di 34,20 euro e con un tetto massimo di 4.500 euro per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. “Legge di Stabilità 2013”).

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

* * *

²⁷ L’Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

²⁸ 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.

La presente Relazione semestrale al 30 giugno 2017 si compone complessivamente di n. 48 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Stefano Scalera

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2017		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	509.470.000	95,60%	511.230.000	95,62%
B1. Immobili dati in locazione	441.216.700	82,79%	440.554.100	82,40%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	68.253.300	12,81%	70.675.900	13,22%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	-	-	-
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	9.076.493	1,70%	13.070.921	2,44%
F1. Liquidità disponibile	9.076.493	1,70%	13.070.921	2,44%
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'	14.399.196	2,70%	10.373.604	1,94%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	4.564.897	0,86%	173.093	0,03%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	480.647	0,09%	739.777	0,14%
G5. Credito Iva	-	0,00%	519.456	0,10%
G6. Crediti verso Locatari	9.353.652	1,75%	8.941.278	1,67%
G6.1 Crediti lordi	9.373.798	1,75%	8.957.185	1,67%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(20.146)	0,00%	(15.907)	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	532.945.689	100,00%	534.674.525	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2017		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	253.802.235	95,85%	258.901.087	96,68%
H1. Finanziamenti ipotecari	253.802.235	95,85%	258.901.087	96,68%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	10.997.707	4,15%	8.886.728	3,32%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	148.461	0,06%	-	0,00%
M2. Debiti di imposta	1.457.274	0,55%	-	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	7.075.183	2,67%	7.225.902	2,70%
M4. Altre	2.087.513	0,79%	1.515.044	0,57%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	229.276	0,08%	145.782	0,05%
TOTALE PASSIVITA'	264.799.942	100,00%	267.787.815	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	268.145.747		266.886.710	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	521.520		521.520	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	514,162		511,748	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	262,750		262,750	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	55,560		55,560	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2017

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2017		Situazione al 30/06/2016	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-	-	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A3.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	-	-
A4.1 di copertura	-	-	-	-
A4.2 non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	13.344.157		23.959.298	
B1.1 canoni di locazione	12.731.579		23.364.588	
B1.2 altri proventi	612.578		594.710	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(1.764.650)		(3.133.953)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.130.436)		(1.761.796)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.298.018)		(1.141.417)	
B4.2 oneri ripetibili	(832.418)		(620.379)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	(2.248.419)		(2.551.803)	
Risultato gestione beni immobili (B)		7.200.652		16.511.746
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)		7.200.652		16.511.746

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 1 al 30/06/2017

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2017		Situazione al 30/06/2016	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
F3. LIQUIDITA'	-	-	-	-
F3.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F3.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
Risultato della gestione cambi (F)	-	-	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-	-	-	-
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
Risultato altre operazioni di gestione (G)	-	-	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)	7.200.652	7.200.652	16.511.746	16.511.746
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(3.262.877)	(1.125.394)	(1.125.394)	(1.125.394)
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(3.262.771)	(1.125.236)	(1.125.236)	(1.125.236)
H1.2 su altri finanziamenti	(106)	(158)	(158)	(158)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(531.236)	(204.095)	(204.095)	(204.095)
Risultato oneri finanziari (H)	(3.794.113)	(3.794.113)	(1.329.489)	(1.329.489)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)	3.406.539	3.406.539	15.182.257	15.182.257
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(890.768)	(1.328.287)	(1.328.287)	(1.328.287)
I2. Commissioni depositario	(39.802)	(38.779)	(38.779)	(38.779)
I3. Oneri per esperti indipendenti	(25.300)	(29.000)	(29.000)	(29.000)
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(16.779)	(31.046)	(31.046)	(31.046)
I5. Altri oneri di gestione	(750.105)	(534.074)	(534.074)	(534.074)
I6. Spese di quotazione	(6.300)	-	-	-
Risultato oneri di gestione (I)	(1.729.054)	(1.729.054)	(1.961.186)	(1.961.186)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-
L2. Altri ricavi	52.139	350.582	350.582	350.582
L3. Altri oneri	(470.587)	(136.114)	(136.114)	(136.114)
Risultato altri ricavi e oneri (L)	(418.448)	(418.448)	214.467	214.467
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)	1.259.037	1.259.037	13.435.538	13.435.538
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	-
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	-
M3. Altre imposte	-	-	-	-
Totale imposte (M)	-	-	-	-
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)	1.259.037	1.259.037	13.435.538	13.435.538

Prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo (dall'avvio operativo alla data della Nota illustrativa)

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della Relazione di gestione)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2008									
Cava de' Tirreni (SA) - Via XXV Luglio, 146	3.278	01/06/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
Anno 2009									
Roma - Piazzale Morelli, 51	3.390	01/06/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
Anno 2010									
Torino - Via Stradella, 192-194	4.469	01/06/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino - Via Monginevro, 61	1.538	01/06/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza - Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/06/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma - Piazzale Stazione Ostia Lido, 19	1.565	01/06/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma - Via Talenti - Via Ojetti - Via Fiumicino	2.934	01/06/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma - Via Casilina, 995	1.627	01/06/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno - Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/06/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto - Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/06/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli - Via Monghen, 28/30	3.267	01/06/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari - Loc. Cavour - Via Resistenza, 46	3.278	01/06/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento - Loc. Creta Rossa - Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/06/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
Anno 2011									
Biella - Via Europa, 14	2.138	01/06/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
Anno 2012									
Como - Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/06/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano - Piazzale Siena, 5	1.788	01/06/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
Anno 2013									
Palestrina - Via Prenestina antica Km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
Anno 2014									
Milano - Via Monti, 55	1.831	01/06/2006	5.016.567	5.440.000	28/05/2014	5.440.000	3.153.790	1.141.676	2.435.547
Cinisello Balsamo - Viale Fulvio Testi/Via Giuseppe Sirtori	3.511	01/06/2006	5.670.134	4.880.000	25/06/2014	4.880.000	2.470.674	371.379	1.309.161
Busto Arsizio - via Duca d'Aosta 19	1.803	01/06/2006	2.720.251	2.630.000	24/07/2014	2.630.000	1.568.469	214.295	1.263.923
Saronno - via I Maggio 5	1.659	01/06/2006	2.472.956	2.470.000	24/07/2014	2.470.000	1.267.395	225.342	1.039.097
Anno 2015									
Milano - via Farini 79/81	5.710	01/06/2006	5.069.559	5.700.000	22/01/2015	5.700.000	3.127.406	676.399	3.081.448
Anno 2016									
Napoli - viale Calamandrei	36.271	01/06/2006	74.506.617	49.800.000	30/09/2016	49.800.000	56.817.512	9.662.786	22.448.109
			146.337.143	125.850.000		133.756.000	88.591.108	25.387.527	50.622.438

(1) valore desunto dalla stima degli Esperti Indipendenti fornita in sede della Relazione di gestione precedente alla vendita

