

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

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2015

IDeA FIMIT SGR S.p.A.
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. 18 dell'Albo
dei Gestori di FIA di Banca d'Italia

- **Nota illustrativa**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo**
- **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**

Nota illustrativa alla

Relazione semestrale al 30 giugno 2015

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	14
A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	14
B. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	18
C. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL SEMESTRE	19
D. LA CORPORATE GOVERNANCE	20
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO	25
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	25
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO	26
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE	26
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	28
6. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE	28
7. LA GESTIONE FINANZIARIA	28
A. FINANZIAMENTI	28
8. ALTRE INFORMAZIONI	29

Nota Illustrativa

La Relazione semestrale del Fondo “Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito “Atlantic 2” o il “Fondo”) è redatta in osservanza del Provvedimento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015, recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”. Essa si compone di una Situazione patrimoniale, della Sezione reddituale e della presente Nota illustrativa.

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

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Nel 2014 l’attività economica mondiale ha mantenuto lo stesso ritmo di crescita registrato nel biennio precedente (3,4%) e nei paesi avanzati si è ampliato il divario tra la crescita più sostenuta degli Stati Uniti e del Regno Unito e quella più debole del Giappone e dell’Area Euro. Nei paesi emergenti ed in via di sviluppo l’attività economica ha nell’insieme rallentato scontando la presenza di fragilità strutturali e, in alcuni casi, l’acuirsi di vincoli esterni soprattutto di natura finanziaria.

L’inflazione è scesa in tutti i paesi avanzati, riflettendo la persistente debolezza della domanda a livello globale e il calo dei prezzi delle materie prime.

Le politiche monetarie sono rimaste accomodanti, ma con andamenti diversi tra aree: la Federal Reserve federale ha cessato di acquistare titoli continuando a prospettare un graduale aumento dei tassi ufficiali mentre in Giappone e nell’Area Euro sono state introdotte misure fortemente espansive. Rimane elevata l’incertezza riguardo alla situazione della Grecia, in *default* con il Fondo Monetario Internazionale, essendo scaduto il termine per il versamento di una rata da circa 1,6 miliardi di euro legata alla restituzione di un precedente prestito ed ai conflitti in Ucraina, Libia e Medio Oriente.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2015-2016, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso gennaio.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2015		Differenza da stime gennaio 2015	
	2013	2014	2015	2016	2015	2016
Mondo	3,4	3,4	3,5	3,8	0,0	0,1
Paesi avanzati	1,4	1,8	2,4	2,4	0,0	0,0
Giappone	1,6	-0,1	1,0	1,2	0,4	0,4
Regno Unito	1,7	2,6	2,7	2,3	0,0	-0,1
Stati Uniti	2,2	2,4	3,1	3,1	-0,5	-0,2
Area Euro	-0,5	0,9	1,5	1,6	0,3	0,2
Italia	-1,7	-0,4	0,5	1,1	0,1	0,3
Paesi Emergenti	5,0	4,6	4,3	4,7	0,0	0,0
Russia	1,3	0,6	-3,8	-1,1	-0,8	-0,1
Cina	7,8	7,4	6,8	6,3	0,0	0,0
India	6,9	7,2	7,5	7,5	1,2	1,0
Brasile	2,7	0,1	-1,0	1,0	-1,3	-0,5

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2015

Nel primo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato una crescita pari all'1,5% in termini trimestrali annualizzati, in miglioramento rispetto al trimestre precedente (1,4%); inoltre, gli indicatori anticipatori delineano prospettive positive, in quanto, nel 2015, i fattori esogeni in grado di fornire un impulso al ciclo economico (*quantitative easing*¹, discesa dei prezzi dei beni energetici, deprezzamento del cambio) alimentano il miglioramento del clima di fiducia di famiglie e imprese.

Nell'Area Euro si accentuano i segnali di miglioramento ciclico, pur in un quadro ancora soggetto a incertezza. L'acquisto di titoli pubblici avviato dalla Banca Centrale Europea (BCE) ha dato effetti positivi sui mercati finanziari e valutari e il quadro inflazionistico, pur ancora debole, ha segnato un primo miglioramento.

