

## Documento contenente le informazioni chiave

<b>Scopo</b>	
Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.	
<b>Prodotto</b>	
"Atlantic 2 - Berenice – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Atlantic 2" o il "Fondo"), codice ISIN IT0003855696, è un fondo ideato da Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e successivamente gestito, a decorrere dal 1° luglio 2008, da First Atlantic Real Estate SGR S.p.A.. A far data dal 3 ottobre 2011 il Fondo è gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (la "SGR", sito web <a href="http://www.deacapitalre.com">www.deacapitalre.com</a> ; <a href="http://www.fondoatlantic2-berenice.it">www.fondoatlantic2-berenice.it</a> ). Per ulteriori informazioni chiamare il numero 06 681631 o inviare una e-mail all'indirizzo <a href="mailto:fondiquotati-re@deacapital.com">fondiquotati-re@deacapital.com</a> . L'autorità responsabile della vigilanza sulla SGR per quanto riguarda il presente documento contenente le informazioni chiave è la Consob. Il presente documento contenente le informazioni chiave è stato predisposto in data 29 dicembre 2017.	
<b>State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione</b>	
<b>Cos'è questo prodotto?</b>	
<b>Tipo</b>	Atlantic 2 è un fondo comune di investimento alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso. Il fondo è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR.
<b>Obiettivi</b>	
Scopo del Fondo è la gestione del patrimonio, finalizzata alla valorizzazione ed alla ripartizione tra i titolari delle quote del Fondo del risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti di volta in volta effettuati.	
<b>Attività di investimento sottostanti</b>	Ai sensi del Regolamento di gestione, il Fondo può essere investito prevalentemente in beni immobili la cui destinazione – in termini di valore – è principalmente ad uso terziario/uffici ovvero in beni immobili riconvertibili a tali usi e/o da diritti reali immobiliari aventi tali caratteristiche. L'investimento può essere attuato anche mediante interventi di risanamento, ristrutturazione, recupero, riconversione, restauro ovvero completamento di tali beni. Il patrimonio del Fondo può essere altresì investito, direttamente o indirettamente, in partecipazioni in società immobiliari, quotate o non quotate, nonché in strumenti finanziari.
<b>Rapporto tra il rendimento di Atlantic 2 e le attività di investimento</b>	Il rendimento del Fondo è legato alle possibili variazioni del valore e della redditività delle attività di investimento sottostanti, ed in particolare della componente immobiliare del patrimonio. Tenuto conto della circostanza per cui la gestione del Fondo è prevalentemente concentrata sulla dismissione del patrimonio, il rendimento del Fondo è legato in via principale ai valori di dismissione degli attivi immobiliari. Ai fini della determinazione del valore delle attività immobiliari la SGR si avvale del supporto degli esperti indipendenti nominati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Il valore della singola quota di partecipazione al Fondo è calcolato almeno una volta ogni semestre ed è pari al valore complessivo netto del Fondo diviso per il numero delle quote emesse.
<b>Principali fattori da cui dipende il rendimento</b>	Il rendimento di Atlantic 2 dipende in via prevalente dai valori di dismissione degli attivi immobiliari in portafoglio nonché dalla redditività locatizia relativa agli immobili detenuti dal Fondo. I valori di realizzo del patrimonio immobiliare dipendono a propria volta da diversi fattori, tra i quali, in particolare: l'andamento del mercato immobiliare, l'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative per i progetti di valorizzazione/riconversione degli asset e le caratteristiche delle offerte di acquisto del patrimonio immobiliare eventualmente ricevute.