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 1													
Redditività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2017	Canone / indennità competenza 2017	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto ²	Locatario	Costo storico ¹	Ipoteche ³
LOMBARDIA													
1	Intero immobile Milano - Piazza Cavour, 2	Uffici	1939	18.884	16.926	5.552.992	2.776.621	328	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Imprese Private	102.842.183	43.371.989
2	Intero immobile Milano - Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Commerciale	1968	3.749	3.749	500.000	260.365	133	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	6.874.452	3.690.158
3	Intero immobile San Donato Milanese - Via Fabiani, 1-Via Bonarelli, 4	Uffici	1957	24.261	24.261	5.018.576	2.501.314	207	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	62.499.015	30.532.263
4	Intero immobile San Donato Milanese - Via S. Salvo 1-Via Bonarelli, 2	Uffici	1975	8.673	8.673	1.502.073	751.036	173	Contratto di locazione	Da oltre 3 a 5 anni	Gruppo ENI	19.028.318	9.655.070
5	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Uffici	1970	54.441	54.441	3.643.000	1.821.500	67	Contratto di locazione	Da oltre 1 a 3 anni	Gruppo ENI	111.744.064	53.178.709
6	Intero immobile San Donato Milanese - Via De Gasperi, 16	Altro	1972	4.125	4.125	587.437	293.718	142	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	5.511.288	3.791.258
7	Intero immobile San Donato Milanese - Via Martiri di Cefalonia, 67	Uffici	1981	38.255	38.255	3.980.000	1.990.000	104	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	Gruppo ENI	78.301.006	43.169.789
8	Intero immobile Legnano - Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Commerciale	1975	2.393	2.393	285.000	183.450	119	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	4.363.000	2.072.554
9	Porzione Busto Arsizio - Via delle Allodole angolo per Lonate	Commerciale	1992	5.786	5.786	510.000	346.940	88	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	9.838.830	3.690.158
10	Porzione Gallarate - Via Varese, 22	Commerciale	1985	2.492	2.492	310.000	207.019	124	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	5.025.399	2.325.305
11	Intero immobile Castellanza - Via del Buon Gesù, 10	Commerciale	1988	2.720	2.720	240.000	125.209	88	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	3.409.146	1.668.153
12	Intero immobile Barzago - Via XXV Aprile, 1	Commerciale	1991	3.531	3.531	250.000	138.811	71	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	3.730.106	1.668.153
PIEMONTE													
13	Porzione Fossano - Piazza V. Veneto, 18	Commerciale	2000	1.880	0	0	0	0	Contratto di locazione			998.014	480.226
14	Intero immobile Saluzzo - Via Vittime Bologna, 1	Commerciale	1987	2.577	0	0	0	0	Contratto di locazione			3.334.826	1.112.102
15	Porzione Novara - Via Gniffetti, 80	Commerciale	1990	2.201	2.201	200.000	142.331	91	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	3.559.290	1.415.403
16	Intero immobile Castelletto Ticino - Strada S. Sempione	Commerciale	1984	4.017	4.017	135.000	67.500	34	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	McDonald's Calzature Pittarello GLC	9.987.944	4.347.309
17	Porzione Grugliasco - Via Spanna 1/25	Commerciale	1991	1.760	1.760	240.000	135.790	136	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	3.671.173	1.718.704
18	Intero immobile Ivrea - Via Circonvallazione, 54	Commerciale	1959	4.397	4.397	185.000	108.581	42	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	2.605.435	1.263.753
19	Porzione Moncalieri - Via Vittime Bologna, 20	Commerciale	1992	5.543	5.543	630.000	369.947	114	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	8.037.105	4.498.959
LAZIO													
20	Porzione Tivoli - Via Tiburtina Valeria, 261	Commerciale	1986	6.647	6.647	280.000	121.610	42	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	3.027.100	1.819.804
21	Porzione Roma - Via degli Eroi di Rodi, 16	Commerciale	1989	7.523	7.523	425.000	297.923	56	Contratto di locazione	Da oltre 5 a 7 anni	GS Carrefour	5.908.597	2.780.256
22	Intero immobile Roma - Via Cristoforo Colombo, 142	Uffici	1960	31.244	0	18.000	18.000	0	Contratto di locazione			80.061.949	35.587.273
EMILIA ROMAGNA													
23	Porzione Bologna - Via Don Sturzo, 37/39	Commerciale	1964	2.244	2.244	175.000	73.914	78	Contratto di locazione	Da oltre 7 a 9 anni	GS Carrefour	2.013.692	1.162.652
				239.342	201.684	24.667.078	12.731.579	122				536.371.931	255.000.000

¹ Il costo storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializz.² Gli importi si riferiscono al finanziamento sottoscritto dal Fondo e allocato sui singoli immobili in portafoglio alla data della presente Relazione semes³ Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del primo periodo contratto.



K2REAL



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



IDeA FIMIT_{sgr}

Fondo "Atlantic 1"

Valutazione Semestrale

R.P. – Relazione di Progetto_Abstract

Data di Riferimento: 30/06/2017

Le informazioni contenute in questo documento sono di proprietà di K2Real e del destinatario del documento. Tali informazioni sono strettamente legate ai commenti orali che le hanno accompagnate.

INDICE

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

.....

Allegato – Modus operandi & Condizioni al contorno

1. OGGETTO DI ANALISI

1.1. Inquadramento generale

Il perimetro relativo ai beni immobili oggetto di indagine del Fondo Atlantic 1, alla Data di Riferimento del 30/06/2017, risulta costituito da 23 assets immobiliari, come di seguito individuati.