Dalla fine del 2014 si è registrata una forte volatilità con importanti fluttuazioni nei rendimenti dei titoli di stato, così come i premi per il rischio sul debito sovrano e privato, dovuti ad una fase di incertezza del mercato². In particolare, dopo un primo trimestre positivo, che ha fatto registrare una riduzione generale

¹ Si tratta di una misura straordinaria che ha lo scopo di rilanciare l'economia dell'Eurozona, facendo scendere il costo del debito degli stati e i tassi di interesse, rilanciando il mercato del credito e fermando la deflazione. *Quantitative easing* è una misura con cui la BCE effettua degli acquisti programmati di titoli finanziari (in particolare di obbligazioni) negoziati sul mercato e, ad intervalli regolari, immette nel sistema finanziario una massiccia dose di liquidità che serve appunto per comprare i titoli. Lo scopo delle autorità monetarie che effettuano il *quantitative easing* è quello di ampliare la quantità di moneta in circolazione, in modo da stimolare l'economia. Oltre a dare beneficio ai conti pubblici dei governi, che avrebbero così un po' più di risorse per sostenere la crescita economica, il *quantitative easing* può avere effetti positivi anche sul sistema creditizio e sulle borse. Le iniezioni di liquidità delle banche centrali possono però avere anche un effetto perverso, cioè dare troppo fiato alla speculazione, generando una bolla sui mercati.

² Fonte: Banca Italia – Bollettino Economico aprile 2015

dei rendimenti dei titoli di stato, nel mese di maggio i tassi si sono mossi al rialzo sia nei Paesi *core* che in quelli periferici con un generale innalzamento delle curve, raggiungendo valori pari a 2,20% negli USA (1,92% nel mese precedente), 0,58% in Germania (0,16% nel mese precedente) e 1,82% in Italia (1,36% a aprile e 3,14% dodici mesi prima)³.

Questa tendenza è proseguita anche nel mese successivo: a fine giugno 2015 il rendimento del titolo decennale italiano risultava pari al 2,3% e lo *spread* rispetto al corrispondente titolo tedesco era pari a 150 punti base (80 punti base a fine marzo). Nonostante le recenti tensioni che hanno riguardato i titoli di stato italiani, il principale indice azionario italiano ha chiuso il primo semestre del 2015 con una *performance* molto positiva pari al 18,1%, anche se la *performance* relativa al secondo trimestre dell'anno è stata leggermente negativa.

Con riferimento all'economia reale, nel 2014, grazie all'accelerazione delle esportazioni, al proseguimento dell'espansione dei consumi e alla lieve ripresa degli investimenti, si è arrestata la caduta del PIL che, secondo le stime Istat, nel primo trimestre 2015 è cresciuto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,1% rispetto al primo trimestre del 2014.

Il tasso di occupazione, pari al 55,5%, è calato di 0,2 punti percentuali in termini sia congiunturali sia tendenziali e il tasso di disoccupazione, ad aprile 2015, è sceso al 12,4% dal 12,6% del mese precedente (12,5% dodici mesi prima).

Nei prossimi mesi si attendono ulteriori sviluppi positivi derivanti dall'entrata in vigore, il 7 marzo, di due decreti attuativi del *Jobs Act* (decreti legislativi 4 marzo 2015, n. 22 e n. 23)⁴, che mirano a sostenere l'occupazione e possono contribuire a il dualismo del mercato del lavoro favorendo una ricomposizione verso forme contrattuali più stabili.

Ad aprile 2015 la dinamica dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una diminuzione del 2,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-2,2% anche il mese precedente; -5,9% a novembre 2013) influenzata in modo negativo dalla debolezza del ciclo economico e dall'aumento delle sofferenze lorde. Queste ultime ad aprile 2015, sono cresciute raggiungendo oltre 191 miliardi di euro, 2,1 miliardi di euro in più rispetto a marzo 2015 e circa 25,1 miliardi di euro in più rispetto a fine aprile 2014, segnando un incremento annuo di circa il 15,1%. In rapporto agli impieghi le sofferenze risultano pari al 10% ad aprile 2015, il valore più elevato dell'ultimo ventennio (8,8% un anno prima; 2,8% a fine 2007, prima dell'inizio della crisi).

³ Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2015

⁴ Il primo decreto modifica l'assetto dell'assicurazione contro la disoccupazione, ampliando la platea dei potenziali beneficiari; il secondo interviene sulla disciplina dei licenziamenti, limitando l'incertezza sull'esito di eventuali contenziosi.

Come sottolineato dal Ministro dell'economia, la presenza di crediti deteriorati viene interpretata dalle istituzioni internazionali, quali l'Ocse, come un elemento fondamentale da affrontare per poter completare l'uscita dell'economia dalla fase di crisi finanziaria, pertanto l'Italia deve trovare una soluzione per i propri *Non Performing Loans* (Npl), perché questi indeboliscono la capacità delle banche di erogare credito, ad esempio attraverso la creazione di *bad bank*⁵, create appositamente dagli istituti bancari in difficoltà che non riescono a smaltire grandi quantità di titoli, permettendo di cedere il proprio portafoglio Npl ai nuovi veicoli societari.

Tra gennaio ed aprile 2015 sono emersi i primi segnali di ripresa delle transazioni immobiliari, che si sono riflessi in un aumento dei nuovi mutui dopo tre anni di mercato in calo: i finanziamenti alle imprese hanno segnato un incremento di circa l'11,2% sul corrispondente periodo dell'anno precedente mentre le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili hanno registrato un incremento annuo del 55,2% rispetto allo stesso periodo del 2014 ed il flusso delle nuove operazioni di credito al consumo ha segnato un incremento su base annua dell'11,6%.

Per quanto concerne i tassi di interesse sulle nuove erogazioni si rileva che a maggio 2015 il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è risultato pari a 2,68% (2,63% il mese precedente, segnando il valore più basso da settembre 2010), mentre quello praticato sui nuovi prestiti alle società non finanziarie a maggio si è attestato a 2,10% (2,28% ad aprile 2015 e 5,48% a fine 2007)⁶.

Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2015 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a 56,4 miliardi di euro, registrando un aumento del 35% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sebbene il risultato sia positivo, il volume delle compravendite nel primo trimestre 2015 ha subito una contrazione di circa il 30% rispetto al trimestre precedente dove si era registrato un volume di transazioni pari a 77,6 miliardi di euro.

Le operazioni transfrontaliere continuano ad aumentare, gli Stati Uniti rimangono la principale fonte di capitali non europei, nonostante il forte incremento di investitori orientali.

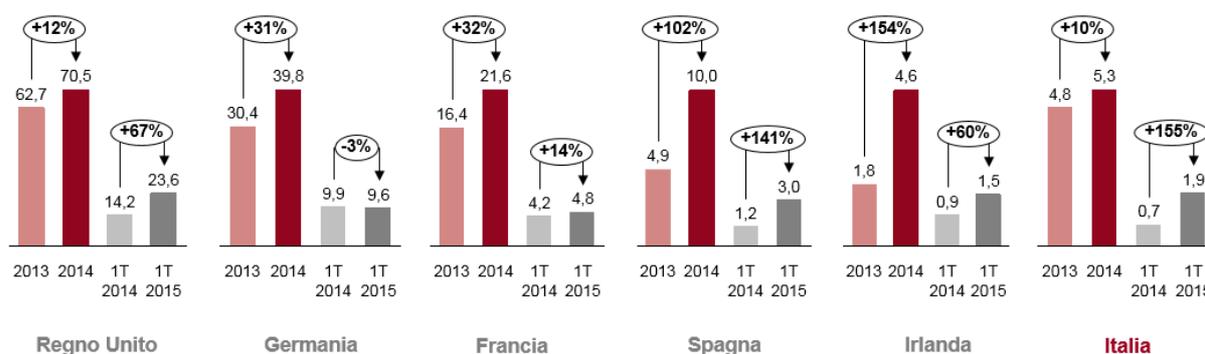
L'interesse per gli investimenti immobiliari, oltre che nei mercati "core" come Regno Unito, Germania e Francia, continua ad aumentare in maniera significativa soprattutto nei paesi periferici, come Spagna, Irlanda e Italia. Il 2014 è stato un anno particolarmente positivo per il Regno Unito che ha raggiunto un