<b>Modalità di determinazione del rendimento</b>	Il rendimento del Fondo è determinato sulla base dei valori di vendita degli asset e della redditività delle attività detenute dal Fondo. Sono considerati "Proventi di Gestione del Fondo" gli utili derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall'ultima relazione annuale di gestione ovvero dall'ultima relazione di gestione del Fondo e determinati ai sensi della normativa <i>pro tempore</i> vigente. Sono considerati "Proventi Distribuibili" i Proventi di Gestione del Fondo calcolati: (i) al netto delle plusvalenze non realizzate (le "Plusvalenze Non Realizzate") nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le "Minusvalenze Non Realizzate") nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi; (ii) aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate nei trimestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel trimestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi); e (iii) senza tenere conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione.
<b>Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto</b>	
<b>Esigenze, caratteristiche o obiettivi dell'investitore</b>	Tenuto conto delle possibili oscillazioni del valore e della redditività delle attività oggetto dell'investimento, il potenziale investitore nel Fondo è disposto ad accettare la possibilità di fluttuazioni, anche significative, del prezzo di mercato a fronte dell'opportunità di ottenere rendimenti maggiori, nonché ad accettare la possibile immobilizzazione del capitale investito almeno sino alla data di scadenza del Fondo (31 dicembre 2018), come eventualmente prorogata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.
<b>Orizzonte temporale</b>	I potenziali investitori hanno un orizzonte temporale di investimento minimo compatibile con la scadenza del Fondo e dunque compreso almeno tra 1 e 4 anni.
<b>Conoscenza teorica del</b>	Il potenziale investitore ha conoscenza del prodotto maturata in via privilegiata attraverso

<b>prodotto e del mercato finanziario o esperienza pregressa in investimenti relativi a prodotti analoghi</b>	un'esperienza pregressa di investimento in OICR immobiliari. Il potenziale investitore è in grado comprendere quali siano i principali fattori in grado di influenzare il valore delle quote, e di apprezzare in particolare l'incidenza dell'andamento del mercato immobiliare sul valore del prodotto.																		
<b>Capacità di sostenere le perdite</b>	Il potenziale investitore nel Fondo è disposto a sopportare perdite potenziali del capitale investito anche di entità significativa. L'eventuale risultato negativo dell'investimento è connesso alla riduzione/perdita di valore dei beni e delle attività in cui il Fondo è investito, nonché ad eventuali oscillazioni dei valori di borsa del Fondo.																		
<b>Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?</b>																			
<p><b>Indicatore sintetico di rischio</b></p>  <p>Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla seconda classe di rischio più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla <i>performance</i> futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto probabile che, qualora le condizioni di mercato siano sfavorevoli, alla scadenza il Fondo non sia in grado di restituire tutto il capitale investito.</p> <p>Sebbene il Fondo sia quotato sul segmento MIV – Mercato Telematico Azionario (MTA), istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., in ragione del limitato numero degli scambi sussiste il rischio che l'investitore incontri difficoltà nella liquidazione dell'investimento sul mercato in caso di insussistenza di proposte in acquisto abbinabili all'ordine di vendita. L'investimento può inoltre essere esposto ai rischi tipici del mercato immobiliare descritti nella documentazione d'offerta del Fondo (cfr. sezione "Altre informazioni rilevanti").</p> <p>Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla <i>performance</i> futura del mercato; pertanto potreste incorrere in significative perdite.</p> <p> <b>L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto almeno sino alla data del 31 dicembre 2018. Il rischio effettivo può variare significativamente in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto ovvero potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato.</b></p> <p>L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Scenari di <i>performance</i> – Investimento € 10.000,00</th> <th>1 anno</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Scenario sfavorevole</td> <td>Possibile rimborso al netto dei costi (€)</td> <td>5.060</td> </tr> <tr> <td>Rendimento medio per ciascun anno (%)</td> <td>-59,8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Scenario moderato</td> <td>Possibile rimborso al netto dei costi (€)</td> <td>7.591</td> </tr> <tr> <td>Rendimento medio per ciascun anno (%)</td> <td>-30,8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Scenario favorevole</td> <td>Possibile rimborso al netto dei costi (€)</td> <td>8.434</td> </tr> <tr> <td>Rendimento medio per ciascun anno (%)</td> <td>-20,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi, nel periodo di detenzione raccomandato, in scenari diversi ed ipotizzando un investimento di Euro 10.000,00.</p> <p>Gli scenari presentati mostrano la possibile <i>performance</i> dell'investimento, ipotizzando che l'acquisto delle quote avvenga ad un prezzo pari all'ultimo NAV del Fondo (30/06/2017) e dunque senza tenere conto del valore di quotazione corrente sul MTA e dello sconto di tale valore rispetto al NAV.</p> <p>Gli scenari possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti analoghi, tenendo conto della circostanza per cui la natura chiusa del Fondo impedisce al sottoscrittore, fatte salve le ipotesi di eventuali compravendite al di fuori del mercato di quotazione, di entrare o di uscire a valori di NAV.</p> <p>Gli scenari presentati sono una stima della <i>performance</i> futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della <i>performance</i> del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto il prodotto.</p> <p>Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza del Fondo.</p> <p>Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.</p>		Scenari di <i>performance</i> – Investimento € 10.000,00		1 anno	Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	5.060	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-59,8%	Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	7.591	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-30,8%	Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	8.434	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-20,4%
Scenari di <i>performance</i> – Investimento € 10.000,00		1 anno																	
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	5.060																	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-59,8%																	
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	7.591																	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-30,8%																	
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	8.434																	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-20,4%																	
<p><b>Cosa accade se la SGR non è in grado di corrispondere quanto dovuto?</b> Non sono previsti sistemi di indennizzo o di garanzia degli investitori in caso di insolvenza della SGR e/o del Fondo.</p>																			
<p align="center"><b>Quali sono i costi?</b></p> <p><b>Andamento dei costi nel tempo</b> La diminuzione del rendimento (<i>Reduction in Yield – RYI</i>) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi <i>una tantum</i>, correnti e accessori. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti (non sono previste penali per uscita anticipata). Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti Euro 10.000,00. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.</p>																			

Investimento € 10.000,00 Scenari		In caso di disinvestimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato	
Costi totali (€)		<b>363</b>	
Impatto sul rendimento (RIY) per anno		-6,0%	
<b>Composizione dei costi</b> - La seguente tabella presenta: a) l'impatto, per anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato, b) il significato delle differenti categorie di costi applicabili all'investimento.			
Costi una tantum	Costi di ingresso	N.A.	N.A.
	Costi di uscita	N.A.	N.A.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	0,5%	Impatto dei nostri costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi correnti	12,3%	Impatto dei costi che tratteniamo ogni anno per gestire i vostri investimenti.
Oneri accessori	Commissioni di <i>performance</i>	N.A.	N.A.
	<i>Carried interests</i> (commissioni di <i>overperformance</i> )	0%	Impatto dei <i>carried interest</i> . Tratteniamo questa commissione: <b>a)</b> se la SGR ha realizzato, relativamente alla vendita di ciascun immobile di proprietà del Fondo, un prezzo più alto del rispettivo valore di mercato al 31/12/2013 scontato del 10% (c.d. <b>Commissione Variabile di Vendita Immobile</b> , pari all'1,50% del suddetto differenziale); <b>b)</b> se la liquidazione finale del Fondo viene ultimata entro il 31/12/2018 e se la somma dei valori di vendita dei singoli immobili del Fondo risulta più alto del valore di mercato complessivo al 31/12/2013 scontato del 10% (c.d. <b>Commissione Variabile Finale</b> , pari al 5% del suddetto differenziale, dalla quale verrà comunque detratto l'importo delle eventuali Commissioni Variabili di Vendita Immobile eventualmente maturate dalla SGR).