ELENCO ASSET IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO "Atlantic 1" - Data Rif: 30/06/2017

N.	Codice K2Real	Comune	Indirizzo	Identificativo	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda (Gross Area Totale) [Mq]	Superficie coperta (Gross Building Area) [Mq]
1	BO-000346	Bologna	Via Don Sturzo 37/39		AS IS: commerciale	1964	1.690	1.690
2	CN-000026	Fossano	Piazza Vittorio Veneto 18		AS IS: commerciale	2000	1.985	1.985
3	CN-000027	Saluzzo	Via Vittime Bologna		AS IS: commerciale	1987	3.003	3.003
4	LC-000030	Barzago	Via XXV Aprile 1		AS IS: commerciale	1991	4.093	4.093
5	MI-002512	Milano	Piazza Cavour 2	Palazzo dell'Informazione	AS IS: terziario	1939	26.129	22.805
6	MI-002513	Milano	Via Soderini 48		AS IS: commerciale	1968	4.192	4.192
7	MI-002514	San Donato Milanese	Via Fabiani 1-Via Bonarelli 4	Denti	AS IS: terziario	1957	26.663	25.584
8	MI-002515	San Donato Milanese	Via S. Salvo 1-Via Bonarelli 2	Trasformatore	AS IS: terziario	1975	11.977	10.727
9	MI-002516	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	3° Palazzo	AS IS: terziario	1970	46.331	46.190
10	MI-002517	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia 67	4° Palazzo	AS IS: terziario	1981	47.377	46.607
11	MI-002518	Legnano	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi		AS IS: commerciale	1975	2.632	2.632
12	MI-002538	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	Mensa	AS IS: mensa	1972	5.000	5.000
13	NO-000028	Novara	Via Gnifetti 80		AS IS: commerciale	1990	2.346	2.346
14	NO-000029	Castelletto Sopra Ticino	SS Sempione		AS IS: commerciale	1984	4.029	4.029
15	RM-001645	Tivoli	Via Tiburtina Valeria 261		AS IS: commerciale	1986	2.665	2.665
16	RM-001646	Roma	Via degli Eroi di Rodi 16		AS IS: commerciale	1989	8.711	8.711
17	RM-001647	Roma	Via Cristoforo Colombo 142		AS IS: terziario	1960	45.545	37.385
18	TO-000308	Grugliasco	Via Spanna 1/25		AS IS: commerciale	1991	2.249	2.249
19	TO-000309	Ivrea	Via Cincovallazione 54		AS IS: commerciale	1959	3.337	3.337
20	TO-000310	Moncalieri	Via Vittime Bologna 1		AS IS: commerciale	1992	5.906	5.906
21	VA-000090	Busto Arsizio	Via delle allodole		AS IS: commerciale	1992	5.885	5.885
22	VA-000091	Gallarate	Via Varese 22		AS IS: commerciale	1985	2.770	2.770
23	VA-000092	Castellanza	Via del Buon Gesù 10		AS IS: commerciale	1988	2.984	2.984

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

1.2. Distribuzione territoriale & location

Gli assets che costituiscono il perimetro di analisi sono localizzati prevalentemente in Lombardia e sono costituiti da immobili commerciali/medie superfici di vendita locate ad un unico conduttore, quale GS-Carrefour. Altri punti vendita sono presenti in Piemonte, in Emilia-Romagna e nel Lazio, per un totale di 16 punti vendita.

A differenza dei precedenti immobili, l'asset [MI-001512] è localizzato nel comune di Milano, in posizione centrale. Si tratta in particolare del Palazzo dell'Informazione, un asset storico per la città di Milano, in quanto commissionato dal regime fascista all'Architetto Giovanni Muzio verso la fine degli anni '30 e fino agli anni novanta occupato da molte testate giornalistiche. Ad oggi l'immobile è sede invece di diverse istituzioni finanziarie, tra cui il gruppo Credit Agricole.

Gli assets [MI-002514], [MI-002515], [MI-002516], [MI-002517] e [MI-002538] sono immobili ad uso ufficio (l'asset [MI-002538] è però per la precisione destinato a mensa) e sono localizzati nuovamente in Lombardia, ma nel comune di San Donato Milanese, alle porte del capoluogo milanese e locati prevalentemente al gruppo ENI o ad aziende ad esso afferenti, tra cui SAIPEM, Enipower ed Eniservizi.