⁵ Una *bad bank* consiste nella creazione di un veicolo societario in cui far confluire gli asset "tossici" di una banca. Con tale termine si fa riferimento alla suddivisione in due di una banca, nella sua parte "buona" (*good bank*) e in quella "cattiva" (*bad bank*). La prima si occuperà di tutte le parti sane dell'attività di credito, mentre la seconda comprenderà tutte le attività cosiddette "tossiche". L'obiettivo della creazione di una *bad bank* è quello di depurare gli istituti finanziari dalle perdite derivanti ad esempio da titoli legati ai mutui *subprime* e tutti i prodotti e investimenti iscritti in bilancio nell'attivo patrimoniale con un elevato valore nominale, ma che hanno un valore di mercato prossimo allo zero.

⁶ Fonte: ABI - Monthly Outlook, giugno 2015

ammontare di investimenti in immobili di circa 70 miliardi di sterline. La tendenza è proseguita nel primo trimestre dell'anno registrando un ammontare di transazioni superiore ai 20 miliardi di euro, 67% in più rispetto al primo trimestre del 2014 (Figura 1). Una forte crescita dei volumi è stata registrata anche per i paesi periferici, in particolare Spagna, Irlanda e Italia che nel primo trimestre dell'anno hanno in alcuni casi raddoppiato i propri investimenti rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente⁷.

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



Fonte: CBRE

L'incremento dei volumi registrati può essere ricondotto principalmente a due fattori: da una parte la riduzione dei rendimenti offerti dai titoli di stato a seguito dell'abbondante liquidità immessa dalla BCE e dall'altra il contemporaneo *repricing* degli immobili. L'ampliamento del differenziale di rendimento tra il mercato obbligazionario e quello immobiliare ha portato molti investitori a preferire quest'ultima *asset class*.

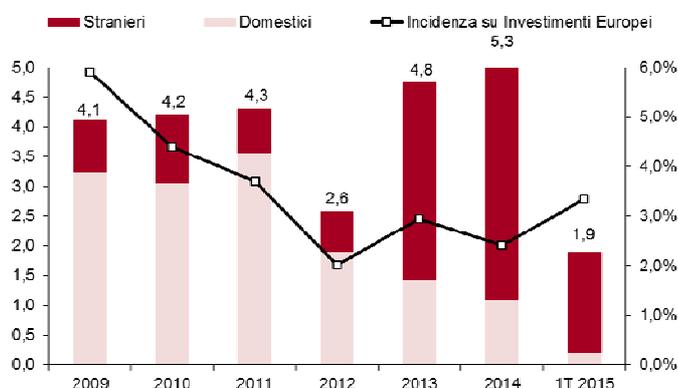
Il mercato immobiliare Italiano

Prosegue il miglioramento nell'attività degli investimenti immobiliari in Italia anche nei primi mesi dell'anno con 1,9 miliardi di euro, in contrazione del 24% rispetto al volume del trimestre precedente ma in crescita di oltre il doppio rispetto al volume dello stesso periodo del 2014. Gli investimenti esteri, circa 1,7 miliardi di euro, anche se in diminuzione del 26% rispetto al trimestre precedente, hanno continuato a rappresentare una parte significativa delle transazioni (90% del totale investito) (Figura 2)⁸.

⁷ Fonte: CBRE, European Capital Markets Q1 2015

⁸ Fonte: CBRE: Italy Investment MarketView Q1 2015

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



Fonte: rielaborazione Ufficio Studi IDeA FIMIT su dati CBRE e BNP

Nel primo trimestre 2015 il volume investito in Italia è stato determinato prevalentemente dall'acquisto da parte di Qatar Holding, della restante partecipazione, pari al 60%, del progetto di Porta Nuova per un valore di circa 1 miliardo di euro.

L'attività rimanente ha interessato il settore degli uffici, con il 35% del totale, il settore *retail* con il 9%, il settore della logistica con il 5% e gli hotel con il 3% del totale trimestrale. Quest'ultimo settore, con circa 55 milioni di euro investiti, si conferma nella fase ascendente del ciclo.

