

***Fondo di Investimento Alternativo (FIA) Immobiliare  
di tipo Chiuso denominato***

***“Atlantic 2 - Berenice – Fondo Comune di Investimento  
Immobiliare di tipo Chiuso”***

***RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2016***

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

**Relazione degli Amministratori  
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2016**

<b>1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>	<b>2</b>
<b>2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO</b>	<b>12</b>
A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	12
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	16
<b>3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO</b>	<b>21</b>
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	21
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	22
<b>4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO</b>	<b>23</b>
<b>5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO</b>	<b>25</b>
<b>6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE</b>	<b>25</b>
<b>7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO</b>	<b>26</b>
<b>8. LA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>26</b>
A. FINANZIAMENTI	26
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	27
<b>9. ALTRE INFORMAZIONI</b>	<b>28</b>

## 1. Andamento del mercato immobiliare

### Lo scenario macroeconomico

L'attività economica mondiale ha mostrato un miglioramento nella seconda metà dell'anno e dovrebbe continuare a rafforzarsi, pur mantenendo un ritmo inferiore a quello antecedente la crisi.

Negli Stati Uniti il persistere di politiche accomodanti e il miglioramento nel mercato del lavoro hanno fornito sostegno all'attività economica, ma le incertezze riguardo alle prospettive per il Paese e per l'economia mondiale si sono acuite dopo le elezioni presidenziali. In Giappone è atteso un ritmo di espansione ancora moderato, mentre nel Regno Unito le prospettive di crescita di medio termine saranno verosimilmente frenate dalle maggiori incertezze sulle future relazioni del Paese con l'Unione Europea. Inoltre, se da un lato è probabile che la decelerazione della crescita cinese si ripercuota sulle altre economie di mercato emergenti, dall'altro l'espansione mondiale è sempre più sostenuta dal progressivo allentamento delle profonde recessioni che hanno interessato alcuni dei maggiori Paesi esportatori di materie prime. I prezzi del petrolio sono aumentati in seguito all'accordo dell'OPEC del 30 novembre 2016 con effetti sull'inflazione complessiva a livello mondiale. Ciononostante, l'inflazione di fondo è frenata dal margine ancora ampio di capacità produttiva inutilizzata presente nell'economia mondiale<sup>1</sup>.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad ottobre 2016, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2016-2017, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

Crescita del PIL a livello mondiale						
Variazioni percentuali						
	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2016		Differenza da stime luglio 2016	
	2014	2015	2016	2017	2016	2017
<b>Mondo</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Paesi avanzati</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>
Giappone	-0,1	0,5	0,5	0,6	0,2	0,5
Regno Unito	3,0	2,2	1,8	1,1	0,1	-0,2
Stati Uniti	2,4	2,6	1,6	2,2	-0,6	-0,3
Area Euro	0,9	2,0	1,7	1,5	0,1	0,1
Italia	-0,4	0,8	0,8	0,9	-0,1	-0,1
<b>Paesi Emergenti</b>	<b>4,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Russia	0,6	-3,7	-0,8	1,1	0,4	0,1
Cina	7,3	6,9	6,6	6,2	0,0	0,0
India	7,3	7,6	7,6	7,6	0,2	0,2
Brasile	0,1	-3,8	-3,3	0,5	0,0	0,0

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2016

L'attività economica nell'Area Euro ha continuato a migliorare nel terzo trimestre del 2016; il Prodotto Interno Lordo ha registrato una crescita pari all'1,4% in termini trimestrali annualizzati e i dati più recenti segnalano il protrarsi della crescita anche nel quarto trimestre dell'anno. Nel complesso, la crescita è stata sospinta dal miglioramento della domanda interna, mentre le esportazioni nette hanno fornito un

<sup>1</sup> Fonte: Banca Centrale Europea – Bollettino Economico n. 8, dicembre 2016

contributo negativo. La dinamica espansiva ha dunque mostrato una buona tenuta alla debolezza del commercio mondiale e ai recenti picchi di incertezza a livello politico.

All'interno dell'Area, nello stesso periodo, la Germania ha registrato un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, pari allo 0,76%, mentre il PIL della Francia ha avuto un incremento pari all'1%.

Nella riunione di politica monetaria dell'8 dicembre 2016 il Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deciso di confermare i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE rispettivamente allo 0,00% allo 0,25% e al -0,40%<sup>2</sup>.

Per quanto concerne le misure non convenzionali di politica monetaria, l'Eurosistema continuerà a condurre acquisti nell'ambito del programma di acquisti di attività (PAA) al ritmo attuale mensile di 80 miliardi di euro sino alla fine di marzo 2017. Da aprile 2017 il Consiglio Direttivo intende proseguire gli acquisti netti di attività a un ritmo mensile di 60 miliardi di euro sino alla fine di dicembre 2017 o anche oltre se necessario, al fine di mantenere il sostegno monetario molto elevato che occorre per assicurare una convergenza durevole dei tassi di inflazione verso livelli inferiori ma prossimi al 2% nel medio termine<sup>3</sup>.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di novembre, pari a 2,15% negli USA (1,76% nel mese precedente), a 0,16% in Germania (-0,03% nel mese precedente) e 1,94% in Italia (1,46% a ottobre e 1,58% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è quindi portato, nella media di novembre, sui 179 punti base<sup>4</sup>.

Con riferimento all'Italia, nel terzo trimestre del 2016, il PIL è aumentato dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dell'1% nei confronti del terzo trimestre del 2015.

Dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una crescita dello 0,8% degli investimenti fissi lordi e un aumento dello 0,2% dei consumi finali nazionali.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate dello 0,1% e le importazioni dello 0,7%<sup>5</sup>.

A dicembre 2016 gli indici di fiducia di consumatori ed imprese, che misurano l'aspettativa delle famiglie e delle imprese italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, hanno mostrato variazioni percentuali negative rispettivamente del 6,0% e del 5,8% riguardo al medesimo periodo dell'anno precedente.

---

<sup>2</sup> Fonte: ABI – Monthly Outlook, dicembre 2016

<sup>3</sup> Fonte: Banca Centrale Europea – Bollettino Economico 8/2016

<sup>4</sup> Fonte: ABI – Monthly Outlook, dicembre 2016

<sup>5</sup> Fonte: ISTAT – Conti Economici Trimestrali, III trimestre 2016

Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero dello 0,9%, nel settore del commercio al dettaglio del 6,9%, nel settore dei servizi di mercato del 9,1% e nel settore delle costruzioni dello 0,8%<sup>6</sup>.

Il tasso di disoccupazione, a ottobre 2016, è lievemente diminuito attestandosi all'11,6% (invariato rispetto a dodici mesi prima). In miglioramento anche la disoccupazione giovanile (15-24 anni), che nello stesso mese, è scesa al 36,4% dal 36,8% di settembre. Il tasso di occupazione è leggermente aumentato al 57,2% (56,7% un anno prima).

Nel medesimo 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 0,5% e all'1,6%. Sempre ad ottobre 2016 l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva dell'1,7% nei confronti di fine ottobre 2015, confermando la ripresa del mercato dei mutui<sup>7</sup>.

Ad ottobre 2016 le sofferenze lorde del sistema bancario si attestavano a 198,60 miliardi di euro, in lieve flessione sia rispetto ai 198,92 miliardi di euro del mese precedente sia rispetto ai 198,98 miliardi di euro di ottobre 2015<sup>8</sup>.

Le sofferenze al netto delle svalutazioni sono passate a 85,5 miliardi di euro dagli 85,2 miliardi di euro di settembre 2016. In rapporto agli impieghi le sofferenze nette risultavano pari al 4,80% (lo stesso valore di settembre 2016, il dato di ottobre 2015 era pari al 4,85%)<sup>9</sup>.

### Il mercato immobiliare europeo

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa, nel terzo trimestre dell'anno 2016, sono stati pari a 51,6 miliardi di euro, in calo di circa il 23% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nonostante il volume totale degli investimenti in Europa continui a rimanere significativamente al di sopra della media degli ultimi dieci anni, nei primi nove mesi del 2016 essi sono risultati inferiori del 16% se confrontati con lo stesso periodo del 2015, soprattutto a causa di una attenuazione degli investimenti all'interno del Regno Unito, dove il risultato del *referendum* sulla Brexit ha certamente intaccato la fiducia degli investitori. Al contrario, escludendo quest'ultimo mercato, gli investimenti totali degli ultimi quattro trimestri risultano in linea con quanto registrato nei quattro precedenti.

La Germania, con circa 15 miliardi di euro di investimenti, pari al 29% del totale trimestrale, risulta il mercato preferito dagli investitori, la cui domanda, data la scarsità di prodotti *core* e *core plus*, risulta in parte soddisfatta dalla crescita dei settori di mercato alternativi. Seguono la Francia e la Svezia dove il

---

<sup>6</sup> Fonte: ISTAT – Clima di fiducia delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi, dicembre 2016

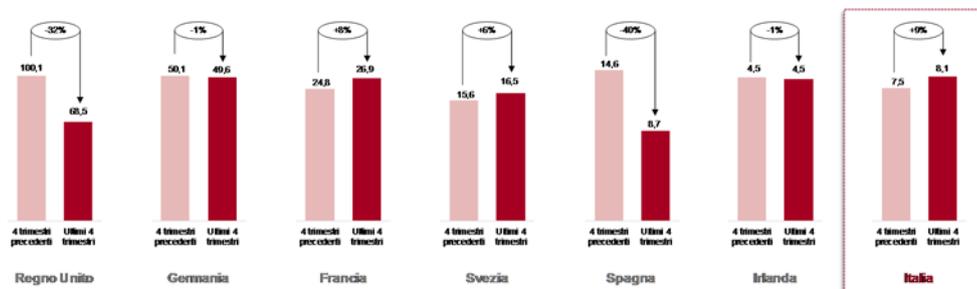
<sup>7</sup> Fonte: ABI – Monthly outlook, dicembre 2016

<sup>8</sup> Fonte: Banca d'Italia – Supplementi al Bollettino Statistico, dicembre 2016

<sup>9</sup> Fonte: ABI – Monthly outlook, dicembre 2016

volume investito è stato rispettivamente pari a 6 miliardi di euro e 3 miliardi di euro. Al contrario il mercato spagnolo, se confrontato con lo scorso anno, appare debole (Figura 1).

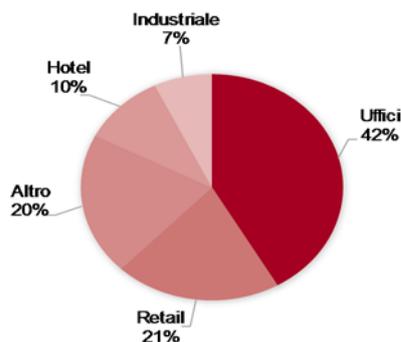
Figura 1 – Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni principali Paesi europei (miliardi di euro)



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la tipologia degli immobili transati, il settore degli uffici è quello che ha attratto una maggior quota di investitori, raggiungendo i 21,5 miliardi di euro di investimenti, seguito dal settore *retail*, dove gli investimenti hanno raggiunto circa i 10,6 miliardi di euro (Figura 2)<sup>10</sup>.

Figura 2 – Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso in Europa nel terzo trimestre 2016 (%)



Fonte: CBRE

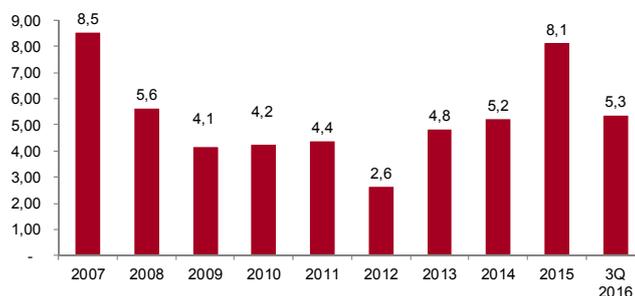
### Il mercato immobiliare italiano

Prosegue il miglioramento nell'attività degli investimenti immobiliari in Italia anche nel terzo trimestre del 2016 con poco più di 1,7 miliardi di euro, in aumento del 17% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, per un totale, dei primi nove mesi dell'anno, di 5,4 miliardi di euro.

In questo trimestre si registra un'inversione di tendenza per quanto riguarda il capitale domestico che, con circa 887 milioni di euro, ha pesato per il 51% sul totale investito, in aumento di oltre il doppio rispetto a quanto registrato nel secondo trimestre. Il capitale straniero al contrario, con circa 856 milioni di euro, se confrontato con il secondo trimestre 2016, ha registrato un calo del 43%.

<sup>10</sup> Fonte: CBRE – European Investment Quarterly, Q3 2016

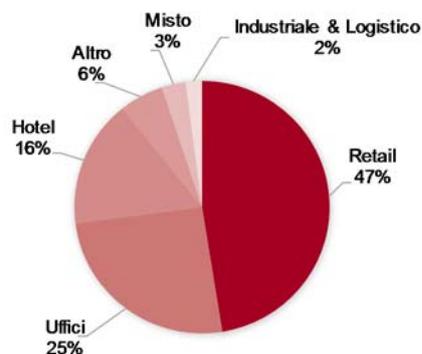
Figura 3 – Andamento delle compravendite degli investitori istituzionali (miliardi di euro)



Fonte: CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, il settore *retail*, con circa 830 milioni di euro di investimenti registrati nel terzo trimestre del 2016, rappresenta l'*asset class* preferita dagli investitori, seguita dal settore degli uffici che ha raggiunto quota 444 milioni di euro. Il settore degli hotel, con 285 milioni di euro investiti, continua ad attrarre una quota significativa di capitali pari al 16% del totale trimestrale (Figura 4).

Figura 4 – Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso in Italia nel terzo trimestre del 2016 (%)



Fonte: CBRE

Sempre nel terzo trimestre del 2016, i due mercati principali di Milano e Roma hanno rappresentato circa il 44% del volume totale delle transazioni, registrando investimenti rispettivamente pari a 388 milioni di euro e 375 milioni di euro<sup>11</sup>.

Tra le più importanti transazioni registrate nel secondo semestre rientrano: l'acquisto, attraverso un'operazione di *sale & leaseback*, di 26 immobili a destinazione uffici e filiali bancarie del Gruppo Intesa Sanpaolo del valore di 488 milioni di euro da parte del Fondo Yielding gestito da IDEa FIMIT SGR; l'acquisto da parte di UnipolSai, tramite le controllate Atahotels e UnipolSai Investimenti, del ramo d'azienda relativo alla gestione alberghiera di Una Hotels e il portafoglio immobiliare a destinazione

<sup>11</sup> Fonte: CBRE – Comunicato stampa 26 ottobre 2016

alberghiera di quest'ultima per un valore di 259 milioni di euro; l'acquisto da parte di Hines Italy del Palazzo Banco di Roma localizzato a Milano in Piazza Edison per un valore di 220 milioni di euro; l'acquisto da parte di AXA Group della sede del Sole 24 Ore a Milano per un valore complessivo di 220 milioni di euro; l'acquisto da parte della *joint venture* tra M&G Real Estate e GWM Investment del "Market Central Da Vinci" di Roma, il più grande *retail park* italiano, per un valore complessivo di 208 milioni di euro; l'acquisto da parte di un fondo di nuova costituzione denominato Porta Nuova Bonnet, partecipato da COIMA RES per il 36% e da COIMA Opportunity Fund II per il 64%, di un complesso terziario nel cuore di Porta Nuova a Milano ad un valore di 140 milioni di euro; l'acquisto da parte della *joint venture* tra TPG Capital e Partners Group del *retail park* "Centro Navile" di Bologna e dello *shopping center* "Metropolis" di Cosenza per un valore di 136 milioni di euro e l'acquisto da parte di AXA Investment Managers - Real Assets, per conto di uno dei suoi clienti, dell'immobile ad uso uffici di Via della Chiusa 2 a Milano per un valore di 120 milioni di euro<sup>12</sup>.

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 nel terzo trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 265.323 unità, mostra un consolidamento della forte dinamica espansiva già registrata nei due trimestri precedenti. La variazione riferita al numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2016 risulta, infatti, in aumento del 17,8% rispetto allo stesso periodo del 2015. Tra i fattori alla base del consolidamento di questa tendenza al rialzo possono essere annoverati il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, fattori che accrescono l'attrattività relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale ed in quello non residenziale è rispettivamente pari a 123.410 (in aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015) e 141.915 (in aumento del 18,1% rispetto al terzo trimestre del 2015).

Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo del 2015, gli incrementi percentuali registrati nei settori terziario, commerciale, produttivo e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) risultano rispettivamente pari a 31,1%, 23,3%, 24,5% e 17,2%<sup>13</sup>.

Al rilancio dell'attività transattiva non ha fatto eco un'inversione di tendenza sul versante dei prezzi che, seppur con un'intensità progressivamente decrescente, hanno proseguito la loro dinamica recessiva (Figura 5)<sup>14</sup>.