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

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

2. ANALISI DI VALUTAZIONE

2.1. Finalità dell'analisi

Con riferimento all'asset immobiliare, come sopra individuato, l'analisi di valutazione è stata finalizzata alla determinazione del "FV-Fair Value (as is)" equiparato al "MV-Market Value"¹ dell'asset immobiliare alla Data di Riferimento del 30/06/2017, laddove con tale accezione si intende l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata tra operatori di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("as is"), ove per "stato di fatto e di diritto" siano da intendersi, congiuntamente, lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione, le condizioni al contorno e la situazione urbanistica ["stato di fatto"] nonché la situazione locativa, il titolo di proprietà, l'eventuale presenza di servitù, gravami ed altri fattori connessi al godimento del bene ["stato di diritto"] - ciascun fattore come verificato e/o secondo assunzione alla Data di Riferimento dell'analisi.

Nella market practice adottata da K2Real, il Giudizio Integrato di Valore ed, in quanto tale, per il caso di specie, il "FV-Fair Value", è stato determinato con riferimento alle seguenti assunzioni:

- carattere di "ordinarietà delle controparti" (acquirente e venditore), laddove per "ordinario" sia da intendersi l'operatore di medie capacità economiche, strategiche ed intellettive, tali da non inverare elementi pregiudizievoli ai fini della libera conclusione della trattativa, e dotato di ragionevole consapevolezza e conoscenza riguardo alla natura ed alle caratteristiche precipue del bene oggetto di trattativa, al suo utilizzo attuale ed allo stato del libero mercato alla Data di Riferimento;
- "libera determinazione delle controparti" alla conclusione del contratto, senza alcuna restrizione della capacità di intendere e di volere né alcun condizionamento coercitivo della libera volontà;
- carattere di "ordinarietà della trattativa" che espressamente escluda speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, accordi di retrolocazione, corrispettivi o concessioni particolari ottenute da soggetti coinvolti nella compravendita/locazione;
- ipotesi che l'asset immobiliare sia stato offerto sul libero mercato per un periodo ritenuto ragionevolmente sufficiente alla manifestazione di interesse ad opera di una controparte

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

(interesse all'acquisto, qualora l'asset sia offerto in vendita e/o interesse alla locazione qualora l'asset sia offerto in locazione).

2.2. Processo di analisi

Al fine di implementare l'analisi di valutazione di ciascun assets di cui al perimetro immobiliare oggetto di indagine alla Data di Riferimento del 30/06/2017 è stata effettuata una "Full Analysis". Più precisamente per "Full Analysis" è da intendersi un'analisi di valutazione completa ed inclusiva di technical&site inspection (sopralluogo tecnico ispettivo di dettaglio, sia esterno che interno), elaborata pertanto basandosi sia sui dati di input contenuti nella documentazione fornita dal Cliente (o da chi per esso), sia sul know-how relativo alla prassi estimativa e sui dati parametrici rilevati dalle Fonti Istituzionali di Osservazione del mercato immobiliare, sia, e in prima istanza, sui dati di dettaglio rilevati in situ (location e contesto urbano / consistenza / dotazione impiantistica / stato di conservazione / condizioni di manutenzione / analisi urbanistica / indagine di dettaglio del mercato locale ed ogni altra e qualsivoglia informazione necessaria allo sviluppo dell'analisi), oltre che su quelli eventualmente disponibili, alla Data di Riferimento, in seno al database di comparables K2R.

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

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

A tal proposito si ribadisce che i dati di input relativi (i) alla situazione locativa e (ii) alle consistenze funzionali all'implementazione delle valutazioni, nell'ambito del più ampio set informativo di natura tecnico-amministrativa nella finalità della procedura, sono stati acquisiti

direttamente dalla documentazione fornita dal Cliente senza procedere ad alcuna verifica in merito, come espressamente definito nell'ambito degli accordi contrattuali.

2.3. Technicality & main assumptions

Meglio precisate, come sopra, le modalità di esecuzione delle attività operative connesse all'analisi di valutazione finalizzata alla determinazione del FV-Fair Value *(as is)*, vengono nel seguito elencati i criteri di analisi, le note metodologiche e le assumptions precipue che vi sottendono.

2.3.1. Technicality

In sede di valutazione sono stati applicati principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito dalla Banca d'Italia conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali IVS e RICS, con particolare riferimento ai principi enunciati in seno al cosiddetto "Red Book" i.e. "Standard professionali di valutazione RICS – Gennaio 2014" che rappresenta la versione in lingua italiana di riferimento, facendo ricorso alle technicalities qui di seguito illustrate.