Grazie al contesto di bassi tassi di mercato (titoli di stato italiani ed Euribor ai minimi storici) e alle prospettive di ripresa economica, continua ad intensificarsi l'interesse degli investitori esteri per il mercato immobiliare italiano, che offre rendimenti elevati e a significativo premio rispetto alle *asset class fixed income* e ai rendimenti degli investimenti immobiliari degli altri principali mercati europei (Germania, Regno Unito e Francia).

Come conseguenza diretta del crescente interesse per l'*asset class* immobiliare, insieme al miglioramento delle prospettive economiche per l'Italia e alla presenza di tassi ai minimi storici, anche nel primo trimestre del 2015 è proseguito il miglioramento del mercato del debito con *spread* in contrazione per i finanziamenti sull'acquisto di *asset prime* e *good secondary*. Nel primo trimestre lo *spread* sui finanziamenti per l'acquisizione di immobili *prime* si è ulteriormente ridotto raggiungendo i 250 punti base, dai 275 punti base dell'ultimo trimestre del 2014.

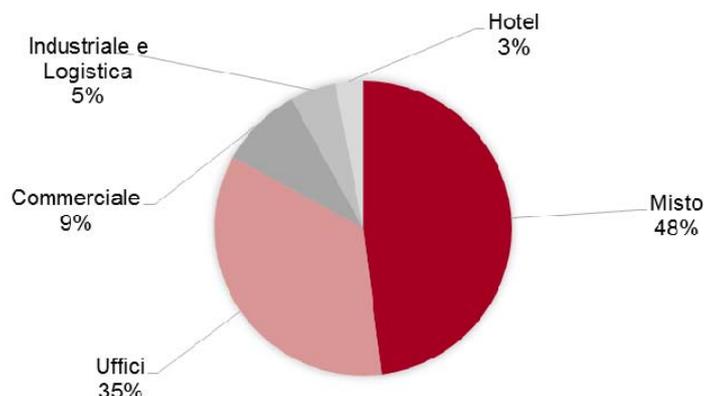
Questa situazione economica ha inoltre contribuito alla compressione dei rendimenti nel segmento *prime* di alcuni settori. L'esaurimento di prodotto *prime* e la crescente competizione fra gli investitori, in un contesto di tassi d'interesse mai così contenuti, fanno prevedere un'ulteriore diminuzione dei rendimenti anche per i prossimi mesi.

Si confermano come principali operatori attivi nel mercato immobiliare italiano i fondi opportunistici internazionali come Blackstone, Cerberus e Orion ed i fondi sovrani del medio oriente che hanno proseguito le loro acquisizioni di *trophy asset*.

Anche il settore logistico conferma il rinnovato interesse di operatori specializzati con quasi 90 milioni di euro investiti nel primo trimestre dell'anno.

Il volume investito nei portafogli immobiliari nel primo trimestre del 2015 è stato pari al 24% del totale trimestrale, in diminuzione rispetto al 56% del trimestre precedente. Ciò testimonia un esaurimento graduale di prodotto piuttosto che la perdita d'interesse da parte degli investitori (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso primo trimestre 2015



Fonte: CBRE

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle compravendite nel primo trimestre 2015, Milano e Roma hanno raccolto circa l'88% del totale degli scambi con quote rispettivamente pari all'82% e al 6%. Milano si è confermata la piazza principale con un ammontare di transazioni pari a circa 1.576 milioni di euro⁹.

Con riferimento alle principali transazioni registrate negli ultimi mesi, in aggiunta a quella di Qatar Holding, vanno segnalati: l'acquisto di assets di un portafoglio a prevalenza industriale, appartenente ad UniCredit Banca, da parte di Cerberus Capital Management per un valore di 323 milioni di euro; l'acquisto di due immobili *prime* facenti parte del Comparto "Milan Prime Offices" del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Torre Re Fund II" da parte di Partners Group per un valore di 233 milioni di euro; la vendita di 5 complessi immobiliari di proprietà del fondo immobiliare "FIP - Fondo Immobili Pubblici" (gestito da Investire Immobiliare SGR) al fondo C3