<b>Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?</b>			
<b>Periodo di detenzione raccomandato: almeno fino alla scadenza (31 dicembre 2018, salva proroga triennale)</b>			
<p>La forma chiusa del Fondo comporta che il rimborso delle quote ai partecipanti avvenga allo scadere della durata del Fondo stesso, salvi eventuali rimborsi parziali <i>pro-quota</i> disposti dalla SGR prima della scadenza o distribuzioni di proventi di gestione. Il periodo minimo di detenzione raccomandato è stato individuato tenendo conto della forma chiusa del Fondo e delle limitazioni previste in relazione al rimborso delle quote prima della data di scadenza (31 dicembre 2018). Fermo restando quanto sopra, la SGR non è in grado di garantire che alla scadenza del Fondo il patrimonio venga integralmente liquidato e che, dunque, a tale data, le quote detenute dai clienti siano integralmente rimborsate. Non può escludersi pertanto che il rimborso totale delle quote avvenga in data posteriore al 31 dicembre 2018, anche tenuto conto della facoltà riconosciuta alla SGR, ai sensi del regolamento di gestione del Fondo, di richiedere una proroga triennale per lo smobilizzo degli investimenti alla scadenza del Fondo (periodo di grazia).</p> <p>È possibile disinvestire le quote del Fondo, anche prima della scadenza, tramite vendita da effettuarsi sul Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento Mercato Telematico Fondi, classe 2, istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., nel quale le quote del Fondo sono ammesse alle negoziazioni, rivolgendosi all'intermediario ove sono depositate le quote. La compravendita sarà effettuata al prezzo di mercato rilevato al momento del perfezionamento dell'operazione, compatibilmente con l'esistenza di eventuali proposte in acquisto abbinabili agli ordini di vendita. <u>Tale prezzo potrà essere anche significativamente inferiore a quello risultante dai documenti contabili del Fondo, i quali esprimono l'effettiva struttura patrimoniale del prodotto.</u> Non sono previste penali di uscita anticipata da corrispondere al Fondo o alla SGR, mentre l'intermediario potrà applicare una commissione di <i>trading</i> sulla base delle condizioni contrattuali concordate con il cliente. Fermo restando quanto sopra, il disinvestimento anticipato potrebbe perfezionarsi attraverso una vendita delle quote, <i>off the market</i>, effettuata a cura e spese del cliente ad un prezzo concordato con il terzo acquirente. In tal caso l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare le quote.</p>			
<b>Come presentare reclami?</b>			
<p>Eventuali reclami devono essere trasmessi dall'investitore alla Funzione Comunicazione e Stampa della SGR, Via Mercadante n. 18, 00198 – Roma, per iscritto e secondo una delle modalità di seguito indicate: raccomandata A/R; PEC all'indirizzo <a href="mailto:deacapital-re@pec.deacapital.com">deacapital-re@pec.deacapital.com</a>; fax al n. +39 0668192090; e-mail all'indirizzo: <a href="mailto:fondiquotati-re@deacapital.com">fondiquotati-re@deacapital.com</a>.</p> <p>I reclami si considerano validamente ricevuti dalla SGR se contengono almeno le seguenti informazioni: estremi identificativi del soggetto che presenta il reclamo; motivi del reclamo inerenti a lamentela e/o esposto relativo alla prestazione del servizio di gestione collettiva da parte della SGR e che quantifichino un pregiudizio economico; sottoscrizione o altro elemento che consenta l'identificazione dell'Investitore.</p>			
<b>Altre informazioni rilevanti</b>			
<p>Ulteriori informazioni su Atlantic 2 sono contenute nel Regolamento di gestione del Fondo e nell'ulteriore documentazione disponibile ai sensi di legge sul sito internet <a href="http://www.fondoatlantic2-berenice.it">www.fondoatlantic2-berenice.it</a>, ivi inclusi i comunicati "<i>price sensitive</i>" relativi al Fondo. Per quanto riguarda in particolare l'aggiornamento dei risultati economici e di gestione di Atlantic 2, si prega di fare riferimento alle informazioni contenute nelle relazioni di gestione periodiche del Fondo disponibili sul relativo sito.</p>			