- (i) **"Income Approach / Financial Approach" (Approccio Finanziario)** – prende in considerazione l'approccio metodologico della DCF-Discounted Cash Flow Analysis con TV-Terminal Value, che si basa su:
- determinazione, per il periodo di tempo ritenuto più opportuno, dei futuri redditi derivanti dalla locazione e/o alienazione (ivi compreso TV-Terminal Value) dell'asset immobiliare, in tutto o in parte (per comparto e/o singola entità che lo costituisca: fabbricato cielo-terra, porzione di fabbricato, unità immobiliare, lotto di terreno);
 - determinazione degli operating costs (assicurazione, property management, property taxes, manutenzione straordinaria) e dei costi di valorizzazione (demolizione, ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, ...);
 - calcolo dei UFCF-Unlevered Free Cash Flows pre-tax;
 - attualizzazione, alla Data di Riferimento dell'analisi, dei flussi di cassa.
- (ii) **"Market Approach" (Approccio Comparativo)** – basato sul confronto fra l'asset immobiliare ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si utilizzano, nella fattispecie, moduli di comparazione ad "adjustment factors", al fine della comparabilità di variabili quali: dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, standing, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni di manutenzione, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, condizioni precipue di compravendita, et al.

Ai fini della determinazione del "GIV-Giudizio Integrato di Valore", le technicalities di analisi sopra illustrate sono state applicate in funzione delle necessità dell'analisi stessa, come si evince dai relativi appraisal form e come meglio specificato negli analytical report, redatti per gli assets immobiliari oggetto di analisi; ai fini della presente nota metodologica si può asserire che, nell'ambito di un approccio finanziario si è compenetrato l'approccio comparativo per quanto attiene la determinazione dei livelli di canone di locazione di mercato (Market Rent) per le varie destinazioni d'uso considerate, oltre che per il riscontro del valore finale del bene rispetto ad operazioni rilevanti aventi ad oggetto la compravendita di immobili di caratteristiche comparabili rispetto a quelli in oggetto.

2.3.2. Parametri di base & main assumptions

Per le analisi di cui all'approccio finanziario della DCF-Discounted Cash Flow Analysis, si considerino le seguenti assunzioni poste alla base dell'analisi stessa:

- (i) proiezioni effettuate a valori nominali;
- (ii) indice inflattivo assunto quale (i) media mobile tra l'inflazione storica e programmata (dati storici F.O.I. registrati negli ultimi 5 anni e dati programmati per i prossimi 5 anni);
- (iii) previsione di un aumento dei valori e canoni di mercato in linea con l'indice inflattivo;
- (iv) rivalutazione annua dei redditi da locazione in essere in base alla normativa in materia vigente;
- (v) adozione di tempi medi di vacancy e percentuale di credit loss variabile in funzione della possibilità di rinnovo degli eventuali contratti a terzi in essere e/o dei tempi di assorbimento da parte del mercato di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e del mercato di riferimento stesso;
- (vi) stima dei costi di property management, quale percentuale dei ricavi lordi potenziali da locazione;

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

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

³ Ibidem.

3. RISULTATI DELL'ANALISI

Attraverso i modelli di analisi e le technicalities di valutazione su-anzi descritti, e fatti salvi i relativi parametri di base e main assumptions come illustrati al precedente capitolo, si è giunti all'espressione di un GIV-Giudizio Integrato di Valore (FV-Fair Value (as is)) per gli assets oggetto di analisi, alla Data di Riferimento del 30/06/2017.