⁹ Fonte: BNP RE City News Rome Q1 2015 - BNP RE City News Milan Q1 2015

Investment Fund (gestito da Cordea Savills SGR e sottoscritto da Cerberus Capital Management) per un valore di 227 milioni di euro; l'acquisto di 3 *trophy asset* facenti parte del fondo immobiliare Core Nord Ovest di REAM SGR da parte di BNP Paribas REIM SGR attraverso il fondo Pacific 1 sottoscritto da Blackstone, per un valore di 132 milioni di euro; l'acquisto da parte di Cerberus Capital Management di un portafoglio immobiliare ad uso residenziale ed uffici per un valore di 130 milioni di euro e l'acquisizione condotta da Tristan Capital Partners per conto del fondo opportunistico EPISO 3 di 4 centri commerciali: "Due Valli" di Pinerolo (Torino), "La Cittadella" di Casale Monferrato (Alessandria), "Casetta Mattei" a Roma ed un altro centro a Ragusa, per un valore complessivo di 122 milioni di euro.

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 negli ultimi tre mesi dell'anno sono emersi segnali di irrobustimento della ripresa del mercato immobiliare italiano, risultato ancora in crescita. La variazione riferita al totale delle compravendite nel quarto trimestre del 2014 risulta, infatti, in aumento del 5,5% rispetto all'ultimo trimestre del 2013. Con un numero di compravendite immobiliari pari a 920.849, l'intero anno 2014 si è chiuso con una variazione positiva complessiva rispetto al 2013 pari dell'1,8% (con un aumento di circa 16 mila unità). In modo particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale e in quello non residenziale è rispettivamente pari a 417.524 (in aumento del 3,6% rispetto al 2013) e 503.324 (in aumento dello 0,3% rispetto al 2013).

Nel dettaglio, rispetto all'anno 2013, si sono registrate delle variazioni positive nei settori commerciale, produttivo e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) rispettivamente pari a 5,7%, 3,6% e 0,3%. Al contrario il settore terziario ha registrato una perdita di scambi del 4,6%¹⁰.

Uffici

Nei primi mesi del 2015, in Italia, gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 35% del volume totale transato. Se si escludono le poche, benché importanti, operazioni che vedono protagonisti i fondi sovrani ed i fondi immobiliari domestici territorialmente concentrate prevalentemente sulla piazza di Milano e Roma, il resto del mercato è dominato da un sostanziale stallo della domanda e da scambi riconducibili a spostamento di sede di aziende private o a dismissione del patrimonio pubblico nell'ambito di operazioni strutturate.

Nel 2014 sono stati investiti in questo settore circa 1,4 miliardi di euro, di cui circa 900 milioni di euro a Milano e circa 300 milioni di euro a Roma. La parte rimanente si compone, generalmente, di piccoli investimenti in uffici ubicati in città secondarie come Firenze, Torino e Venezia.

L'assorbimento relativo agli immobili ad uso ufficio ubicati a Milano è stato, nel 2014, pari a circa 279.000 mq, dato inferiore del 17% rispetto al picco registrato nel 2011 (337.000 mq), mentre nei primi tre mesi

¹⁰ Osservatorio sul Mercato Immobiliare, rapporto quadrimestrale

del 2015 ha raggiunto quasi 68.000 mq, dato inferiore del 12% rispetto al trimestre precedente ma in aumento del 26% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno¹¹.

Il totale della superficie degli immobili ad uso ufficio a Milano è pari a 12,3 milioni di mq con il relativo tasso di disponibilità (“*vacancy rate*”) che è aumentato nel corso del 2014 superando la soglia del 12%. Il risultato è stato influenzato, in prevalenza, dal rilascio di spazi occupati e, in misura minore, dal numero di nuove costruzioni che continua a rimanere contenuto. Nel primo trimestre del 2015 il *vacancy rate* è ulteriormente aumentato, attestandosi sul livello del 13,2%.

I canoni *prime*, nel primo trimestre 2015, sono rimasti stabili a 490 euro/mq/anno, dopo un leggero aumento registrato nel quarto trimestre del 2014, confermando di aver raggiunto il livello minimo, con un calo di circa il 13% dall’apice raggiunto nel 2008, e di essere tornati all’inizio della fase di crescita. Il canone medio nel trimestre è, con 263 euro/mq/anno, in linea con il trimestre scorso mentre quello ponderato ha registrato una contrazione, attestandosi a quota 240 euro/mq/anno, come effetto di un aumento dell’attività in zone periferiche e dell’*hinterland*.