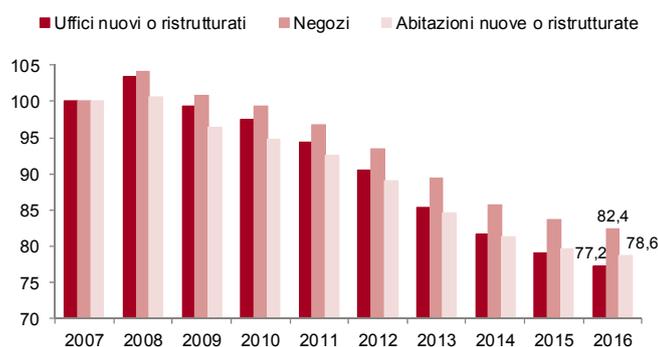
---

<sup>12</sup> Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals

<sup>13</sup> Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Nota Trimestrale, III trimestre 2016

<sup>14</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

Figura 5 – Andamento medio dei prezzi nelle 13 principali città italiane (2007=100)



Fonte: Nomisma

## Uffici

Nel terzo trimestre del 2016 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 25% del volume totale transato, pari ad oltre 444 milioni di euro, in diminuzione di circa il 37% rispetto ai 707 milioni di euro investiti nel trimestre precedente. Milano e Roma hanno rappresentato, come di consueto, i mercati di riferimento per il settore.

A Milano il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a circa 261 milioni di euro, una diminuzione del 62% rispetto al trimestre precedente e del 54% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Ciò nonostante il capitale dei primi nove mesi dell'anno supera del 4% il volume investito nello stesso periodo del 2015.

Il capitale straniero ha dominato il volume anche nel terzo trimestre, rappresentando il 74% del totale.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano ha raggiunto i 53.233 mq, in calo del 51% rispetto al trimestre precedente, ma in crescita del 26% rispetto allo stesso periodo del 2015, il 45% del quale è stato registrato in periferia. Il *vacancy rate* risultava pari al 12,4%.

L'attività di sviluppo si è confermata dinamica. Tra luglio e settembre sono stati completati 44.000 mq di immobili direzionali, riconducibili alla ristrutturazione di due immobili che ospiteranno i nuovi *headquarter* di due primarie società della moda e della consulenza.

In crescita il canone *prime* che nel terzo trimestre si è attestato a 500 euro/mq/anno, influenzato dall'ingresso sul mercato di alcuni immobili oggetto di importanti ristrutturazioni in aree strategiche quali il "Central Business District" (CBD) ed il distretto di Porta Nuova<sup>15</sup>.

Per quanto riguarda la città di Roma, nel terzo trimestre del 2016, gli investimenti nel settore direzionale sono stati pari a circa 87 milioni di euro, in forte crescita (oltre il 250%) rispetto al trimestre precedente. Il volume nei primi nove mesi dell'anno ha raggiunto i 508 milioni di euro, un risultato notevole e pari al triplo dell'intero volume degli investimenti del 2015.

<sup>15</sup> Fonte: CBRE – Milano Uffici Marketview, Q3 2016

L'interesse verso la capitale si conferma elevato, ma permangono le difficoltà legate alla carenza di prodotto *core*. Nel terzo trimestre le transazioni sono state tutte di origine domestica e l'operazione principale ha riguardato la cessione di un portafoglio di tre immobili localizzati in zona centrale di proprietà di un costruttore romano ad un importante gruppo italiano di armatori per un valore di circa 74 milioni di euro. Il Centro e l'EUR sono confermate le aree più dinamiche, anche se è in diminuzione il peso relativo sul totale delle transazioni del trimestre (circa il 59%).

L'assorbimento nel settore direzionale a Roma è stato pari a 41.095 mq, in leggera diminuzione (8%) rispetto al trimestre precedente, ma superiore del 23% rispetto allo stesso periodo del 2015, confermando il *trend* positivo in atto nel mercato degli utilizzatori. La superficie media delle unità assorbite è stata di circa 1.370 mq, in leggero aumento rispetto al trimestre precedente. Il *vacancy rate* risultava pari al 9%.

Stabile la *pipeline* con poco più di 145.000 mq in costruzione/ristrutturazione, di cui solo il 12% disponibile e con consegna attesa tra la fine del 2016 ed il 2017.

In crescita il canone *prime* del *Central Business District* che raggiunge i 400 euro/mq/anno, mentre resta stabile quello nell'EUR pari a 320 euro/mq/anno<sup>16</sup>.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2016, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,1% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per il 2017 e il 2018 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili terziari rispettivamente pari all'1,5% e allo 0,6%, mentre si prevede che il 2019 non sarà caratterizzato da alcuna variazione dei prezzi<sup>17</sup>.

Nel terzo trimestre dell'anno i rendimenti netti *prime* degli immobili ad uso uffici rimangono stabili al 4,00% sia per la città di Roma sia per quella di Milano.

## Commerciale

Migliora l'attività d'investimento nel settore *retail* con un volume trimestrale pari a 827 milioni di euro, un forte incremento rispetto ai 175 milioni di euro del trimestre precedente e ai 300 milioni di euro dello stesso periodo del 2015. La maggiore transazione del settore nel periodo di riferimento è rappresentata dall'acquisto del *retail park* "Market Central Da Vinci" di Roma, già precedentemente citato, per un valore complessivo di 208 milioni di euro. Il capitale investito nel terzo trimestre ha superato del 78% la media calcolata sugli ultimi cinque anni (solo terzo trimestre del periodo 2012-2016). L'attività si è confermata vivace e per la prima volta dopo quasi due anni il capitale domestico, con il 44%, ha rappresentato quasi la metà del totale investito.

L'interesse è rimasto focalizzato sui prodotti *core* e ciò conferma l'*high street* come una delle *asset class* preferite dagli investitori. Secondo quanto si osserva nel *report* "Fashion High-Street 2016/2", realizzato da World Capital, i maggiori *brand* nazionali, ma soprattutto internazionali, si sono dimostrati interessati

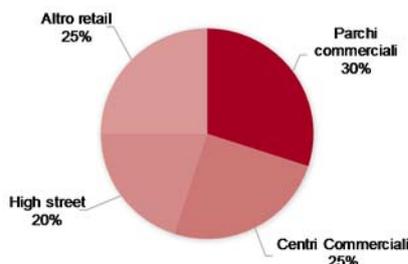
---

<sup>16</sup> Fonte: CBRE – Roma Uffici Marketview, Q3 2016

<sup>17</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

non solo verso le *prime location* come Milano, Roma, Firenze e Venezia, ma anche verso tutte le altre importanti città italiane.

Figura 6 – Investimenti trimestrali *retail* per tipologia di immobili (%)



Fonte: CBRE

Proprio la crescente ricerca di spazi ad uso *retail* da parte dei principali *player* del settore, unita all'esclusività del prodotto *prime*, hanno comportato delle variazioni significative dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita.

Per quanto riguarda la locazione, le principali variazioni risultano nelle città di Milano e Roma. In particolar modo a Milano, in Via Montenapoleone, i canoni di locazione, in crescita del 4%, hanno raggiunto i 9.800 euro/mq/anno, mentre l'incremento dell'8% dei canoni di locazione in Via Condotti a Roma ha portato a valori pari a 8.000 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda il comparto *retail* dei centri commerciali si segnala nel terzo trimestre il completamento e l'apertura, avvenuta in settembre, dell'"Elnòs Shopping" a Roncadelle che, con una superficie di 88.000 mq, rappresenta il più grande centro commerciale della provincia di Brescia ed il secondo centro commerciale di "IKEA Centres" in Italia. A settembre risultavano inoltre in costruzione più di 300.000 mq con consegna prevista entro dicembre 2016 a cui si aggiungono altri progetti in costruzione il cui completamento è atteso tra il 2017 ed il 2018 per un totale di circa 530.000 mq. Con i cantieri aperti di Maximo e Valle Aurelia, Roma è al momento la città più fervente dal punto di vista degli sviluppi ma potrebbe essere presto superata da Milano dove sembra che siano iniziati i lavori di sbancamento per l'area dove sorgerà Westfield, il cui completamento è previsto per il 2020.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2016, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,7% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il 2017 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi dei negozi pari allo 0,9%, mentre, dopo un 2018 dove prevarrà un quadro di sostanziale stagnazione, nel 2019 si prevede un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,6%<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

I rendimenti netti *prime* delle destinazioni d'uso *high street* e *shopping center* rimangono stabili e rispettivamente pari al 3,50% e 5,00%, al contrario, in seguito ad un aumento della domanda, i rendimenti dei *retail park*, pari al 5,90%, risultano in contrazione di 10 punti base rispetto al trimestre precedente<sup>19</sup>.

### Industriale – logistico

Si conferma elevato l'interesse degli investitori istituzionali nel settore logistico anche se il volume totale nel terzo trimestre 2016, pari a 36 milioni di euro, risulta in contrazione rispetto ai 165 milioni di euro del trimestre precedente. La maggioranza delle transazioni, 16 su 19, ha interessato immobili di piccolo taglio, con dimensioni inferiori ai 10.000 mq.

Nei primi nove mesi del 2016 l'assorbimento nel settore logistico ha superato un milione di mq. Lombardia (Pavia e Milano), Lazio (Roma) ed Emilia Romagna (Piacenza e Bologna) hanno confermato la loro centralità all'interno dei flussi logistici italiani, avendo rappresentato l'82% dell'assorbimento totale trimestrale. Il Lazio, dopo anni di stallo nell'attività di sviluppo, è stato protagonista di una delle più importanti operazioni degli ultimi anni: la locazione su *pre-let agreement* di un magazzino logistico di oltre 60.000 mq a Passo Corese (Rieti). Nel nord Italia l'assorbimento nei parchi logistici sta crescendo velocemente (20.000 mq locati presso l'"AKNO Business Park" di Stradella, proprietà di AKNO e 10.000 mq al "Prologis Park Arena Po") favorendo una contrazione nel livello di *vacancy* soprattutto nell'area milanese. I BTS rappresentano oltre il 40% del *take up* totale dei primi nove mesi; gli sviluppatori continuano ad essere diffidenti verso gli sviluppi speculativi.

I canoni *prime* si confermano stabili sia a Milano con 50 euro/mq/anno che a Roma con 52 euro/mq/anno e nelle aree secondarie con 40 euro/mq/anno.

I crescenti investimenti in location *prime* hanno favorito un'ulteriore contrazione dei rendimenti portandoli sul livello del 6,25%, in diminuzione di 15 punti base rispetto al secondo trimestre 2016<sup>20</sup>.

### Fondi Immobiliari

Il settore dei fondi immobiliari italiani, in linea con quanto sta accadendo 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), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere i 47,8 miliardi di euro, con un incremento del 4,6% sull'anno precedente, leggermente inferiore alla crescita media europea attesa pari all'8,6%.

Il calo del costo del denaro e le operazioni di ristrutturazione del debito stanno riducendo l'indebitamento del sistema che, in cinque anni è sceso da 30 miliardi di euro a 24 miliardi di euro<sup>21</sup>.

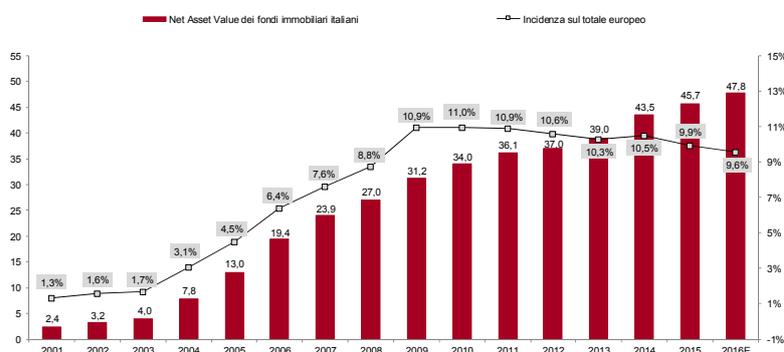
---

<sup>19</sup> Fonte: CBRE – Italia Retail Marketview, Q3 2016

<sup>20</sup> Fonte: CBRE – Italia Industriale e Logistica Marketview, Q3 2016

<sup>21</sup> Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2016

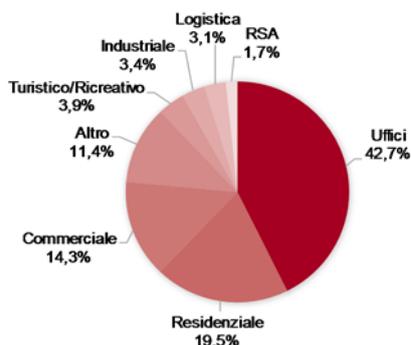
Figura 7 – Andamento del Net Asset Value dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)



Fonte: Scenari Immobiliari

Con riferimento all'*asset allocation*, secondo i dati forniti da Assogestioni, il 42,7% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, il 19,5% in quello residenziale, il 14,3% nella destinazione d'uso commerciale e la parte restante in immobili adibiti al settore turistico-ricreativo (3,9%), industriale (3,4%), logistico (3,1%), Residenze Sanitarie Assistenziali (1,7%) e altro (11,4%) (Figura 8).

Figura 8 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia



Fonte: Assogestioni

A livello geografico, il Nord Ovest (43,0%) e il Centro (33,6%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (12,9%), nel Sud e Isole (8,1%) e infine all'Estero (2,4%)<sup>22</sup>.

## 2. Dati descrittivi del Fondo

### A. Il Fondo Atlantic 2 - Berenice in sintesi

Il fondo denominato "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito "Atlantic 2 - Berenice" o il "Fondo") è un fondo di investimento alternativo (di seguito "FIA"), istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/99. A far data dal 1° luglio 2008, a seguito del perfezionamento della

<sup>22</sup> Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 1° semestre 2016

procedura di sostituzione della società di gestione, come da modifiche regolamentari approvate da Banca d'Italia il 21 maggio 2008 con provvedimento n° 566082, la gestione del Fondo, originariamente denominato "Berenice – Fondo Uffici", è stata assunta da First Atlantic RE SGR S.p.A. (di seguito "FARE SGR") che ha sostituito Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A. (ora Prelios SGR S.p.A.).

Successivamente, per effetto dell'avvenuta fusione per incorporazione di FARE SGR in Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito, "FIMIT SGR"), perfezionatasi il 3 ottobre 2011, la gestione è continuata in capo alla società nascente dalla fusione denominata "IDeA FIMIT - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni" (di seguito "IDeA FIMIT" o la "SGR" o la "Società di Gestione").

La durata del Fondo è stata originariamente fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni (il "Termine di Durata del Fondo") a decorrere dalla data di efficacia dell'apporto, con scadenza alla data di chiusura della prima relazione semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia. Il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR del 30 settembre 2011 ha deliberato la modifica del regolamento di gestione del Fondo prorogandone la durata e prevedendone la scadenza al 31 luglio 2015. Tale modifica regolamentare, approvata dall'Assemblea dei Partecipanti, è stata autorizzata dalla Banca d'Italia in data 12 gennaio 2012.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR dell'8 maggio e dell'8 settembre 2014 ha deliberato la modifica del regolamento di gestione del Fondo, tra l'altro, prorogandone ulteriormente la durata e prevedendone la scadenza al 31 dicembre 2018. Tale modifica regolamentare, approvata dall'Assemblea dei Partecipanti, è stata autorizzata dalla Banca d'Italia in data 11 novembre 2014.

La Società di Gestione, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia"). Dalla delibera dovrà risultare che:

- (i) l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- (ii) oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *asset* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera conterrà altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

<b>Data di apporto</b>	14 luglio 2005
<b>Scadenza del Fondo</b>	31 dicembre 2018
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili prevalentemente ad uso uffici
<b>Depositario</b>	State Street Bank International GmbH
<b>Esperto indipendente</b>	AxiA.RE S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	KPMG S.p.A.
<b>Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo</b>	300.001.500 euro
<b>Numero delle quote emesse all'apporto</b>	600.003
<b>Valore nominale iniziale delle quote</b>	500 euro
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2016</b>	80.400.412 euro
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2016</b>	134.000 euro
<b>Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2016</b>	143.663.000 euro

Lo scopo del Fondo consiste nella gestione del patrimonio inizialmente costituito mediante l'apporto e rappresentato da beni immobili la cui destinazione è principalmente a uso terziario/direzionale nonché da centrali telefoniche. La gestione del Fondo è finalizzata alla valorizzazione degli immobili conferiti e alla ripartizione – tra i titolari delle quote – del risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti effettuati.

Avvalendosi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai fondi immobiliari ad apporto privato, la SGR ha la possibilità di contrarre, per conto del Fondo, finanziamenti in qualsiasi forma (ivi inclusa l'apertura di linee di credito) fino ad un importo massimo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e al 20% del valore delle altre attività eventualmente presenti nel Patrimonio del Fondo. Tale facoltà è stata utilizzata dalla Società di Gestione e dettagliata nel § “La gestione finanziaria”.