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

R.V.-Riepilogo Valori alla Data di Riferimento del 30/06/2017

Num.	Codice K2R	Provincia	Comune	Indirizzo	FV-Fair Value [Euro]	FV-Fair Value [Euro]
1	BO-000346	Bologna	Bologna	Via Don Sturzo 37/39	1.990.000	euro unmilionenovecentonovantamila
2	CN-000026	Cuneo	Fossano	Piazza Vittorio Veneto 18	300.000	euro trecentomila
3	CN-000027	Cuneo	Saluzzo	Via Vittime Bologna	2.150.000	euro duemilionicentocinquantamila
4	LC-000030	Milano	Barzago	Via XXV Aprile 1	3.140.000	euro tremilionicentoquarantamila
5	MI-002512	Milano	Milano	Piazza Cavour 2	109.000.000	euro centonovemilioni
6	MI-002513	Milano	Milano	Via Soderini 48	7.270.000	euro settemilioniduecentosettantamila
7	MI-002514	Milano	San Donato Milanese	Via Fabiani 1-Via Bonarelli 4	57.000.000	euro cinquantasettemilioni
8	MI-002515	Milano	San Donato Milanese	Via S. Salvo 1-Via Bonarelli 2	18.300.000	euro diciottomilionitrecentomila
9	MI-002516	Milano	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	101.000.000	euro centounomilioni
10	MI-002517	Milano	San Donato Milanese	Via Martiri di Cefalonia 67	98.500.000	euro novantottomilionicinquecentomila
11	MI-002518	Milano	Legnano	Via Pionieri dell'Aria Legnanesi	3.690.000	euro tremilioniseicentonovantamila
12	MI-002538	Milano	San Donato Milanese	Via De Gasperi 16	5.860.000	euro cinquemilionioctocentosessantamila
13	NO-000028	Novara	Novara	Via Gnifetti 80	2.730.000	euro duemilionsettecentotrentamila
14	NO-000029	Novara	Castelletto Sopra Ticino	SS Sempione	8.160.000	euro ottomilionicentocinquantamila
15	RM-001645	Roma	Tivoli	Via Tiburtina Valeria 261	3.500.000	euro tremilionicinquecentomila
16	RM-001646	Roma	Roma	Via degli Eroi di Rodi 16	4.750.000	euro quattromilionisettecentocinquantamila
17	RM-001647	Roma	Roma	Via Cristoforo Colombo 142	54.500.000	euro cinquantaquattromilionicinquecentomila
18	TO-000308	Torino	Grugliasco	Via Spanna 1/25	3.150.000	euro tremilionicentocinquantamila
19	TO-000309	Torino	Ivrea	Via Cincovallazione 54	2.300.000	euro duemilionitrecentomila
20	TO-000310	Torino	Moncalieri	Via Vittime Bologna 1	7.900.000	euro settemilioninovecentomila
21	VA-000090	Varese	Busto Arsizio	Via delle allodole	7.120.000	euro settemilionicentoventimila
22	VA-000091	Varese	Gallarate	Via Varese 22	3.950.000	euro tremilioniovecentocinquantamila
23	VA-000092	Varese	Castellanza	Via del Buon Gesù 10	3.210.000	euro tremilioniduecentodiecimila

Totale 509.470.000
(euro cinquecentonovemilioni quattrocentosettantamila)

.....
Tutto quanto sopra premesso e considerato, fatto espresso riferimento ai parametri di base & main assumptions, così come illustrati all'omonimo paragrafo, e fatte altresì salve le condizioni al contorno e disclaimers di cui agli allegati che costituiscono parte integrante del presente documento, si ritiene ragionevole che il più probabile controvalore economico degli asset in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla Data di Riferimento e sulla base della documentazione fornitaci, corrispondano ai valori espressi, evidenziandone tuttavia la volatilità derivante dallo scenario di incertezza - acuito dalla recente vicenda 'Brexit' e dell'indeterminatezza circa le prospettive economiche nazionali e globali - nell'ambito del quale sono stati stimati.

In fede.