La tabella seguente illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 2 – Berenice dalla data del collocamento alla data della presente Relazione:

		Collocamento												
		14.07.2005	31.12.2005	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
Valore complessivo del fondo <sup>(1)</sup>	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4	225,9	206,6	109,2	94,3	80,4
Numero quote	n.	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003
Valore unitario delle quote	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	403,947	376,486	344,259	181,951	157,145	134,000
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	299,00	162,40	187,48	130,00	115,83	79,50
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4	396,7	385,6	171,0	148,7	143,7
Costo storico e oneri capitalizzati <sup>(2)</sup>	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7	405,0	408,3	192,9	181,3	187,5
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31	29	29	18	11	11
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	312.852	291.745	291.745	157.429	132.361	132.361
Redditività lorda <sup>(3)</sup>	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1	6,2	6,1	8,5	3,9	4,3
Debiti bancari	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	281,8	231,1	181,6	80,0	66,4	60,0
Loan to value (LTV) <sup>(4)</sup>	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	54,4	58,3	47,1	46,8	44,7	41,8
Loan to cost (LTC) <sup>(5)</sup>	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4	57,1	44,5	41,5	36,6	32,0
Distribuzione geografica prevalente <sup>(6)</sup>	%	85% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	81% Lazio e Lombardia	82% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	Lombardia 52%, Lazio 27%, Piemonte 17%, altro 4%	Lombardia 52%, Lazio 27%, Piemonte 17%, altro 4%	Lombardia 45%, Lazio 38%, Piemonte 11%, altro 6%	Lombardia 47%, Lazio 39%, Piemonte 12%, altro 2%	Lombardia 47%, Lazio 39%, Piemonte 12%, altro 2%			
Distribuzione proventi totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	16,14	10,38	7,20	-	-	-
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	26,90	17,30	12,00	-	-	-
Rimborso capitale totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	4,76	9,90	2,40	47,10	2,55	1,02
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92	16,50	4,00	78,50	4,25	1,70
Valore nominale della quota <sup>(8)</sup>	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	394,42	337,28	326,79	322,83	306,33	223,83	219,58	217,88
Dividend Yield <sup>(9)</sup>	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	8,13%	5,35%	3,89%	-	-	-

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

## **B. La Corporate Governance**

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

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

Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2013, avvenuta nella adunanza dell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2014, 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 delibera consiliare, assunta in data 28 aprile 2014, il Dott. Emanuele Caniggia è stato nominato Amministratore Delegato della SGR e, contestualmente, sono stati conferiti allo stesso i relativi poteri, rivisti - da ultimo - con delibera consiliare del 26 novembre 2015 ed efficaci dalla data di deposito presso il Registro delle Imprese, intervenuto il 12 gennaio 2016.

Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2014, l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 16 aprile 2015 ha nominato quale nuovo Consigliere di Amministrazione - in luogo dell'Avv. Maria Grazia Uglietti, cooptata in data 29 maggio 2014 - la Dott.ssa Stefania Boroli, la quale resterà in carica fino alla naturale scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ossia fino alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2016.

Con lettere datate, rispettivamente, 11 marzo 2016 e 15 marzo 2016, il Consigliere di Amministrazione Dott. Paolo Ceretti e l'Amministratore Indipendente Avv. Francesco Gianni hanno rassegnato le dimissioni dalle rispettive cariche, con effetto a far data dall'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio di esercizio relativo all'esercizio 2015. Il Consigliere Gianni ha, altresì, rassegnato le dimissioni dalla carica di membro del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, sempre con effetto a far data dalla summenzionata Assemblea.

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 12 aprile 2016, ha nominato - in sostituzione dei Consiglieri dimissionari - il Dott. Gianandrea Perco e, quale Amministratore Indipendente, il Dott. Gianluca Grea, i quali resteranno in carica fino alla naturale scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione, ossia fino alla data fissata per l'adunanza assembleare di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2016.

Si segnala, altresì, che a decorrere dal 13 maggio 2016, data di perfezionamento dell'operazione di cessione della partecipazione detenuta dalla Fondazione Enasarco nel capitale sociale della SGR in favore della Fondazione Carispezia, sono divenute efficaci le dimissioni del Consigliere di Amministrazione Dott. Gianroberto Costa, comunicate alla Società in data 24 marzo 2016. In data 21

luglio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha nominato per cooptazione Matteo Melley quale nuovo Consigliere.

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

Consiglio di Amministrazione

Gualtiero Tamburini (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Amalia Ghisani

Gianluca Grea (Amministratore Indipendente)

Rosa Maria Gulotta

Matteo Melley

Gianandrea Perco

Collegio Sindacale

Carlo Conte (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Annalisa Raffaella Donesana (Sindaco Effettivo)

Paolo Marcarelli (Sindaco Supplente)

Francesco Martinelli (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 2014 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (il "CSRC" o il "Comitato"), il quale, 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 considerazione delle dimissioni rassegnate dall'Avv. Gianni e dalla Dott.ssa Rosa Maria Gulotta - con lettera datata 13 aprile 2016 e con efficacia a decorrere dal 21 aprile 2016 - dalle cariche di membro del CSRC, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 21 aprile 2016, ha nominato, quali nuovi componenti del CSRC, in sostituzione dei dimissionari, l'Amministratore Indipendente Dott. Gianluca Grea e il Consigliere Dott. 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 vengono 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.

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 ed individuati nei componenti del Collegio Sindacale - cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l'aggiornamento.

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 volta a fornire le istruzioni operative per l'istituzione, la tenuta e l'aggiornamento del Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate - il quale comprende coloro che, in ragione dell'attività lavorativa o professionale ovvero in ragione delle funzioni svolte, abbiano accesso alle informazioni privilegiate concernenti, direttamente o indirettamente, i fondi gestiti le cui quote sono negoziate in mercati regolamentati o per le quali la SGR abbia presentato una richiesta di ammissione alle negoziazioni nei mercati regolamentati italiani, in ossequio, tra l'altro, a quanto prescritto dal TUF e dal Regolamento Emittenti - nonché 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 comuni di investimento di tipo chiuso, ivi inclusi i fondi immobiliari, ed alle società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

In aggiunta alle strutture di corporate governance applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che 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 e disinvestimento***

#### **A. *L'attività di gestione***

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 2 – Berenice, il cui portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2016 è costituito da undici immobili, di cui in termini di superficie, il 77% a destinazione prevalente uffici, il 12% a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 11% a destinazione produttiva, nell'esercizio in esame è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

#### ***Contratti di locazione***

Al 31 dicembre 2016, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 132.361 mq, di cui 84.771 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 64,05% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 31 dicembre 2015 e al 30 giugno 2016 rispettivamente, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, i mq locati risultavano essere 83.678 e 83.255; a tali date rispettivamente, risultava a reddito il 63,22% e il 62,90% delle superfici.

Alla data del 31 dicembre 2016, risultano vigenti sessantatré posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione). Nel corso del 2° semestre 2016, sono stati rinegoziati/stipulati quattro nuovi contratti mentre è stato consensualmente risolto in via anticipata un contratto di locazione. In termini di superfici locate, il 18,61% degli spazi è occupato da Telecom Italia S.p.A. che in tal senso risulta essere il principale conduttore del Fondo.

L'importo dei canoni di competenza dell'esercizio in esame ammonta a 7.552.763 euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 31 dicembre 2016 risulta di 7.807.185 euro. A

fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, il valore contrattuale annuo delle posizioni al 31 dicembre 2015 era di 7.082.217 euro (al 30 giugno 2016, era di 7.632.102 euro).

Alla data di pubblicazione della presente Relazione erano in corso i procedimenti giudiziari per recupero crediti di seguito elencati:

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: per un importo totale pari a circa 104 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: per un importo totale pari a circa 33 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa 369 mila euro in capo a tre conduttori;
- immobile in Milano, viale Certosa 148: per un importo pari a circa 169 mila euro in capo ad un conduttore
- immobile in Milano, via Watt 27: per un importo pari a circa 357 mila euro in capo a tre conduttori
- immobile in Milano, Via Tazzoli 6: per un importo pari a circa 2 mila euro in capo a un conduttore.

### ***Crediti verso locatari***

Alla data del 31 dicembre 2016, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è pari a 2.420.176 euro (alle date del 31 dicembre 2015 e del 30 giugno 2016 era rispettivamente di 2.909.211 euro e di 2.196.621 euro). Di tali crediti il 50,41% circa è ascrivibile al ritardo nei tempi di pagamento del canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica, mentre il 42,74% circa riguarda crediti per lo più maturati nei confronti di ex conduttori, per i quali sono stati attivati gli opportuni presidi legali/giudiziali con tempistiche di risoluzione, per loro natura, lunghe e dall'esito incerto. Prudenzialmente è stato istituito un fondo di svalutazione crediti che alla data della presente Relazione ammonta a 1.176.404 euro (alle date del 31 dicembre 2015 e del 30 giugno 2016 era rispettivamente di 1.148.058 euro e di 1.053.042 euro).

Per quanto riguarda i dati analitici relativi alla situazione creditoria del Fondo si rinvia a quanto riportato nella Nota Integrativa a commento della sottovoce G6 "Crediti verso locatari".

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

Nel corso del secondo semestre 2016 è stato dato corso ad alcuni interventi di riqualificazione impiantistica e degli spazi su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso del secondo semestre, costi capitalizzati per 4.853.553 euro, per un totale cumulativo riferito all'anno 2016 di 6.158.534 euro.

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

Il Fondo prosegue le attività finalizzate alla dismissione del suo portafoglio immobiliare.

Nel corso del periodo on esame non si sono perfezionate vendite, né risultano assunti impegni di vendita. Il Fondo ha ricevuto un'offerta vincolante per la vendita dell'immobile sito in Roma-viale Regina Margherita 279, in relazione alla quale sono in corso le verifiche/approfondimenti utili alle determinazioni del caso.

#### **4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio**

Per le attività di *agency*, relative sia alla compravendita che alla locazione, la SGR ha stipulato - previo espletamento delle pertinenti procedure, comprese quelle relative alla gestione del conflitto di interesse - un contratto valido fino al 31 dicembre 2018 con Innovation Real Estate Advisory s.r.l., società del medesimo gruppo di appartenenza della SGR.

La SGR, in nome e per conto del Fondo, ha sottoscritto in data 16 dicembre 2016 con Innovation Real Estate S.p.A., società appartenente al Gruppo De Agostini, come meglio indicato al successivo paragrafo "6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo di cui la SGR fa parte", - previo espletamento delle pertinenti procedure, e subordinatamente al nulla osta delle competenti Autorità - un contratto valido fino alla data del 31 dicembre 2018 (coincidente con l'attuale termine di durata del Fondo, ovvero con quella diversa, se precedente), avente per oggetto l'affidamento in *outsourcing* dei servizi di *property e facility management* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo. Ai sensi dell'art. 50 del 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 successivamente modificato) la SGR ha notiziato le Autorità di Vigilanza dell'intenzione di affidare tale contratto subordinatamente al nulla osta delle competenti Autorità, condizione sospensiva che si è avverata, a seguito della comunicazione di Banca d'Italia di aver preso nota della prospettata operazione di esternalizzazione e decorsi i termini di legge, in data 18 gennaio 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 la L. n. 232 dell'11 dicembre 2016, in vigore dal 1° gennaio 2017:

- 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 19 gennaio 2015) (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 e n. 19770 del 26 ottobre 2016) (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.

## **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](http://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](http://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**

La SGR ha approvato in data 7 marzo 2016 un *business plan* del Fondo che ha come riferimento temporale la durata del Fondo fino al 31 dicembre 2018.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- a) ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente;
- b) disinvestimenti immobiliari di immobili giunti a maturità locativa e manutentiva o che possano garantire interessanti ritorni economici di breve periodo.

#### **6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio 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, si è determinata a rinnovare ad Innovation Real Estate S.p.A., società appartenente al Gruppo De Agostini, l'incarico per la prestazione in *outsourcing* dei servizi di *property* e *facility management* in relazione agli immobili in cui è ovvero sarà investito il Fondo,

negoziando talune modifiche al precedente incarico al fine di tener conto: (i) dei mutamenti normativi intervenuti con l'implementazione della Direttiva 2011/61/UE (c.d. AIFMD) e del Regolamento Delegato UE n. 231/2013 in materia di esternalizzazione, (ii) delle modifiche e sviluppo nel numero e tipologia dei fondi gestiti dalla SGR, (iii) dell'esperienza maturata in esecuzione del precedente incarico, tenuto conto del positivo esperimento delle formalità di cui alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia di esternalizzazione di servizi.

La SGR, in nome e per conto del Fondo, ha sottoscritto in data 9 giugno 2016 con Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito, "IRE"), un contratto avente per oggetto l'affidamento in outsourcing dei servizi di *property, facility* e *project management* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo.

Per completezza, e sempre con riguardo ai rapporti con IRE, si rappresenta che quest'ultima è stata recentemente 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..

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

Non si segnalano fatti rilevanti successivi alla data di chiusura della presente Relazione, diversi da quelli già riferiti al capitolo "4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio" in relazione al contratto di *property* e *facility management*.

#### **8. La gestione finanziaria**

##### **A. Finanziamenti**

Alla data della presente Relazione risulta in essere un finanziamento ipotecario per un ammontare iniziale di 80.000.000 di euro, sottoscritto in data 18 dicembre 2014 con Banca IMI S.p.A. (in qualità di Banca Agente) e Unicredit S.p.A., avente scadenza il 31 dicembre 2018.

Il finanziamento, garantito da ipoteca di primo grado sugli Immobili del Fondo, è regolato ad un tasso pari all'Euribor sei mesi, maggiorato di 320 punti base.

Il piano di rimborso, legato alla dismissione degli immobili, prevede la restituzione del maggiore tra il 130% dell'ALA (*Amount Loan Allocation*, indica la parte del finanziamento allocato su ciascun immobile) ed il 60% dei relativi proventi netti della vendita.

Il contratto di finanziamento prevede, inoltre, un piano di rimborso riepilogato nella seguente tabella:

<b>Ammontare €</b>	<b>Termine per il rimborso</b>
5.000.000	31/12/2015
15.000.000	31/12/2016
25.000.000	31/12/2017
15.000.000	30/06/2018
Importo residuo alla data	31/12/2018

Gli importi che verranno di volta in volta destinati al rimborso anticipato obbligatorio e o volontario del finanziamento andranno a ridurre, per pari ammontare, le rate di rimborso di cui sopra.

Alla data della presente Relazione, sono stati effettuati rimborsi per un ammontare pari a 20.000.000 di euro, di cui 13.599.234 euro effettuati a seguito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare.

Alla data del 31 dicembre 2016, il debito residuo complessivo è pari a 60.000.000 di euro.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 1,9 secondo il metodo degli impegni.

Alla data della presente Relazione, la leva finanziaria risulta inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

La liquidità disponibile alla data del 31 dicembre 2016 è di 5.391.432 euro (13.133.069 euro al 31 dicembre 2015).

### **B. Strumenti finanziari derivati**

In ottemperanza a quanto previsto dal contratto di finanziamento in merito agli Accordi di Hedging (Articolo 18.17), in data 16 febbraio 2015 è stata acquistata un'opzione Interest Rate Cap da Banca IMI S.p.A. e Unicredit S.p.A., a fronte del finanziamento concesso al Fondo dalle stesse, con decorrenza dal 30 giugno 2015 e scadenza 31 dicembre 2018, a fronte di un pagamento di un premio upfront di 198.000 euro.

Il cap rate è stabilito nella misura del 2,50%.

Il nozionale dello strumento di copertura segue il piano di ammortamento del finanziamento

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 14 luglio 2005, alla data della presente Relazione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è ridotto passando da 300.001.500 euro a 80.400.412 euro (94.287.707 euro al 31 dicembre 2015). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 134,000 euro (157,145 euro al 31 dicembre 2015) con un decremento del 73,20% (68,57% al 31 dicembre 2015); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2016, per un totale di 355,09 euro a quota, che hanno inciso per il 71,02% rispetto al valore iniziale della quota (500 euro), e i rimborsi parziali effettuati pari complessivamente a 280,12 euro per quota (pari al 56,42% del valore iniziale), l'incremento di valore realizzato è pari al 54,24% (58,53% al 31 dicembre 2015).

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2016, risulta pari al 8,43%.

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

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	-14,73%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili <sup>(1)</sup>	-4,73%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	41,76%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	94,02%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	13,06 mln

(1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2015 – 31/12/2016

### Rimborsi posti in distribuzione

Nel corso dell'esercizio il Fondo ha effettuato un rimborso anticipato pro quota per un ammontare complessivo di 1.020.005 euro, corrispondenti a 1,70 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

## 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%<sup>23</sup> 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):

---

<sup>23</sup> 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.

- “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.

### **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 integrazioni<sup>24</sup>, le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>25</sup> 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”).

---

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> 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.

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.

### **Spending Review**

Il decreto legge 6 luglio 2012 n. 95 convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, in tema di "spending review", il quale ha avuto effetti rilevanti sul patrimonio immobiliare avente come conduttore soggetti pubblici, è stato oggetto di recenti modifiche.

Infatti, in seguito all'emanazione del decreto legge 24 aprile 2014 n. 66 recante "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" (di seguito anche il "Decreto Legge"), convertito con legge 23 giugno 2014 n. 89, è stato introdotto, nell'art. 24 del Decreto Legge, il comma 2-bis, che prevede che le amministrazioni individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009 n. 196 e gli organi costituzionali, nell'ambito della propria autonomia, possono comunicare, entro il 31 luglio 2014, il preavviso di recesso dai contratti di locazione di immobili in corso alla data di entrata in vigore della citata legge di conversione. Il recesso è perfezionato decorsi centottanta giorni dal preavviso, anche in deroga ad eventuali clausole che lo limitino o lo escludano.

Inoltre, il Decreto Legge, all'art. 24, ha stabilito l'anticipo dal 1° gennaio 2015 al 1° luglio 2014 del termine a decorrere dal quale opera la riduzione automatica dei canoni di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale, stipulati non solo dalle amministrazioni centrali, ma da tutte le pubbliche amministrazioni (secondo la definizione allargata di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165).

Da ultimo, l'art. 3, comma 1, del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95 è stato modificato dall'art.10, comma 6, del D.L. 30 dicembre 2015, n. 210, il quale ha modificato il comma 1° dell'art. 3 del suddetto decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, prevedendo, anche con riferimento all'anno 2016, la non applicazione dell'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT ai canoni dovuti dalle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009 n. 196, per l'utilizzo degli immobili destinati a finalità istituzionali.

Pertanto, la sospensione dell'adeguamento ISTAT trova applicazione dal 7 luglio 2012 e sino al 31 dicembre 2016 per le Amministrazioni, inserite ai sensi della sopra citata normativa nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione.

La normativa sopra esposta, pertanto, si aggiunge alle previsioni del citato decreto legge n. 95/2012 (convertito con modificazioni nella legge n. 135/2012) in materia di "razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive" che ha stabilito (i) la sospensione dell'adeguamento ISTAT dal 7 luglio 2012 sino al 31 dicembre 2014 (termine dunque ora esteso al 31 dicembre 2016) ( (ii)

la riduzione del 15% del canone di locazione con effetto dal 1° gennaio 2015, termine successivamente modificato, come sopra indicato, nel 1° luglio 2014 ad opera del citato art. 24 del Decreto Legge.

### **Esperti Indipendenti**

Si indicano di seguito: (i) i presidi organizzativi e procedurali adottati dalla SGR ai sensi della normativa di settore in tema di esperti indipendenti (di seguito "EI") - come da ultimo integrata e modificata a seguito del recepimento della Direttiva UE 61/2011 (c.d. "Direttiva *Alternative*") - per assicurare il rispetto dei criteri di valutazione dei beni; (ii) i rapporti intercorrenti tra l'EI del Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR, nonché le altre società controllate facenti parte del gruppo rilevante della stessa.

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

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli EI e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (di seguito "Asset Immobiliari"), alla normativa di settore, ivi incluso, tra l'altro, il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30.

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra l'altro:

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

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

- verifica in merito alle caratteristiche degli EI in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile (es. iscrizione albo, struttura organizzativa adeguata, esperienze pregresse, ecc.);
- verifica in merito alla incompatibilità ed indipendenza degli incarichi in essere dichiarati dagli EI (ivi comprese le società agli stessi collegate) nonché valutazione dei potenziali conflitti d'interesse;
- verifica dei compensi spettanti agli EI affinché siano commisurati all'impegno ed alla professionalità richiesta per l'incarico;
- verifica del contenuto minimo del contratto e controllo di conformità normativa del medesimo a cura della Funzione Compliance;
- verifica di adeguatezza, completezza e correttezza dei dati riguardanti gli Asset Immobiliari oggetto di valutazione inviati agli EI;
- verifica del rispetto dei tempi di consegna concordati nel contratto con gli EI;
- verifica volta ad accertare, *inter alia*, la congruenza dei dati di assunzione delle valutazioni con quelli trasmessi agli EI;
- verifica dell'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli EI, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione;
- verifica i) della appropriatezza dei criteri di valutazione degli Asset Immobiliari (in caso di modifiche rispetto alle metodologie approvate da Consiglio di Amministrazione e a quanto concordato contrattualmente) e dei valori forniti e ii) della completezza ed attualità delle valorizzazioni degli strumenti finanziari approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica della coerenza della procedura e delle politiche di valutazione, (ivi comprese le metodologie di valutazione deliberate dal Consiglio di Amministrazione) con i principi definiti dalla normativa di riferimento.

#### **Incarichi assegnati agli Esperti Indipendenti dai Fondi Gestiti**

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso dell'anno 2016:

- a) Esperto Indipendente del Fondo sino al 31 dicembre 2016: AxiA.RE S.p.A. (per effetto della cessione in data 5 settembre 2016 da parte di PATRIGEST S.p.A., originariamente incaricato dal Fondo, del ramo d'azienda, comprendendo gli immobili del Fondo, a seguito di benessere della SGR, nel perimetro degli incarichi oggetto di cessione)
- b) ulteriori incarichi assegnati alla società PATRIGEST S.p.A. o a società ad essa collegate:
  1. attività di esperto indipendente: Fondo Agris (fino al 31 dicembre 2016, Fondo Armonia, Fondo Private RE (fino al 31 dicembre 2016), Fondo Rho Core (fino al 30 giugno 2015), Fondo Rho Plus

(fino al 30 giugno 2015), Fondo Ailati (fino al 31 dicembre 2016), Fondo Spazio Industriale (fino al 31 dicembre 2014);

2. attività per il rilascio di pareri di congruità: Fondo Armonia, Fondo Private RE, Fondo Ailati, Fondo Spazio Industriale;

3. analisi di *sensitivity* 144 centraline e calcolo CRN Fondo Spazio Industriale, analisi vendita in blocco Fondo Rho Core, valutazione MV per contratto di finanziamento Fondo Spazio Industriale;

c) ulteriori incarichi assegnati a PATRIGEST S.p.A. o a società ad essa collegate presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante della SGR:

Abaco Team S.p.A.: servizi di *property* e *facility management*, Fondo Agris; servizi generali di assistenza a conformità catastali, Fondo Conero; creazione data room, Fondo Omega; attività inerenti la predisposizione ACE e APE, attività di regolarizzazione edilizia e catastale nonché implementazione data room; Fondo Omicron Plus; gestione data room, Fondo Rho Core; gestione data room, Fondo Rho Plus; servizi di *due diligence* tecnica, Fondo Sigma; Gabetti Agency S.p.A.: incarico di locazione per un immobile sito in Bologna, Fondo Alpha; incarico di locazione per un immobile sito in Padova, Fondo Omega; incarico di commercializzazione di alcuni immobili siti in Mestre, Folignano, Catanzaro e Roma, Fondo Theta; incarico di commercializzazione di alcune unità immobiliari site in Milano, Fondo Venere; incarico di commercializzazione di alcuni immobili siti in Peschiera Borromeo, Fondo Atlantic 6; incarico di locazione per un immobile sito in Bologna, Fondo Ariete-

\* \* \*

La presente Relazione al 31 dicembre 2016 si compone complessivamente di n. 70 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2016**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2016		Situazione a fine esercizio	
<b>ATTIVITA'</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale dell'attivo</b>
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>143.663.000</b>	<b>94,02%</b>	<b>148.688.000</b>	<b>88,74%</b>
B1. Immobili dati in locazione	105.146.547	68,81%	105.271.794	62,83%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	38.516.453	25,21%	43.416.206	25,91%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
<b>C. CREDITI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	<b>0,00%</b>	-	<b>0,00%</b>
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>5.391.432</b>	<b>3,53%</b>	<b>13.133.069</b>	<b>7,84%</b>
F1. Liquidità disponibile	5.391.432	3,53%	13.133.069	7,84%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>3.745.634</b>	<b>2,45%</b>	<b>5.717.409</b>	<b>3,42%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	1.133.378	0,74%	1.614.553	0,96%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	165.838	0,11%	367.842	0,22%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	2.446.418	1,60%	3.735.014	2,24%
G6.1 Crediti lordi	3.622.822	2,37%	4.883.072	2,91%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	(1.176.404)	-0,77%	(1.148.058)	-0,67%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>152.800.066</b>	<b>100,00%</b>	<b>167.538.478</b>	<b>100,00%</b>

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2016**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

	Situazione al 31/12/2016		Situazione a fine esercizio	
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>In percentuale del passivo</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>60.000.000</b>	<b>82,87%</b>	<b>66.400.766</b>	<b>90,65%</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	60.000.000	82,87%	66.400.766	90,65%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
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%
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>12.399.654</b>	<b>17,13%</b>	<b>6.850.005</b>	<b>9,35%</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	107.750	0,15%	-	0,00%
M2. Debiti di imposta	73.589	0,10%	75.966	0,10%
M3. Ratei e risconti passivi	1.520.823	2,10%	1.580.682	2,16%
M4. Altre	7.380.731	10,19%	4.574.232	6,24%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	3.316.761	4,58%	619.125	0,85%
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>72.399.654</b>	<b>100,00%</b>	<b>73.250.771</b>	<b>100,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>80.400.412</b>		<b>94.287.707</b>	
<b>NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE</b>	<b>600.003</b>		<b>600.003</b>	
<b>VALORE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>134,000</b>		<b>157,145</b>	
<b>PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>355,090</b>		<b>355,090</b>	
<b>RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA</b>	<b>282,120</b>		<b>280,420</b>	

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2016**

**SEZIONE REDDITUALE**

Relazione al 31/12/2016

Relazione esercizio precedente

<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari (A)</b>		-		-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.531.745		9.038.996	
B1.1 canoni di locazione	7.552.763		8.121.827	
B1.2 altri proventi	978.982		917.169	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		(1.072.000)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(11.183.534)		(9.590.817)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.394.871)		(3.620.868)	
B4.1 oneri non ripetibili	(1.063.539)		(2.013.658)	
B4.2 oneri ripetibili	(1.331.332)		(1.607.210)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	(1.867.728)		(2.033.515)	
<b>Risultato gestione beni immobili (B)</b>		<b>(6.914.388)</b>		<b>(7.278.204)</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
<b>Risultato gestione crediti (C)</b>		-		-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>Risultato gestione depositi bancari (D)</b>		-		-
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
<b>Risultato gestione altri beni (E)</b>		-		-
<b>Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)</b>		<b>-6.914.388</b>		<b>-7.278.204</b>

**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2016**

**SEZIONE REDDITUALE**

Relazione al 31/12/2016

Relazione esercizio precedente

<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
<b>Risultato della gestione cambi (F)</b>		-		-
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATI	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
<b>Risultato altre operazioni di gestione (G)</b>		-		-
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica (RG+F+G)</b>		<b>-6.914.388</b>		<b>-7.278.204</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(2.161.039)		(2.655.968)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(2.159.669)		(2.652.944)	
H1.2 su altri finanziamenti	(1.370)		(3.024)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(554.181)		(558.122)	
<b>Risultato oneri finanziari (H)</b>		<b>(2.715.220)</b>		<b>(3.214.090)</b>
<b>Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)</b>		<b>-9.629.608</b>		<b>-10.492.294</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	(655.836)		(783.679)	
I2. Commissioni depositario	(24.823)		(28.946)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(8.968)		(12.049)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(28.740)		(18.260)	
I5. Altri oneri di gestione	(263.867)		(274.201)	
I6. Spese di quotazione	(12.600)		(12.600)	
<b>Risultato oneri di gestione (I)</b>		<b>(994.834)</b>		<b>(1.129.735)</b>
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-		43	
L2. Altri ricavi	641.952		547.830	
L3. Altri oneri	(2.884.800)		(1.259.306)	
<b>Risultato altri ricavi e oneri (L)</b>		<b>(2.242.848)</b>		<b>(711.433)</b>
<b>Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)</b>		<b>-12.867.290</b>		<b>-12.333.462</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
<b>Totale imposte (M)</b>		-		-
<b>Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)</b>		<b>-12.867.290</b>		<b>-12.333.462</b>

**Nota Integrativa**  
**alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2016**

<b>Parte A – Andamento del valore della quota</b>	<b>2</b>
<b>Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto</b>	<b>9</b>
SEZIONE I – Criteri di valutazione	9
SEZIONE II – Le attività	12
SEZIONE III – Le passività	17
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	20
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	20
<b>Parte C – Il risultato economico dell'esercizio</b>	<b>21</b>
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	21
SEZIONE II – Beni immobili	22
SEZIONE III – Crediti	22
SEZIONE IV – Depositi bancari	22
SEZIONE V – Altri beni	23
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	23
SEZIONE VII – Oneri di gestione	23
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	25
SEZIONE IX – Imposte	27
<b>Parte D – Altre informazioni</b>	<b>27</b>

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

Il Fondo Atlantic 2 – Berenice (di seguito il “Fondo”) ha avviato la propria attività il 14 luglio 2005. Il valore della quota risultante alla fine di ciascun esercizio ed alla data della presente Relazione risulta dalla seguente tabella.

<b>Esercizio di riferimento</b>	<b>Valore complessivo netto del Fondo (€)</b>	<b>Numero Quote</b>	<b>Valore unitario delle quote (€)</b>
Valore iniziale del Fondo	300.001.500	600.003	500,000
Rendiconto al 31/12/2005	422.417.470	600.003	704,026
Rendiconto al 31/12/2006	428.500.616	600.003	714,164
Rendiconto al 31/12/2007	437.707.099	600.003	729,508
Rendiconto al 31/12/2008	436.522.152	600.003	727,533
Rendiconto al 31/12/2009	316.095.851	600.003	526,824
Rendiconto al 31/12/2010	275.200.527	600.003	458,665
Rendiconto al 31/12/2011	242.369.608	600.003	403,947
Rendiconto al 31/12/2012	225.892.506	600.003	376,486
Rendiconto al 31/12/2013	206.556.333	600.003	344,259
Rendiconto al 31/12/2014	109.171.181	600.003	181,951
Relazione di gestione al 31/12/2015	94.287.707	600.003	157,145
Relazione di gestione al 31/12/2016	80.400.412	600.003	134,000

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 8,65% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2016. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
2° semestre 2005	500,00	09/02/06	15,05	6,46%
<b>Totale 2005</b>	<b>500,00</b>		<b>15,05</b>	<b>6,46%</b>
1° semestre 2006	500,00	10/08/06	17,50	7,06%
2° semestre 2006	498,10	08/02/07	29,52	11,76%
<b>Totale 2006</b>	<b>499,04</b>		<b>47,02</b>	<b>9,42%</b>
1° semestre 2007	497,55	30/08/07	21,59	8,75%
2° semestre 2007	474,25	28/02/08	15,68	6,56%
<b>Totale 2007</b>	<b>485,80</b>		<b>37,27</b>	<b>7,67%</b>
1° semestre 2008	462,69	-	-	0,00%
2° semestre 2008	455,70	12/02/09	145,75	63,62%
<b>Totale 2008</b>	<b>459,17</b>		<b>145,75</b>	<b>31,74%</b>
1° trimestre 2009	398,34	14/05/09	6,75	6,87%
2° trimestre 2009	398,34	20/08/09	4,00	4,03%
3° trimestre 2009	396,59	19/11/09	3,50	3,50%
4° trimestre 2009	394,42	18/02/10	17,60	17,70%
<b>Totale 2009</b>	<b>396,91</b>		<b>31,85</b>	<b>8,02%</b>
1° trimestre 2010	372,46	20/05/10	2,70	2,94%
2° trimestre 2010	346,21	19/08/10	5,00	5,79%
3° trimestre 2010	342,13	-	-	0,00%
4° trimestre 2010	337,28	17/03/11	14,25	16,76%
<b>Totale 2010</b>	<b>349,40</b>		<b>21,95</b>	<b>6,28%</b>
1° trimestre 2011	330,75	02/06/11	9,50	11,65%
2° trimestre 2011	330,75	25/08/11	11,00	13,34%
3° trimestre 2011	326,79	17/11/11	4,50	5,46%
4° trimestre 2011	326,79	23/02/12	1,90	2,31%
<b>Totale 2011</b>	<b>330,72</b>		<b>26,90</b>	<b>8,13%</b>
1° trimestre 2012	325,18	31/05/12	7,60	9,40%
2° trimestre 2012	322,83	13/09/12	3,70	4,60%
3° trimestre 2012	322,83	29/11/12	6,00	7,39%
4° trimestre 2012	322,83	-	-	0,00%
<b>Totale 2012</b>	<b>323,41</b>		<b>17,30</b>	<b>5,35%</b>
1° trimestre 2013	315,86	23/05/13	4,00	5,14%
2° trimestre 2013	306,33	29/08/13	4,00	5,24%
3° trimestre 2013	306,33	21/11/13	4,00	5,18%
4° trimestre 2013	306,33	-	-	0,00%
<b>Totale 2013</b>	<b>371,97</b>		<b>12,00</b>	<b>3,23%</b>
1° trimestre 2014	302,33	-	-	-
2° trimestre 2014	302,33	-	-	-
3° trimestre 2014	251,33	-	-	-
4° trimestre 2014	223,83	-	-	-
<b>Totale 2014</b>	<b>283,28</b>		<b>-</b>	<b>0,00%</b>
1° trimestre 2015	223,83	-	-	-
2° trimestre 2015	223,83	-	-	-
3° trimestre 2015	223,83	-	-	-
4° trimestre 2015	219,58	-	-	-
<b>Totale 2015</b>	<b>223,49</b>		<b>-</b>	<b>0,00%</b>
1° trimestre 2016	219,58	-	-	-
2° trimestre 2016	217,88	-	-	-
3° trimestre 2016	217,88	-	-	-
4° trimestre 2016	217,88	-	-	-
<b>Totale 2016</b>	<b>218,62</b>		<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Totale dal collocamento</b>	<b>358,56</b>		<b>355,09</b>	<b>8,65%</b>