K2REAL – Key to Real
Real Estate Partners
Chartered Surveyors



Tania Garuti

Managing Partner

ALLEGATO – MODUS OPERANDI ET CONDIZIONI AL CONTORNO

- 1 K2Real ha indicato espressamente la Data di Riferimento alla quale sono riferiti i giudizi di valore raggiunti. Il giudizio di valore espresso è basato sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla Data di Riferimento, nonché sulla situazione urbanistica, come verificata e/o secondo assunzione, alla medesima data. Si precisa che per condizioni di mercato si intendono a mero titolo esemplificativo le condizioni economiche generali, i tassi di interesse, i livelli dei prezzi di mercato, la situazione locativa, le condizioni di liquidità generale del mercato, la normativa vigente et al..
- 2 K2Real non ha proceduto ad una verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari oggetto della presente analisi. Non si è proceduto (i) al *rilievo metrico in situ* finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari nè (ii) alla computazione grafica delle planimetrie fornite. Le consistenze utilizzate ai fini valutativi sono quelle fornite dal Cliente e l'analisi immobiliare è stata condotta sulla base della ulteriore documentazione disponibile. Si fa presente che il sopralluogo è stato svolto per quanto visibile e consentito dal Cliente o da chi per esso.
- 3 K2Real non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha ipotizzato, ai fini valutativi, la conformità degli assets immobiliari in questione a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. K2Real inoltre, ha assunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.
- 4 L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- 5 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito verifiche circa la compatibilità degli assets immobiliari con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.
- 6 K2Real, salvo diversamente previsto, non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

- 7 I valori espressi non comprendono l'IVA e non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione degli assets immobiliari.
- 8 K2Real ha svolto delle indagini di mercato i cui risultati considera rappresentativi della situazione di mercato alla Data di Riferimento della presente valutazione. Tuttavia non si esclude che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta riferibili alle attività analizzate che possano, seppur non significativamente, variare parte dei parametri unitari utilizzati quali dati di input nella presente analisi.
- 9 L'analisi che K2Real ha eseguito esclude specificatamente l'esame degli aspetti legali e fiscali. Restano di conseguenza espressamente esclusi dalla suddetta analisi gli accertamenti di natura amministrativa/giuridica/legale con riferimento, a mero titolo esemplificativo, alla situazione amministrativa (titoli di proprietà, servitù, vincoli e gravami, et. al.), alla correttezza e coerenza della situazione urbanistica rispetto alle norme generali, particolari o speciali, alla copertura assicurativa degli immobili, ai contratti di gestione immobiliare ed alla situazione locativa.
- 10 K2Real, ai fini valutativi, ha presupposto che il diritto di proprietà sia valido ed efficace, esercitato nell'ambito dei confini e pienamente trasferibile, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso procedure ordinarie.
- 11 In seno agli output di progetto, e negli allegati che li completano, sono contenute, sia in forma esplicita che implicita, previsioni e proiezioni, realizzate da K2Real, relative all'andamento del principale mercato di riferimento del Cliente. Data tuttavia l'impossibilità di prevedere con certezza gli eventi futuri, qualsiasi conclusione relativa alle previsioni economiche e finanziarie contenute negli output di progetto non può essere considerata certa, né i commenti presentati da K2Real possono essere considerati una garanzia degli sviluppi previsti.
- 12 K2Real, considerato anche che i rendimenti passati non sono indicativi di rendimenti futuri, non fornisce alcuna garanzia di raggiungimento da parte del Cliente dei propri obiettivi né assume alcuna responsabilità per eventuali inesattezze dei dati forniti dal Cliente o da terzi riportati e/o elaborati in seno agli output di progetto e/o negli allegati che li completano, né delle opinioni basate su tali dati, che fossero analogamente riportate negli output di progetto e/o negli allegati che li completano.

20 Legge applicabile e Foro Competente

20.1 L'incarico è regolato dalla legge italiana

20.2 Ogni controversia nascente dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente incarico che non si sia potuta definire attraverso un'amichevole composizione sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Roma.

21 Modifiche

21.1 Ogni modifica al presente incarico deve risultare per iscritto, intendendosi tale forma richiesta *ad substantiam*.

22 Negoziazione dell'incarico

22.1 Il presente incarico è stato oggetto di negoziazione tra le Parti in ogni sua clausola. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni dell'art. 1341 e ss. del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto in segno di piena e totale accettazione ai fini della Legge di ogni clausola che ha formato oggetto di espressa negoziazione tra le Parti.

Distinti saluti


Giovanni Denti
Direttore Fondi


Per Accettazione
Tania Garuti
Managing Partner

Allegati:

- Allegato sub A) Patrimonio del Fondo,
- Allegato sub B) Tabelle *asset* conformi all'Allegato II.24 della Delibera Consob del 28/04/2010, n. 17297;
- Allegato sub C) Manuale di compilazione tabelle *asset*.
- Allegato sub D) Dichiarazione Sostitutiva (inviata in allegato alla richiesta di offerta) e l'ulteriore documentazione volta a comprovare il possesso dei requisiti di professionalità e indipendenza.