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00	-	-	500,00	505,00
<b>Totale 2005</b>					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55	-	-	497,55	502,55
<b>Totale 2006</b>		<b>2,45</b>			
1° semestre 2007	497,55	-	-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
<b>Totale 2007</b>		<b>34,86</b>			
1° semestre 2008	462,69	-	-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
<b>Totale 2008</b>		<b>64,35</b>			
1° trimestre 2009	398,34	-	-	398,34	403,34
2° trimestre 2009	398,34	-	-	398,34	403,34
3° trimestre 2009	398,34	3,92	0,78%	394,42	399,42
4° trimestre 2009	394,42	-	-	394,42	399,42
<b>Totale 2009</b>		<b>3,92</b>			
1° trimestre 2010	394,42	48,21	9,64%	346,21	351,21
2° trimestre 2010	346,21	-	-	346,21	351,21
3° trimestre 2010	346,21	8,93	1,79%	337,28	342,28
4° trimestre 2010	337,28	-	-	337,28	342,28
<b>Totale 2010</b>		<b>57,14</b>			
1° trimestre 2011	337,28	6,53	1,31%	330,75	335,75
2° trimestre 2011	330,75	-	-	330,75	335,75
3° trimestre 2011	330,75	3,96	0,79%	326,79	331,79
4° trimestre 2011	326,79	-	-	326,79	331,79
<b>Totale 2011</b>		<b>10,49</b>			
1° trimestre 2012	326,79	3,96	0,79%	322,83	327,83
2° trimestre 2012	322,83	-	-	322,83	327,83
3° trimestre 2012	322,83	-	-	322,83	327,83
4° trimestre 2012	322,83	-	-	322,83	327,83
<b>Totale 2012</b>		<b>3,96</b>			
1° trimestre 2013	322,83	16,50	3,30%	306,33	311,33
2° trimestre 2013	306,33	-	-	306,33	311,33
3° trimestre 2013	306,33	-	-	306,33	311,33
4° trimestre 2013	306,33	-	-	306,33	311,33
<b>Totale 2013</b>		<b>16,50</b>			
1° trimestre 2014	306,33	4,00	0,80%	302,33	307,33
2° trimestre 2014	302,33	-	-	302,33	307,33
3° trimestre 2014	302,33	51,00	10,20%	251,33	256,33
4° trimestre 2014	251,33	27,50	5,50%	223,83	228,83
<b>Totale 2014</b>		<b>82,50</b>			
1° trimestre 2015	223,83	-	-	223,83	228,83
2° trimestre 2015	223,83	-	-	223,83	228,83
3° trimestre 2015	223,83	-	-	223,83	228,83
4° trimestre 2015	223,83	4,25	0,85%	219,58	224,58
<b>Totale 2015</b>		<b>4,25</b>			
1° trimestre 2016	219,58	-	-	219,58	224,58
2° trimestre 2016	219,58	1,70	-	217,88	222,88
3° trimestre 2016	217,88	-	-	217,88	222,88
4° trimestre 2016	217,88	-	-	217,88	222,88
<b>Totale 2016</b>		<b>1,70</b>			
<b>Totale dal collocamento</b>		<b>282,12</b>	<b>56,42%</b>	<b>217,88</b>	<b>222,88</b>

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14/07/05	(505,00)	Sottoscrizione quote
09/02/06	15,05	Distribuzione provento lordo
10/08/06	17,50	Distribuzione provento lordo
10/08/06	2,45	Rimborso anticipato quote
08/02/07	29,52	Distribuzione provento lordo
30/08/07	21,59	Distribuzione provento lordo
30/08/07	34,86	Rimborso anticipato quote
28/02/08	15,68	Distribuzione provento lordo
11/12/08	64,35	Rimborso anticipato quote
12/02/09	145,75	Distribuzione provento lordo
14/05/09	6,75	Distribuzione provento lordo
20/08/09	4,00	Distribuzione provento lordo
20/08/09	3,92	Rimborso anticipato quote
19/11/09	3,50	Distribuzione provento lordo
18/02/10	17,60	Distribuzione provento lordo
18/02/10	48,21	Rimborso anticipato quote
20/05/10	2,70	Distribuzione provento lordo
19/08/10	5,00	Distribuzione provento lordo
19/08/10	8,93	Rimborso anticipato quote
17/03/11	14,25	Distribuzione provento lordo
17/03/11	6,53	Rimborso anticipato quote
02/06/11	9,50	Distribuzione provento lordo
22/08/11	11,00	Distribuzione provento lordo
22/08/11	3,96	Rimborso anticipato quote
17/11/11	4,50	Distribuzione provento lordo
23/02/12	1,90	Distribuzione provento lordo
23/02/12	3,96	Rimborso anticipato quote
31/05/12	7,60	Distribuzione provento lordo
13/09/12	3,70	Distribuzione provento lordo
29/11/12	6,00	Distribuzione provento lordo
21/02/13	16,50	Rimborso anticipato quote
23/05/13	4,00	Distribuzione provento lordo
29/08/13	4,00	Distribuzione provento lordo
21/11/13	4,00	Distribuzione provento lordo
27/02/14	4,00	Rimborso anticipato quote
14/08/14	51,00	Rimborso anticipato quote
03/12/14	3,50	Rimborso anticipato quote
31/12/14	24,00	Rimborso anticipato quote
02/12/15	4,25	Rimborso anticipato quote
08/06/16	1,70	Rimborso anticipato quote
<b>Totale flussi netti</b>	<b>132,21</b>	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito, rispetto al 31 dicembre 2015, di 13.887.295 euro, pari alla somma della perdita dell'esercizio (12.867.290 euro) e dei rimborsi parziale anticipati pro quota effettuati nel corso dell'esercizio (1.020.005 euro) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 23,145 euro (14,73%) e la stessa ammonta a 134,000 euro.

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

- canoni di locazione ed altri proventi per 8.531.745 euro;
- minusvalenze da valutazione degli immobili per 11.183.534 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU e TASI per 4.262.599 euro;
- oneri finanziari per 2.715.220 euro;
- oneri di gestione per 994.834 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 2.242.848 euro.

## 3. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del benchmark nel corso dell'esercizio

Il regolamento di gestione non prevede un *benchmark* di riferimento.

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

### Andamento del valore della quota

Il Fondo Atlantic 2 - Berenice è quotato sul mercato di Borsa Italiana, sul segmento MIV, dal 19 luglio 2005 (codice di negoziazione QFATL2; codice ISIN IT0003855696).



FONTE: [www.fondoatlantic2-berenice.it](http://www.fondoatlantic2-berenice.it)

Nel corso del 2016 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento complessivamente negativo. Il titolo ha chiuso l'anno con un decremento del 38,9% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 10,20% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da 130 euro del 30 dicembre 2015 a 79,5 euro del 29 dicembre 2016. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2016 era pari a circa il 47%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 8 gennaio 2016 con un valore di 118,3 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 27 e il 28 dicembre con 79,3 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2016 si sono attestati su una media di 29 quote, in aumento rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 25 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 20 luglio con 450 quote scambiate per un controvalore pari a 46.764 euro.

#### **5. L'ammontare complessivo di emissioni o rimborsi di quote**

Nel corso dell'esercizio il Fondo ha effettuato un rimborso anticipati pro quota per un ammontare complessivo di 1.020.005 euro, corrispondenti a 1,70 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Il rimborso è legato alle vendite effettuate nel corso del secondo semestre 2015, come dettagliato nel § "3 Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento" della Relazione degli Amministratori.

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

Al fine di implementare un sistema di gestione del rischio adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha predisposto e formalizzato una funzione permanente di gestione del rischio.

In conformità alla *Risk Policy* di cui si è dotata la SGR, al *Risk manager* spetta il compito di:

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:
  - identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario e concentrazione);
  - definisce le metodologie di misurazione dei rischi;
  - verifica nel continuo l'esposizione dei FIA ai rischi sottoponendo, ove necessario, l'adozione di misure straordinarie di contenimento dei rischi stessi;
  - cura gli adempimenti di analisi dei rischi ex-ante in relazione alle operazioni di investimento e disinvestimento dei Fondi gestiti ed all'avvio di nuovi Fondi;

- assicurare che il profilo di rischio di ciascun Fondo comunicato agli investitori sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun Fondo gestito;
- attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- cura la trasmissione dell'informativa periodica alle competenti Autorità di Vigilanza;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi e l'approssimarsi o il superamento dei limiti fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo un riesame periodico delle politiche e procedure adottate in materia di gestione del rischio;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

Oltre alle attività sopra descritte, si pongono in evidenza gli ulteriori seguenti aspetti.

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

- i principali fattori di rischio a cui il FIA potrebbe essere esposto;
- le principali variazioni apportate rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del Business Plan del FIA rispetto al Regolamento di gestione e al profilo di rischio – rendimento dello stesso, nonché al piano strategico triennale della SGR;
- i risultati delle prove di stress condotte, in funzione della natura e scala, della strategia di gestione e del profilo di liquidità del FIA.

La copertura dei rischi sui fabbricati è effettuata attraverso la stipula di polizze assicurative con primarie compagnie.

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

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

L'ultimo profilo di rischio del Fondo Atlantic 2 - Berenice, calcolato in conformità alla Risk Policy approvata dalla Società, è di tipo C

La SGR gestisce i processi di investimento relativi ai Fondi gestiti nel rispetto delle procedure interne volte a prevenire situazioni di potenziale conflitto di interesse. In particolare, la SGR è dotata, tra l'altro, di specifiche procedure interne dedicate alle strategie di investimento immobiliare, al disinvestimento ed alla allocazione ed effettuazione degli investimenti.

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

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

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

Nella redazione della presente Relazione di gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("Provvedimento") e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

#### **Partecipazioni**

I criteri di valutazione delle partecipazioni di fondi chiusi in società non quotate sono regolati al Titolo V, Capitolo 4, Sezione II, Paragrafo 2.4 del Provvedimento.

Ai fini della compilazione delle voci "A1 e A2" della Relazione, per "partecipazione" si intende la detenzione con finalità di stabile investimento di titoli di capitale con diritti di voto nel capitale di società.

#### **Partecipazioni di controllo in società immobiliari**

Alle partecipazioni di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

Il patrimonio netto è determinato applicando ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari risultanti dall'ultimo bilancio approvato i criteri di valutazione descritti al successivo par. 2.5 "Beni immobili". Le altre poste attive e passive del bilancio della partecipata non sono di norma oggetto di nuova valutazione.

Le eventuali rivalutazioni o svalutazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari determinano, rispettivamente, un aumento o una diminuzione del patrimonio netto contabile della partecipata medesima, tenendo anche conto dei possibili effetti fiscali. Sono considerati anche gli eventi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento del bilancio e il momento della valutazione.

### **Partecipazioni non di controllo in società immobiliari**

Per quanto riguarda le partecipazioni non di controllo in società immobiliari, trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore ad un anno dall'acquisizione da parte del Fondo, va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del Fondo.

Il valore del patrimonio netto può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

- a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;
- b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziari.

### **Parti di OICR**

Le quote di OICR non ammesse alla negoziazione su mercati regolamentati sono valutate sulla base dell'ultimo valore reso noto al pubblico, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto di eventuali elementi oggettivi di valutazione relativi a fatti verificatisi dopo la determinazione dell'ultimo valore reso noto al pubblico.

### **Immobili**

I beni immobili e i diritti reali immobiliari sono valutati al valore corrente, quale espressione del presumibile valore di realizzo alla data in cui è stata effettuata la valutazione; il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Il valore degli immobili rispecchia le risultanze della relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 16, Titolo VI, del D.M. 05 marzo 2015, n. 30, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2 ("Criteri di valutazione") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento.

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

Metodo reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

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

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

Il valore di mercato delle proprietà è stato determinato nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà medesime il massimo valore.

#### ***Crediti e altre attività***

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

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

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

#### ***Depositi Bancari***

I depositi bancari a vista sono valutati al valore nominale.

#### ***Posizione netta di liquidità***

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

#### ***Finanziamenti ricevuti***

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

#### ***Altre passività***

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

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

#### ***Strumenti finanziari derivati***

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività del Fondo sono valutati, coerentemente con la passività coperta, al valore nominale. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

L'eventuale quota del derivato eccedente il valore nominale della passività coperta è valutata al valore corrente (costo di sostituzione) secondo le pratiche prevalenti sul mercato. Ove dalla valutazione della quota eccedente emerga una attività/passività a carico del Fondo, della stessa si tiene conto ai fini della determinazione del valore netto complessivo.

**Ricavi e costi**

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

I ricavi derivanti dalla locazione di immobili sono contabilizzati quando maturati, sulla base del criterio della competenza temporale, seguendo le indicazioni contrattuali di riferimento; nel caso in cui i contratti prevedano periodi di locazione gratuita oppure una scalettatura temporale del canone, la contabilizzazione del ricavo è effettuata sulla base delle indicazioni formali del contratto.

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati nella sezione reddituale al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

Gli importi delle tabelle, salvo dove diversamente indicato, sono espressi in euro.

**SEZIONE II – Le attività**

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella al 31 dicembre 2015, risulta dalla seguente tabella.

<b>ATTIVITA'</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
B. Immobili e diritti reali	94,02%	88,74%
F. Posizione netta di liquidità	3,53%	7,84%
G. Altre Attività	2,45%	3,42%
<b>Totale Attività</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**II.1 Strumenti finanziari non quotati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

**II.2 Strumenti finanziari quotati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

**II.3 Strumenti finanziari derivati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

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

Il totale della voce in esame, di 143.663.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 105.146.547 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 38.516.453 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2016.

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

<b>Beni immobili e diritti reali</b>	<b>IMPORTO</b>
Valore immobili al 31/12/2015	148.688.000
Costi Capitalizzati	6.158.534
Rivalutazioni/Svalutazioni	-11.183.534
<b>Valore Immobili al 31/12/2016</b>	<b>143.663.000</b>

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

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

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (a + b)	%
Fino ad 1 anno <sup>(1)</sup>	0	0	0	0	0,00%
Da oltre 1 a 3 anni	0	0	0	0	0,00%
Da oltre 3 a 5 anni	93.790.972	6.273.797	0	6.273.797	80,36%
Da oltre 5 a 7 anni	2.919.575	852.680	0	852.680	10,92%
Da oltre 7 a 9 anni	1.739.000	157.883	0	157.883	2,02%
Oltre 9 anni	6.697.000	522.826	0	522.826	6,70%
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>105.146.547</b>	<b>7.807.186</b>	<b>0</b>	<b>7.807.186</b>	<b>100,00%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>	<b>38.516.453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

[1] Nella prima fascia di scadenza contrattuale sono ricomprese le posizioni relative alle indennità di occupazione.

Per ogni immobile valutato dall'Esperto Indipendente si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria. Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del secondo periodo contrattuale.

Si precisa che l'importo dei canoni di locazione, indicati nella tabella, si riferisce alla quota di competenza dell'esercizio relativamente agli immobili in portafoglio alla data della presente Relazione.

L'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2016 è allegato alla presente Nota Integrativa.

Il prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo dalla data di avvio dell'operatività al 31 dicembre 2015

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)									
Cespiti disinvestiti	Superficie (Mq)	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
<b>Anno 2006</b>									
Rimini - Piazzale Cesare Battisti, 20	4.708	14/07/2005	3.680.000	4.000.000	30/03/2006	4.700.000	197.346	221.238	996.108
Roma - Via Luigi Rizzo, 20/28/32	19.835	14/07/2005	44.000.000	51.000.000	30/10/2006	66.626.727	4.271.828	3.443.489	23.455.066
Trieste - Piazza Oberdan, 4	6.393	14/07/2005	8.300.000	9.550.000	13/12/2006	9.760.000	867.131	876.388	1.450.743
<b>Anno 2008</b>									
Roma - Via Bissolati, 76	12.030	14/07/2005	54.000.000	68.470.000	28/11/2008	95.986.300	11.570.413	8.486.815	45.069.898
Roma - Via Tomacelli, 146	7.429	14/07/2005	36.200.000	46.760.000	28/11/2008	78.066.588	8.005.577	5.664.547	44.207.618
<b>Anno 2009</b>									
Campobasso - Via Crispi, 1 - Pal. B	1.573	14/07/2005	1.200.000	1.350.000	02/02/2009	1.350.000	259.632	134.443	275.189
Milano - Piazza Napoli, 30/4	1.729	14/07/2005	1.920.000	2.450.000	26/05/2009	2.850.000	620.418	215.876	1.334.542
Desenzano del Garda - Via San Zeno, SNC	1.489	14/07/2005	1.384.781	1.600.000	26/05/2009	1.800.000	441.726	197.406	659.539
Verona - Via Pellegrini, 26-28	2.414	14/07/2005	1.790.000	1.950.000	26/05/2009	2.350.000	573.755	275.509	858.246
Milano Via Bonnet, 6-8-10/A	20.305	14/07/2005	50.641.956	62.460.000	21/12/2009	58.000.000	11.248.982	5.807.334	12.799.692
Roma - Via Sicilia, 162	6.858	14/07/2005	35.942.126	40.890.000	23/12/2009	41.000.000	10.934.072	4.365.908	11.626.038
<b>Anno 2010</b>									
Campobasso - Via Crispi, 1/C - Pal. A	4.461	14/07/2005	5.000.000	3.000.000	08/03/2010	3.000.000	1.696.168	904.620	-1.208.452
Roma - Via R. Pereira, 97	4.143	14/07/2005	10.750.000	9.970.000	07/06/2010	10.500.000	2.425.426	1.675.553	499.873
Roma - V. Angelo Emo, 13/15	4.435	14/07/2005	4.800.000	5.880.000	29/12/2010	6.628.000	1.830.419	702.503	2.955.917
Roma - Via Val di Lanzo, 139	3.192	14/07/2005	2.630.000	3.430.000	21/12/2010	3.721.000	1.190.660	527.062	1.754.597
Milano - Via dei Ciclamini, 38	3.237	14/07/2005	3.610.000	4.380.000	21/12/2010	4.721.000	1.503.440	598.357	2.016.083
<b>Anno 2011</b>									
Como - Via Scalabrini 5	2.566	14/05/05	1.790.000	2.320.000	05/09/2011	2.690.000	949.302	475.401	1.373.901
Roma - Via Palombini 52	2.063	14/05/05	1.300.000	2.050.000	05/11/2011	2.070.000	701.185	343.030	1.128.155
Roma - Via Jacopone Da Todi 7	1.900	14/05/05	1.850.000	2.490.000	31/05/11	2.700.000	947.377	451.125	1.346.252
Torino - Corso Marconi 36	2.473	14/05/05	1.720.000	2.170.000	30/06/11	2.540.000	892.768	393.068	1.319.700
Roma - Via Monte Ruggero 35	1.967	14/05/05	1.100.000	1.750.000	22/11/11	1.750.000	708.867	322.504	1.036.363
Roma - Via Sestio Calvino 79/B	1.926	14/05/05	1.715.000	2.200.000	13/12/11	2.720.000	1.048.054	421.040	1.632.014
Sassari - Via Salvatore Dau 2	5.066	14/05/05	3.830.000	4.170.000	20/12/11	4.500.000	2.162.162	856.535	1.975.627
<b>Anno 2012</b>									
Roma - Corso Italia 41-43	14.588	14/05/05	53.640.000	71.120.000	28/12/2012	73.800.000	22.455.876	2.024.665	40.591.211
Roma - Via Tevere	6.549	14/05/05	25.360.000	31.600.000	28/12/2012	32.200.000	10.556.676	1.721.595	15.675.080

Cespiti disinvestiti	Superficie (Mq)	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
<b>Anno 2014</b>									
Milano - Via Don Guanello 9	2.199	14/05/05	2.310.000	2.500.000	05/03/2014	2.500.000	949.302	128.565	1.010.737
Milano - Via Tazzoli 6	6.681	14/05/05	19.715.550	18.130.000	23/06/2014	19.700.000	701.185	5.881.104	-5.195.469
Torino - Via Vincenzo Lancia 55	28.680	14/05/05	30.500.000	27.003.000	31/07/2014	27.003.000	947.377	1.574.925	-4.124.548
Ivrea - Via Jervis 9-11 Ico Nuova	21.636	14/05/05	16.635.624	17.526.000	31/07/2014	17.526.000	892.768	1.913.181	-130.037
Roma - Via Panciani 26	12.484	14/05/05	36.426.533	35.194.000	31/07/2014	35.194.000	708.867	5.989.352	-6.513.018
Assago - Via Milanofiori 1	35.797	14/05/05	64.522.626	35.664.000	31/07/2014	35.664.000	1.048.054	13.216.649	-41.027.221
Agrate Brianza - Via Paracelso 26	13.488	14/05/05	23.336.519	8.944.000	31/07/2014	8.944.000	2.162.162	5.127.801	-17.358.158
Milano - Viale Sarca 222 ed.307	7.311	14/05/05	23.800.000	18.851.000	31/07/2014	18.851.000	701.185	1.307.571	-5.555.386
Venezia - Via Tevere 34	1.655	14/05/05	1.511.000	1.702.000	31/10/2014	1.702.000	947.377	288.886	849.491
Trieste - Via Verga 5	1.493	14/05/05	1.292.000	1.355.000	31/10/2014	1.355.000	892.768	83.430	872.338
Treviso - Via Sante Zanon	2.892	14/05/05	3.350.000	3.261.000	19/12/2014	3.261.000	892.768	193.416	610.352
<b>Anno 2015</b>									
Roma - via feronia 96	4.861	14/07/2005	6.770.000	8.317.000	01/12/2015	6.671.992	5.036.508	641.987	4.296.514
Ancona - via della montagna 29	6.412	14/07/2005	3.770.000	4.605.000	25/11/2015	4.000.000	2.824.097	392.485	2.661.612
Cinisello Balsamo - viale rinascita 72-74	5.106	14/07/2005	3.550.000	4.378.000	01/12/2015	3.512.081	2.485.561	231.826	2.215.816
Roma - via tagaste snc	2.452	14/07/2005	2.040.000	2.611.000	01/12/2015	2.094.574	1.578.777	182.736	1.450.615
Genova - via dattilo 5	2.522	14/07/2005	2.223.000	2.876.000	25/11/2015	2.230.000	1.860.172	193.197	1.673.975
Brescia - via bellentani 1	1.887	14/07/2005	1.420.000	1.697.000	01/12/2015	1.361.353	1.112.982	116.117	938.218
Urbino - via calamandrei	1.828	14/07/2005	1.320.000	1.612.000	25/11/2015	1.320.000	1.043.225	141.908	901.317
			<b>602.646.715</b>	<b>633.236.000</b>		<b>708.919.615</b>	<b>124.844.396</b>	<b>78.711.147</b>	<b>152.406.150</b>

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

### II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 5.391.432 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2016 dei conti rubricati al Fondo Atlantic 2 – Berenice.

Di seguito tabella con evidenza dei rapporti.

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Vendite	2.500.354
STATE STREET c/c Riserva di cassa	1.499.734
STATE STREET c/c Vincolato	658.860
STATE STREET c/c Capex	530.847
STATE STREET c/c Libero	201.620
Isp c/c Split	17
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>5.391.432</b>

Il conto denominato Capex di 530.847 euro è riservato ai costi da capitalizzare da sostenere sugli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo.

### II.9 Altre attività

La presente voce, di 3.745.634 euro, ha registrato al 31 dicembre 2016, rispetto al 31 dicembre 2015 un decremento di 1.971.775 euro. Tale voce è così composta:

G - Altre Attività	31/12/2016	31/12/2015
Crediti verso Locatari	2.446.418	3.735.014
Ratei e risconti attivi	1.133.378	1.614.553
Altre	165.838	367.842
<b>Totale altre attività</b>	<b>3.745.634</b>	<b>5.717.409</b>

- la voce G2. "Risconti attivi", evidenziata per 1.133.378 euro, ricomprende gli importi inerenti le rettifiche temporali degli oneri relativi al finanziamento stipulato in data 18 dicembre 2014.
- sottovoce G4 "Altre", di 165.838 euro, è relativa prevalentemente ad anticipi a professionisti pagati per i quali non sono ancora state ricevute le relative fatture
- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", per 2.446.418 euro. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2016 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	2.583.161
Crediti per fatture da emettere recuperi	643.494
Crediti per fatture da emettere	176.136
Cred.per fatt. da emettere-canoni di locazione	170.217
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	49.814
Fondo svalutazione crediti	-1.176.404
<b>Totale crediti verso locatari</b>	<b>2.446.418</b>

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico anche in relazione allo stato del contenzioso seguito dagli studi legali incaricati, sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 31 dicembre 2016. La consistenza del fondo ammonta al 48,61% del valore nominale dei crediti.

Le fatture da emettere si riferiscono principalmente ai conguagli per oneri accessori per gli esercizi precedenti.

### SEZIONE III – Le passività

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

Passività	31/12/2016	31/12/2015
H. Finanziamenti ricevuti	82,87%	90,65%
M. Altre passività	17,13%	9,35%
<b>Totale Passività</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

#### III.1. Finanziamenti ricevuti

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

Finanziamenti ricevuti	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	60.000.000
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	
H3. Altri	
<b>Totale finanziamenti ricevuti</b>	<b>60.000.000</b>

Alla data della presente Relazione risulta in essere un finanziamento ipotecario per un ammontare iniziale di 80.000.000 di euro, sottoscritto in data 18 dicembre 2014 con Banca IMI S.p.A. (in qualità di Banca Agente) e Unicredit S.p.A., avente scadenza il 31 dicembre 2018.

Il finanziamento, garantito da ipoteca di primo grado sugli Immobili del Fondo, è regolato ad un tasso pari all'Euribor sei mesi, maggiorato di 320 punti base.

Il piano di rimborso, legato alla dismissione degli immobili, prevede la restituzione del maggiore tra il 130% dell'ALA (Amount Loan Allocation, indica la parte del finanziamento allocato su ciascun immobile) ed il 60% dei relativi proventi netti della vendita.

Il contratto di finanziamento prevede, inoltre, un piano di rimborso riepilogato nella seguente tabella:

Ammontare	Termine per il rimborso
5.000.000	31/12/2015
15.000.000	31/12/2016
25.000.000	31/12/2017
15.000.000	30/06/2018
Importo residuo alla data	31/12/2018

Gli importi che verranno di volta in volta destinati al rimborso anticipato obbligatorio e o volontario del finanziamento andranno a ridurre, per pari ammontare, le rate di rimborso di cui sopra.

Alla data della presente Relazione, sono stati effettuati rimborsi per un ammontare pari a 20.000.000 di euro, di cui 13.599.234 euro effettuati a seguito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare.

Alla data del 31 dicembre 2016 il debito residuo complessivo è pari a 60.000.000 di euro.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 1,9 secondo il metodo degli impegni.

Alla data della presente Relazione, la leva finanziaria risulta inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

La liquidità disponibile alla data del 31 dicembre 2016 è di 5.391.432 euro (13.133.069 euro al 31 dicembre 2015).

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

In ottemperanza a quanto previsto dal contratto di finanziamento in merito agli Accordi di Hedging (Articolo 18.17), in data 16 Febbraio 2015 è stata acquistata un'opzione Interest Rate Cap da Banca IMI S.p.A. e Unicredit S.p.A., a fronte del finanziamento concesso al Fondo dalle stesse, con decorrenza dal 30 giugno 2015 e scadenza 31 dicembre 2018, a fronte di un pagamento di un premio upfront di 198.000 euro.

Il cap rate è stabilito nella misura del 2,50%.

Il nozionale dello strumento di copertura segue il piano di ammortamento del finanziamento

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

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

### **III.4. Altre passività**

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 12.399.654 euro, risulta essere aumentata rispetto al 31 dicembre 2015 di 5.549.649 euro.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" è iscritto il debito verso la SGR per le commissioni maturate al 31 dicembre 2016 per un importo pari a 107.750 euro.
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta" comprende i debiti per ritenute per 19.725 euro versate nel mese di gennaio 2016. Ricomprende inoltre, nella voce Erario c/IVA, un importo pari a 40.771 euro relativo alla rettifica del pro rata IVA.

<b>M2 Debiti di Imposta</b>	<b>Importo</b>
Erario c/iva	53.864
Ritenute fiscali e previdenziali	19.725
<b>Totale debiti d'imposta</b>	<b>73.589</b>

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

<b>M3 Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>Importo</b>
Risconti passivi canoni locazione	1.369.047
Risconti passivi oneri accessori	124.446
Risconti passivi diversi	21.997
Ratei passivi su finanziamenti	5.333
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>1.520.823</b>

La sottovoce risulta movimentata per gli importi inerenti la rettifica temporale dei canoni di locazione e degli oneri accessori non di competenza dell'esercizio.

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

<b>Altre Passività</b>	<b>Importo</b>
Debiti verso fornitori	2.962.922
Fondo altri rischi	1.462.380
Fatture da ricevere oneri ripet.li	934.424
Fatture da ricevere capitalizzati	786.705
Note di credito da emettere	416.450
Clienti c/anticipi	185.220
Fatture da ricevere	175.980
Fatture da ricevere proprieta'	162.642
Deb.v/comit.consult.e pres.ass.partec	115.600
Fatture da ricevere per proforma	68.128
Debiti verso condomini	42.095
Debiti verso altri fondi	23.133
Debiti per ritenute a garanzia	13.125
Debiti verso assicurazioni	9.395
Debiti per interessi su depositi cauzionali	8.469
Fatture da ricevere oneri cond. ripetibili	8.181
Fatture da ricevere oneri cond. proprieta'	5.320
Debiti per importi non attribuiti	562
<b>Totale altre</b>	<b>7.380.731</b>

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 2.962.922 euro e per fatture da ricevere per 2.141.380 euro, sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) ed acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.). Il Fondo altri rischi per 1.462.380 accoglie accantonamenti su lavori da eseguire a nostro carico su immobili già ceduti sulla base degli accordi concordati con la parte compratrice.

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute" accoglie un importo pari a 2.500.000 euro relativo alla caparra ricevuta per la vendita dell'immobile sito in Viale Regina Margherita a Roma. Inoltre sono presenti i depositi cauzionali versati al Fondo per 816.761 euro da parte dei locatari, a fronte dei contratti di locazione stipulati.

**SEZIONE IV – Il valore complessivo netto**

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

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO  
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/07/2005 FINO AL 31/12/2016**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) <sup>(1)</sup>	<b>300.001.500</b>	<b>100,00%</b>
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	300.001.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-20.690.264	-6,90%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	335.020.419	111,67%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	816.889	0,27%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	-100.118.029	-33,37%
I. Oneri di gestione complessivi	-54.622.536	-18,21%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.320.345	0,77%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-169.272.846	-56,42%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-213.055.066	-71,02%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	162.726.824	54,24%
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2016</b>	<b>80.400.412</b>	<b>26,80%</b>
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE</b> <sup>(2)</sup>	<b>8,43%</b>	

(1) Deve essere indicato il controvalore delle quote al valore nominale.

(2) Calcolato in base al valore del fondo alla data del rendiconto, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti alla data del rendiconto.

Il tasso interno di rendimento del Fondo è stato calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV alla data della presente Relazione.

**SEZIONE V – Altri dati patrimoniali**

Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in Paesi diversi da quelli dell'Unione Monetaria Europea.

Il Fondo ha assunto impegni a fronte di due accordi di *hedging* (acquisto di opzioni CAP), al fine di fare fronte al rischio tasso sui finanziamenti stipulati, di cui si è fatto cenno nella Relazione degli Amministratori al §8 "La gestione finanziaria" e nella Sezione III.1 dello Stato Patrimoniale "Finanziamenti ricevuti". La tabella di seguito riportata pone in evidenza i dati sugli impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti derivati:

	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
Operazioni su tassi di interesse: - <i>future</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili	30.000.000	37,31%
Operazioni su tassi di cambio: - <i>future</i> su valute e altri contratti simili - opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili		
Operazioni su titoli di capitale: - <i>future</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili		
Altre operazioni - <i>future</i> e contratti simili - opzioni e contratti simili - <i>swap</i> e contratti simili		

Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia l'importo complessivo di 7.431.012 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

A garanzia del finanziamento è stata iscritta un'ipoteca volontaria sugli immobili pari a 2,5 volte l'importo massimo del debito.

### **Parte C – Il risultato economico dell'esercizio**

#### **SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Nella voce A.1. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

Nella voce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

Nella sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

Nella sottovoce A.4. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

**SEZIONE II – Beni immobili**

Il risultato economico negativo della gestione del patrimonio immobiliare di 6.914.388 euro è dettagliato nella presente tabella.

**Risultato economico dell'esercizio su beni immobili**

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
<b>1. PROVENTI</b>	-	<b>8.123.751</b>	-	-	<b>407.994</b>
1.1 canoni di locazione non finanziaria	-	7.144.771	-	-	407.991
1.2 canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	-	978.980	-	-	2
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>	-	-	-	-	-
2.1 beni immobili	-	-	-	-	-
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
<b>3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE</b>	-	<b>- 10.770.534</b>	-	-	<b>-413.000</b>
3.1 beni immobili	-	- 10.770.534	-	-	-413.000
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI</b>	-	<b>- 2.378.533</b>	-	-	<b>- 16.338</b>
<b>5. AMMORTAMENTI</b>	-	-	-	-	-
<b>6. SPESE IMU E TASI</b>	-	<b>- 1.783.870</b>	-	-	<b>- 83.858</b>

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 2.394.871 euro sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri ripetibili ai conduttori	1.331.332
Oneri a carico della proprietà	1.063.539
<b>Totale oneri gestione di beni immobili</b>	<b>2.394.871</b>

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

Gli oneri a carico della proprietà sono quelli sostenuti per la manutenzione degli immobili.

L'imposta di registro sui contratti di locazione assoggettati, come da Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, anche ad IVA, è stata contabilizzata in parte in parte tra i crediti per fatture da emettere per imposte di registro, in quanto successivamente riaddebitate al conduttore, ed in parte tra gli oneri a carico della proprietà.

La voce B.6, di 1.867.728 euro, accoglie l'importo di competenza dell'esercizio per l'imposta municipale unica sugli immobili di proprietà e per la Tassa sui servizi indivisibili.

**SEZIONE III – Crediti**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

**SEZIONE IV – Depositi bancari**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

**SEZIONE V – Altri beni**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

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

La voce H. “Oneri finanziari”, è composta come indicato nella presente tabella

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	2.161.039
H2. Altri oneri finanziari	554.181
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>2.715.220</b>

La sottovoce H1. “Interessi passivi su finanziamenti ricevuti” ricomprende gli oneri finanziari inerenti il contratto di mutuo ipotecario per 2.161.039 euro e per i costi relativi alla strutturazione del finanziamento, al premio pagato per lo strumento finanziario derivato ed all'imposta sostitutiva di competenza dell'esercizio che ammontano a 554.181 euro.

**SEZIONE VII – Oneri di gestione**

La sezione del Rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 994.834 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
<b>I1 - Provvigioni di gestione SGR</b>	<b>655.836</b>
Commissione fissa	655.836
<b>I2 - Commissioni banca depositaria</b>	<b>24.823</b>
<b>I3 - Oneri per esperti indipendenti</b>	<b>8.968</b>
<b>I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico</b>	<b>28.740</b>
<b>I5 - Altri oneri di gestione</b>	<b>263.867</b>
Spese professionali	86.877
Iva indetraibile pro-rata	61.156
Spese comitato consultivo	25.000
Spese legali e notarili	22.761
Spese pubblicità e stampe	18.535
Spese montetitoli, intermediari	18.032
Spese per presidente assemblea	15.600
Borsa italiana spa	12.600
Spese di revisione	12.338
Spese e commissioni bancarie	1.922
Oneri diversi di gestione	1.646
<b>Totale oneri di gestione</b>	<b>994.834</b>

- a sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi 655.836 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il paragrafo 9.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,40% annuo “ *del Valore Complessivo*

delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per “Valore Complessivo delle Attività” del Fondo si intende:

- (a) alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo;
- (b) successivamente alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall’ultimo rendiconto semestrale approvato.”;
- per quanto attiene la commissione variabile si rimanda a quanto precisato al § “Parte D – Altre informazioni”
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così ripartito:
  - 0,024% su base annua per la “commissione di controllo” calcolata sul valore medio del Fondo di esercizio determinato secondo i criteri fissati dal Regolamento del Fondo;
  - 0,003% su base annua per la “commissione di custodia” calcolata con i medesimi criteri sopra menzionati;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla “Patrigest S.p.A.” per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2016;
- per quanto riguarda la sottovoce I5 “Altri oneri di gestione”, la stessa è costituita prevalentemente da:
  - spese per il contributo di vigilanza;
  - spese per le commissioni a Montetitoli S.p.A. in qualità di intermediario in relazione alle distribuzioni ed ai rimborsi effettuati dal Fondo;
  - spese professionali relative prevalentemente ad oneri legali e notarili;
  - spese per il Presidente dell’assemblea dei partecipanti e del Comitato Consultivo;
  - spese di pubblicità per gli immobili;
  - spese per la revisione contabile del Rendiconto semestrale e annuale del Fondo.
- per quanto riguarda la sottovoce I6 “Spese di quotazione”, la stessa è costituita prevalentemente dai costi di Borsa Italiana S.p.A. per la gestione delle quote del Fondo;

## SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	656	0,75%	0,43%					
provvigioni di base	656	0,75%	0,43%					
2) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso del depositario	25	0,03%	0,02%					
4) Spese di revisione del fondo	12	0,01%						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	9	0,01%	0,01%					
7) Oneri di gestione degli immobili	4.195	4,80%	2,75%					
8) Spese legali e giudiziarie	91	0,10%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	29	0,03%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	241	0,28%						
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 10)</b>	<b>5.258</b>	<b>6,02%</b>						
11) Provvigioni di incentivo								
12) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
13) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	2.715			0,17%				
14) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
<b>TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 14)</b>	<b>7.973</b>	<b>9,13%</b>		<b>0,17%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>		

## SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2016.

## SEZIONE VII.3 – Remunerazioni

La SGR ha provveduto a conformarsi alle disposizioni in materia di remunerazione ed incentivazione del personale più rilevante, con le modalità e nei termini previsti dalla disciplina transitoria dettata dal provvedimento di Banca d'Italia e Consob del 19 gennaio 2015 che ha modificato il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, del 29 ottobre 2007 (di seguito, "Regolamento Congiunto").

A tal fine, la SGR ha assegnato al Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (di seguito, "CSRC") i compiti spettanti al "comitato remunerazioni" ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Congiunto, integrando opportunamente il relativo Regolamento di funzionamento al fine di garantire il miglior allineamento tra la politica di remunerazione ed il profilo di rischio della Società.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in coerenza con tali previsioni normative, elabora e sottopone, con periodicità almeno annuale (in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio), all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, la *remuneration policy*, verificandone la corretta attuazione.

L'Assemblea dei Soci approva, pertanto, le politiche di remunerazione a favore degli organi con funzione di supervisione, gestione e controllo e del personale nonché i piani dei compensi basati su strumenti non monetari.

La SGR, dotandosi di una policy di remunerazione, ha approvato la Policy POL04\_ADEM "Remunerazione del personale più rilevante", come da ultimo revisionata ed approvata dall'Assemblea dei Soci in data 12 aprile 2016, che dettaglia, nel rispetto di quanto previsto delle vigenti disposizioni normative, i meccanismi retributivi (componente fissa e componente variabile) applicabili al personale più rilevante della SGR.

A tal riguardo, si segnala che al 31 dicembre 2016 il personale della SGR è composto da n. 125 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è pari a 7.962.328 euro e la cui remunerazione variabile è pari a 1.228.388 euro.

La retribuzione complessiva del personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio dei Fondi gestiti dalla SGR al 31 dicembre 2016 è pari a 2.569.022 euro, di cui 1.896.728 euro a titolo di compenso fisso e 672.294 euro a titolo di compenso variabile.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi (n. 52 di risorse) è pari a 3.676.372 euro di cui 3.070.790 euro a titolo di compenso fisso e 605.582 euro a titolo di compenso variabile.

Il personale delle Funzioni di Controllo riceve, oltre alla remunerazione fissa, una retribuzione variabile che è stabilita esclusivamente in base a criteri qualitativi e svincolati dai risultati economici e finanziari della SGR.

Il Fondo non ha corrisposto *carried interest*.

Si segnala inoltre che il Fondo Atlantic 2 - Berenice è gestito direttamente da un team di 4 persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 39%.

### SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
<b>L1. Interessi attivi su disponibilità liquide</b>	-
<b>L2. Altri ricavi</b>	<b>641.952</b>
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	641.952
<b>L3. Altri oneri</b>	<b>-2.884.800</b>
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	-1.287.220
- Altri oneri	-1.181.136
- Incremento fondo svalutazione crediti	-346.290
- Perdite su crediti	-70.154
<b>Totale altri ricavi ed oneri</b>	<b>-2.242.848</b>

Le sopravvenienze attive si riferiscono principalmente a recupero di crediti precedentemente svalutati.

Le sopravvenienze passive sono costituite principalmente da costi di competenza di esercizi precedenti per i quali non erano presenti stanziamenti ed a lavori capitalizzati su immobili precedentemente ceduti.

## SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

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

## Parte D – Altre informazioni

1. Si precisa che il testo regolamentare prevede una commissione variabile così normata:

*“La Commissione Variabile è suddivisa in:*

*a) una “Commissione Variabile di Vendita Immobile”: calcolata, ed eventualmente maturata, al momento della vendita (intendendosi per tale il perfezionamento del relativo atto notarile di compravendita) di ogni singolo immobile di proprietà del Fondo, e corrisposta, qualora maturata, alla vendita (intendendosi per tale il perfezionamento del relativo atto notarile di compravendita) dell'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo e al verificarsi delle altre condizioni previste dalla presente lettera a), di importo pari all'1,50% da applicarsi alla differenza (il cui risultato è di seguito definito il “Singolo Valore in Eccesso”) tra (i) il valore di vendita di ogni singolo immobile di proprietà del Fondo, così come risultante da atto notarile, e (ii) il rispettivo valore di mercato, scontato del 10%, come indicato dall'Esperto Indipendente alla data del 31 dicembre 2013. Qualora il Singolo Valore in Eccesso risultasse negativo o pari a zero, la Commissione Variabile di Vendita Immobile sarà da ritenersi non maturata dalla SGR. La Commissione Variabile di Vendita Immobile potrà essere corrisposta, qualora maturata, alla SGR solo in caso di (i) risultato di gestione a vita intera positivo, (ii) avvenuto rimborso in favore dei quotisti (sia a titolo di rimborso di equity sia a titolo di distribuzione di proventi effettuati prima della data di approvazione del rendiconto finale di liquidazione) di un ammontare almeno pari al valore nominale iniziale delle quote del Fondo e (iii) la somma dei singoli valori di vendita degli immobili di proprietà del Fondo, così come risultanti dai relativi atti notarili sia superiore al rispettivo valore di mercato complessivo, scontato del 10%, come indicato dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 31 dicembre 2013;*

*b) una “Commissione Variabile Finale”: calcolata, ed eventualmente corrisposta qualora maturata, alla vendita (intendendosi per tale il perfezionamento del relativo atto notarile di compravendita) dell'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo e al verificarsi delle altre condizioni previste dalla presente lettera b), da applicarsi alla differenza (il cui risultato è di seguito definito il “Valore Complessivo in Eccesso”) tra (i) la somma dei singoli valori di vendita degli immobili di proprietà del Fondo, così come risultanti dai relativi atti notarili, e (ii) il rispettivo valore di mercato complessivo, scontato del 10%, come indicato dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 31 dicembre 2013. Qualora il Valore Complessivo in Eccesso risultasse negativo o pari a zero, la Commissione Variabile Finale sarà da ritenersi non*

maturata, e quindi non corrisposta; al contrario, qualora il Valore Complessivo in Eccesso risultasse positivo, la SGR maturerà una Commissione Variabile Finale, pari al: (i) 12,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2016 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo; ovvero (ii) 8,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2017 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo; ovvero (iii) 5,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2018 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo, restando inteso che l'ammontare complessivo della Commissione Variabile Finale dovrà essere diminuito di un importo pari alla somma di ciascuna singola Commissione Variabile di Vendita Immobile già maturata dalla medesima SGR, ai sensi della precedente lettera a). In caso di Commissione Variabile Finale negativa o pari a zero, questa sarà da ritenersi non maturata e quindi non corrisposta alla SGR. La Commissione Variabile Finale potrà essere corrisposta, qualora maturata, alla SGR solo in caso di (i) risultato di gestione a vita intera positivo e (ii) avvenuto rimborso in favore dei quotisti (sia a titolo di rimborso di equity sia a titolo di distribuzione di proventi effettuati prima della data di approvazione del rendiconto finale di liquidazione) di un ammontare almeno pari al valore nominale iniziale delle quote del Fondo..."

2. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*).
3. Non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.
4. Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo della SGR.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

## ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione (1)	Superficie lorda (mq) (1)	Superficie locata (mq) (2)	Canone / indennità al 31/12/2015 (3)	Canone / indennità competenza 2016	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (4)	Tipologia conduttore	Valore storico (5)	Ipoteche (6)
<b>LOMBARDIA</b>													
1	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	900.000	900.000	61,17	Affitto	Scadenza tra 1.01.2020 e 31.12.2021	Pirelli Tyre Spa	13.028.283	4.465.764
2	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	3.229	366.990	364.013	113,66	Affitto	Scadenza tra 1.01.2020 e 31.12.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	14.252.777	3.686.668
3	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	2.160	278.243	273.221	128,85	Affitto	Scadenza tra 1.01.2020 e 31.12.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	6.134.635	1.706.679
4	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	14.835	1.848.264	1.790.891	124,59	Affitto	Scadenza tra 1.01.2020 e 31.12.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	56.412.102	22.406.775
<b>PIEMONTE</b>													
5	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	14.396	852.680	834.600	59,23	Affitto	Scadenza tra 1.01.2022 e 31.12.2023	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	4.732.113
6	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	157.883	158.033	57,04	Affitto	Scadenza tra 1.01.2024 e 31.12.2025	Telecom Italia Spa	2.030.000	938.256
7	Intero Immobile Torino via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	120.431	120.545	43,40	Affitto	Scadenza oltre 1.01.2026	Telecom Italia Spa	1.500.000	762.855
<b>LAZIO</b>													
8	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	115.220	115.329	52,97	Affitto	Scadenza oltre 1.01.2026	Telecom Italia Spa	1.390.000	685.827
9	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	19.661	2.880.299	2.708.685	146,50	Affitto	Scadenza tra 1.01.2020 e 31.12.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	71.861.414	28.680.839
<b>PUGLIA</b>													
10	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	117.862	117.973	38,99	Affitto	Scadenza oltre 1.01.2026	Telecom Italia Spa	1.197.000	548.940
<b>SICILIA</b>													
11	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	169.313	169.473	33,62	Affitto	Scadenza oltre 1.01.2026	Telecom Italia Spa	1.900.000	924.335
				<b>132.361</b>	<b>84.771</b>	<b>7.807.185</b>	<b>7.552.763</b>					<b>187.485.854</b>	<b>69.539.051</b>

(1) Dati forniti dal Prospetto Informativo relativo all'Offerta pubblica di vendita e quotazione di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionata della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita dal precedente gestore).

(3) Viene riportato il canone "corrente", percepito alla data di riferimento del Rendiconto (alcuni contratti potrebbero prevedere temporaneamente canoni ridotti o trovarsi addirittura in regime di free rent)

(4) Per Scadenza si intende quella del periodo contrattuale in corso fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore. Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

(5) Il valore storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati

(6) Gli importi si riferiscono al finanziamento sottoscritto dal Fondo e allocato sui singoli immobili in portafoglio alla data della presente Relazione di gestione



**AXIA RE**

Reliability Transparency Independence

## **FONDO ATLANTIC 2 – BERENICE**

---

*Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2016 del patrimonio immobiliare  
del "Fondo Atlantic 2 – Berenice"*

## Indice

<b>EXECUTIVE SUMMARY .....</b>	<b>3</b>
<b>Perimetro di Valutazione .....</b>	<b>4</b>
<b>Destinazione d'Uso Prevalente.....</b>	<b>4</b>
<b>Metodologia Valutativa Utilizzata .....</b>	<b>4</b>
<b>Data di Redazione del Presente Documento .....</b>	<b>5</b>
<b>Data di Valutazione.....</b>	<b>5</b>
<b>Market Value (MV).....</b>	<b>5</b>
<b>RELAZIONE DI STIMA.....</b>	<b>6</b>
<b>Destinatari e Scopo della Valutazione .....</b>	<b>7</b>
<b>Conformità agli Standard Valutativi .....</b>	<b>7</b>
<b>Definizioni .....</b>	<b>8</b>
<b>Dati e Materiale Utilizzato .....</b>	<b>9</b>
<b>Assunzioni e Limitazioni.....</b>	<b>10</b>
<b>Assunzioni speciali .....</b>	<b>11</b>
<b>Composizione del Portafoglio Immobiliare.....</b>	<b>12</b>
<b>Criteri di valutazione .....</b>	<b>13</b>
<b>Market Value .....</b>	<b>14</b>
<b>Team di progetto .....</b>	<b>15</b>
Allegato 1 - Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie	
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare	
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset	
Allegato 4 - Incarico	

# ***EXECUTIVE SUMMARY***

## EXECUTIVE SUMMARY

### *Perimetro di Valutazione*

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da immobili dislocati su tutto il territorio nazionale, come meglio specificato nella tabella seguente:

cod	Comune	Indirizzo	Main use	Superficie Lorda mq
1	MILANO	VIALE SARCA, 222	Produttivo	14.908
20	TORINO	VIA GONIN,12	Telephone Exchange	3.468
25	ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Telephone Exchange	3.265
29	TORINO	VIA BELLARDI,12	Telephone Exchange	2.776
38	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Telephone Exchange	2.989
40	PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Telephone Exchange	4.972
41	MILANO	VIA WATT 27	OFFICE	6.535
43	IVREA	VIA JERVIS, 11	OFFICE	44.750
51	MILANO	VIALE CERTOSA 148	OFFICE	3.385
52	ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	OFFICE	23.307
53	MILANO	VLE MONZA 259/265	OFFICE	26.175

### *Destinazione d'Uso Prevalente*

Il portafoglio immobiliare è composto da 11 immobili, di cui 5 centraline telefoniche, 5 uffici e uno stabilimento produttivo.

### *Metodologia Valutativa Utilizzata*

Metodo finanziario reddituale (DCF)

Metodo finanziario reddituale (DCF + TRASFORMAZIONE VERTICALE)

### ***Data di Redazione del Presente Documento***

Il presente report è stato redatto in data **24 Gennaio 2017**

### ***Data di Valutazione***

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2016**

### ***Market Value (MV)***

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, pari a:

**€ 143.663.000,00**

**(€ centoquarantatremilioneicentosessantatremila,00)**

# RELAZIONE DI STIMA

## RELAZIONE DI STIMA

### *Destinatari e Scopo della Valutazione*

AxiA.RE S.p.A., in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito ai sensi del DM n. 30 del 05 marzo 2015, ha effettuato la valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare gestito da "IDeA FIMIT SGR" (di seguito in breve il "Cliente") e denominato "Fondo Atlantic 2 – Berenice", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31/12/2016.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- Compravendita di ciascun immobile in blocco (asset by asset), nella situazione locativa indicataci dal Cliente.

### *Conformità agli Standard Valutativi*

Le valutazioni sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).

Le valutazioni sono state inoltre predisposte in osservanza delle prescrizioni delle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione dei Fondi Immobiliari. Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58) e ss.mm.ii;
- Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30, in particolare per quanto attiene il possesso dei requisiti richiesti agli "Esperti Indipendenti" di cui all'articolo 16, commi 7, 8 e 9;
- Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, titolo V, capitolo IV, sezione II;

- Regolamento congiunto Banca d'Italia e CONSOB adottato con provvedimento 29 ottobre 2007 e ss.mm.ii;
- Comunicazione congiunta di Banca d'Italia e CONSOB del 29 luglio 2010 e ss.mm.ii;
- Principi e Linee Guida di Assogestioni in materia di valutazioni immobiliari.

## Definizioni

Si richiamano di seguito le definizioni utilizzate nella predisposizione della presente relazione di stima:

- Valutazione: determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione" (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).
- Immobile: bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- Valore di Mercato: rappresenta l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (standard professionali di valutazione RICS "Red Book", ed. italiana 2014).
- Superficie lorda (espressa in mq) è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle muratura confinanti verso terzi.
- Superficie commerciale (espressa in mq) indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

## **Dati e Materiale Utilizzato**

La valutazione immobiliare è stata predisposta sulla base delle seguenti informazioni:

### **1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:**

Le valutazioni effettuate da AxiA.RE S.p.A. sono state predisposte sulla base della documentazione tecnica fornita dal Cliente, da cui in particolare abbiamo rilevato le informazioni catastali, le consistenze edilizie, la situazione contrattuale e la destinazione urbanistica dei beni in esame, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:

- Planimetrie e tavole catastali;
  - Contratti di locazione;
  - Rent roll aggiornata al 31.12.2016 con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
  - Situazione compromessi e vendite;
  - Documentazione tecnica disponibile (certificazioni, manutenzioni impianti, ecc.);
  - Inquadramento urbanistico;
  - Calcolo IMU - TASI;
  - Spese Assicurazione globale fabbricati;
  - CAPEX previsionali;
- 2. Sopralluoghi dei beni immobiliari** effettuati da personale tecnico di AxiA.RE S.p.A. al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:
- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
  - caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
  - stato manutentivo.

3. **Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
4. **Elaborazioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato dei beni che compongono il Fondo Immobiliare in oggetto.

### **Assunzioni e Limitazioni**

Le valutazioni effettuate da AxiA.RE S.p.A. sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli immobili sono stati valutati in ragione della situazione di fatto, di diritto e locativa definita dal Cliente alla data della presente valutazione;
- La valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alle legislazioni vigenti (regolarità edilizia, sicurezza e prevenzione incendi), fatto salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente;
- Il valore di mercato è stato determinato nel presupposto del massimo e migliore utilizzo (highest and best use analysis), considerando tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di esprimere il massimo valore;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, anche se in maniera minore, i riferimenti del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente. Per il computo

del valore dell'intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto AXIA.RE S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;

- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state effettuate verifiche della struttura degli immobili;
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella Relazione di Stima e relativi allegati;
- Non abbiamo svolto alcuna indagine urbanistica. Quanto riportato nella relazione è stato riferito dal Cliente e da noi assunto come completo e corretto.
- Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state ricercate e verificate da AXIA.RE S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

### ***Assunzioni speciali***

Nessuna.

## Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 11 unità immobiliari dislocate in tutta Italia, di cui 5 centraline telefoniche, 5 uffici e 1 stabilimento produttivo. Di seguito viene riportato l'elenco degli immobili di proprietà del Fondo Atlantic 2-Berenice e la relativa destinazione d'uso:

cod	Comune	Indirizzo	Main use	Superficie Lorda mq
1	MILANO	VIALE SARCA, 222	Produttivo	15.633
20	TORINO	VIA GONIN,12	Telephone Exchange	3.468
25	ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Telephone Exchange	3.265
29	TORINO	VIA BELLARDI,12	Telephone Exchange	2.776
38	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Telephone Exchange	2.989
40	PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Telephone Exchange	4.972
41	MILANO	VIA WATT 27	OFFICE	6.692
43	IVREA	VIA JERVIS, 11	OFFICE	44.750
51	MILANO	VIALE CERTOSA 148	OFFICE	3.624
52	ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	OFFICE	23.290
53	MILANO	VLE MONZA 259/265	OFFICE	27.244

## Criteri di valutazione

AxiA.RE S.p.A. ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri di valutazione definiti nell'allegato "Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie" oltre alle considerazioni valutative di dettaglio riportate nelle "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

Si riporta di seguito l'indicazione sintetica del criterio di valutazione adottato per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

cod	Comune	Indirizzo	Metodologia valutativa	Main use
1	MILANO	VIALE SARCA, 222	Metoto Finanziario-Reddituale (DCF)	Produttivo
20	TORINO	VIA GONIN,12	Metodo Finanziario-reddituale doppio tasso	Telephone Exchange
25	ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Metodo Finanziario-reddituale doppio tasso	Telephone Exchange
29	TORINO	VIA BELLARDI,12	Metodo Finanziario-reddituale doppio tasso	Telephone Exchange
38	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Metodo Finanziario-reddituale doppio tasso	Telephone Exchange
40	PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Metodo Finanziario-reddituale doppio tasso	Telephone Exchange
41	MILANO	VIA WATT 27	Metoto Finanziario-Reddituale (DCF)	OFFICE
43	IVREA	VIA JERVIS, 11	Metoto Finanziario-Reddituale (DCF)	OFFICE
51	MILANO	VIALE CERTOSA 148	Metoto Finanziario-Reddituale (DCF)	OFFICE
52	ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	Metoto Finanziario-Reddituale (DCF)	OFFICE
53	MILANO	VLE MONZA 259/265	Metoto Finanziario-Reddituale (DCF)	OFFICE

## Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del **31 Dicembre 2016**, come segue:

cod	Comune	Indirizzo	Main use	Valore al	Valore al	Δ
				31/12/2016	30/06/2016	
				€	€	%
1	MILANO	VIALE SARCA, 222	Produttivo	8.908.000	9.416.000	-5,40%
20	TORINO	VIA GONIN,12	Telephone Exchange	1.739.000	1.786.000	-2,63%
25	ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Telephone Exchange	1.615.000	1.696.000	-4,78%
29	TORINO	VIA BELLARDI,12	Telephone Exchange	1.750.000	1.830.000	-4,37%
38	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Telephone Exchange	1.243.000	1.327.000	-6,33%
40	PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Telephone Exchange	2.089.000	2.215.000	-5,69%
41	MILANO	VIA WATT 27	OFFICE	6.010.000	6.194.000	-2,97%
43	IVREA	VIA JERVIS, 11	OFFICE	8.964.000	10.730.000	-16,46%
51	MILANO	VIALE CERTOSA 148	OFFICE	4.155.000	4.171.000	-0,38%
52	ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	OFFICE	60.257.000	60.185.000	0,12%
53	MILANO	VLE MONZA 259/265	OFFICE	46.933.000	47.809.000	-1,83%
				<b>143.663.000</b>	<b>147.359.000</b>	<b>-2,51%</b>

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui si compone il Fondo Immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto / premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla lettura delle "Schede Descrittive dei Singoli Asset" che formano parte integrante della presente relazione di stima.

## **Team di progetto**

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

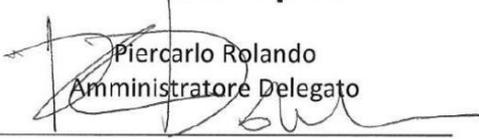
- Arch. Piercarlo Rolando  
Persona fisica deputata nel concreto allo svolgimento dell'incarico conferito ad AxiA.RE S.p.A.
  
- Dott. Massimo Berton  
Project Manager AxiA.RE S.p.A.
  
- Dott.ssa Francesca Fantuzzi  
Head of Research - Ufficio Studi Gabetti S.p.A.

## **Riservatezza dei dati**

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito ai sensi del DM 30 del 05 marzo 2015. Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di AxiA.RE S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

**AXIA.RE S.p.A.**

  
Piercarlo Rolando  
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti  
della Provincia di Cuneo  
al Numero 437



**AxiA.RE S.p.A.** Via Lentasio, 7 20122 Milano (MI) - +39.02.36 68 28 96  
P.I. 09587170961 - info@axiare.it - [www.axiare.it](http://www.axiare.it)

Milano, 20 MAR 2011  
raccomandata AR  
Anticipata via email  
amartino@patrigest.it  
Prot.

-- 3039

Spettabile  
PATRIGEST S.p.A.  
Via B. Quaranta 40  
20139 Milano

c.a. dott. Antonio Martino  
Executive Director

**Oggetto: Incarico per lo svolgimento di attività di Esperto Indipendente del Fondo Atlantic 2-Berenice**

Con riferimento alla Vostra proposta del 24.01 u.s. ed alle intese intercorse, con la presente si riassumono le condizioni economiche e le modalità esecutive che regolano l'incarico (di seguito "**Incarico**") di cui al successivo art. 2 (di seguito anche "**Accordo**").

Premesso che:

- a) IDeA FIMIT S.p.A. (di seguito denominata anche "**IDeA FIMIT**" o la "**Committente**") è una società che ha per oggetto sociale lo svolgimento del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzato, tra l'altro, attraverso la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare.
- b) Patrigest S.p.A. (di seguito anche "**Patrigest**" ovvero "**Società Incaricata**", e congiuntamente con IDeA FIMIT, le "**Parti**") è una società che si occupa, tra l'altro, della determinazione dei valori (quali valori di mercato, valore di mercato in uso, valore assicurativo o di rimpiazzo a nuovo) di cespiti, siano questi singoli immobili, aree di sviluppo, complessi o portafogli immobiliari.
- c) IDeA FIMIT, quale società di gestione del fondo riservato ad investitori qualificati denominato "Atlantic -Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito anche "**FA2**" o il "**Fondo**"), ha la necessità di affidare la valutazione del patrimonio immobiliare del Fondo attualmente costituito da n° 28 immobili.
- d) Secondo la normativa vigente, la valutazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari in cui è investito il patrimonio del Fondo nonché dei beni immobili posseduti da società immobiliari controllate dal Fondo (di seguito il "**Patrimonio**") deve essere affidata ad Esperti Indipendenti, i quali devono provvedere alla stesura di una relazione di stima in occasione della valutazione dei suddetti cespiti nella quale vanno indicati, a titolo non esaustivo, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'uso e la redditività dei cespiti stessi, redatta in applicazione dei criteri previsti dal Titolo V, Capitolo IV, Sezione II del Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche e/o integrazioni. Dagli Esperti Indipendenti deve esser altresì acquisita una relazione di stima in caso di beni acquistati o venduti dal Fondo nelle ipotesi di cui all'art. 12-*bis*, comma 4, del Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica 24 maggio 1999, n. 228, e successive modifiche e integrazioni (di seguito il "**Decreto Ministeriale**"). Gli Esperti Indipendenti devono altresì procedere al

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

Sede Legale  
Via Mercadante 18  
00198 Roma  
T. (+39) 06 681631  
F. (+39) 06 68192090

Sede Milano  
Via Brera 21  
20121 Milano  
T. (+39) 02 725171  
F. (+39) 02 72021939

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



- 15.3. Patrigest prende atto ed accetta che, in caso di mancato rispetto dei principi e delle norme previste dal Codice Etico, IDeA FIMIT potrà espressamente risolvere di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

#### 16. Clausola fiscale

- 16.1. La Società Incaricata dichiara a tutti gli effetti di legge che il Servizio di cui al presente Incarico risulta soggetto ad I.V.A.. In nessun caso di mutamento e/o variazione del regime fiscale e tributario relativo e/o connesso a tale Accordo può dar luogo a variazione dei corrispettivi pattuiti.

#### 17. Foro Competente

- 17.1. 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.

#### 18. Forma

- 18.1. Ogni modifica al presente Accordo deve risultare per iscritto, intendendosi tale forma richiesta *ad substantiam*.

#### 19. Dichiarazioni

- 19.1. Patrigest dichiara di essere a conoscenza delle Linee guida elaborate da Assogestioni sul processo di valutazione dei beni facenti parte del patrimonio di fondi immobiliari e di essere disponibile a stabilire le modifiche che si renderanno necessarie per una piena conformità dell'Incarico alla *best practice* del settore.

#### 20. Negoziazione dell'Incarico

- 20.1. 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.

Ing. Andrea Lodi  
Direttore Fondi

Allegato:  
- Tabella Dati CONSOB

Per Accettazione



Patrigest S.p.A.

66





KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Vittor Pisani, 25  
20124 MILANO MI  
Telefono +39 02 6763.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**

Ai partecipanti al  
Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso  
"Atlantic 2 - Berenice"

### **Relazione sulla relazione di gestione**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegata relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 2 - Berenice" ("il Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla relativa nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

### **Responsabilità degli amministratori per la relazione di gestione**

Gli amministratori di IDeA FIMIT SGR S.p.A., Società di Gestione del Fondo, sono responsabili per la redazione della relazione di gestione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (di seguito anche il "Provvedimento").

### **Responsabilità della società di revisione**

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sulla relazione di gestione del Fondo sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nella relazione di gestione del Fondo. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nella relazione di gestione dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il sistema di controllo interno relativo alla redazione della relazione di gestione del Fondo, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del



sistema di controllo interno della Società di Gestione del Fondo. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione della relazione di gestione nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### **Giudizio**

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 2 - Berenice" al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

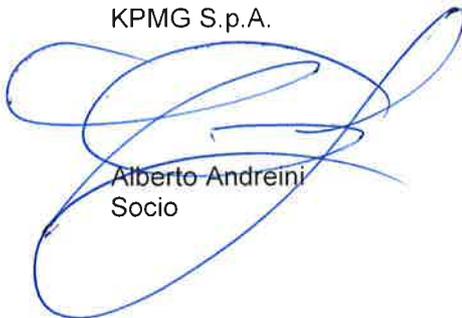
### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### ***Giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione***

Abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 2 - Berenice" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 2 - Berenice" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

Milano, 20 febbraio 2017

KPMG S.p.A.



Alberto Andreini  
Socio