Tra i progetti completati nel 2015 rientra la ristrutturazione di un edificio esistente e parzialmente occupato, il *The Gate*, localizzato nell’area di Porta Nuova a Milano, di circa 8.200 mq. Il totale annuo dei completamenti è stimato intorno ai 100.000 mq (comprese le ristrutturazioni). Il 75% del totale comprende nuove costruzioni di cui le principali sono la torre *Isozaky* nello sviluppo di CityLife ed il nuovo edificio che sarà in parte occupato da Sky nella zona di Santa Giulia – Stazione Rogoredo, vicino all’*Head Quarter* di Sky¹².

Per quanto riguarda la città di Roma, il livello di assorbimento registrato nel 2014 è stato pari a circa 110.700 mq, dato inferiore del 39% rispetto al picco registrato nel 2011 (181.900 mq), mentre nei primi tre mesi del 2015 ha fatto registrare 17.000 mq di spazi, una contrazione del 71% rispetto al trimestre precedente e del 19% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno¹³.

L’assenza di grandi locazioni, come quelle registrate nel 2013, ad esempio quelle relative alla nuova sede della Provincia di Roma (28.000 mq), al nuovo *Head Quarter* di BNP Paribas (42.000 mq) ed alla sede di *American Express* (11.000 mq) che, complessivamente considerate, hanno rappresentato quasi il 50% dell’assorbimento, ha contribuito al risultato, confermando la maggiore dipendenza del mercato romano da questo tipo di operazioni.

La disponibilità complessiva degli immobili a uso ufficio, escludendo gli spazi occupati dal settore pubblico, si conferma sul valore di circa 7 milioni di mq, con un tasso di disponibilità che, nei primi mesi

¹¹ Fonte: BNP Paribas Real Estate, City News Milano Q1 2015

¹² Fonte: CBRE Milan Office MarketView Q1 2015

¹³ Fonte: BNP Paribas Real Estate, City News Milano Q1 2015

del 2015, è rimasto stabile, attestandosi poco al di sopra dell'8,2%. Il risultato è influenzato dalla quasi totale assenza di nuovi sviluppi nel settore e dalla scarsa domanda.

I canoni *prime*, nel primo trimestre 2015, sono rimasti stabili alla quota di 380 euro/mq/anno, dopo essere diminuiti del 5% nel secondo trimestre 2014 e confermando di aver raggiunto il livello minimo, con un calo di circa il 14% dall'apice raggiunto nel 2008. Il canone medio registrato nel trimestre, considerando tutte le unità, ha raggiunto i 245 euro/mq/anno, in linea rispetto al trimestre precedente. Considerando solo le superfici maggiori di 500 mq, il canone medio trimestrale è stato di 290 euro/mq/anno grazie alla quota di assorbimento nelle aree centrali.

Nei primi mesi dell'anno è stato registrato il completamento di un ufficio a Roma, nell'area sud del Fiumicino Corridor, per circa 6.000 mq. La superficie in costruzione si conferma prevalentemente concentrata nella nuova sede di BNP Paribas nell'area Tiburtina e nei rimanenti immobili inclusi nel progetto Europarco dove i lavori procedono invece più lentamente.

Continua ad essere posticipata la data di consegna della nuova sede ATAC, con una superficie in costruzione di circa 80.000 mq¹⁴.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2014 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 4,4% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uso uffici del 3,1%, mentre nel 2016 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,2%¹⁵.

Tra le principali transazioni avvenute nel 2015 rientrano l'acquisto di due immobili *prime* da parte di Partners Group per un valore di 233 milioni di euro e l'acquisto di 3 *trophy asset* facenti parte del fondo immobiliare Core Nord Ovest di REAM SGR da parte di BNP Paribas REIM SGR attraverso il fondo Pacific 1 sottoscritto da Blackstone, per un valore di 132 milioni di euro.

Per quanto riguarda i rendimenti netti *prime*, nel primo trimestre del 2015, la destinazione d'uso uffici si è attestata al 5% a Milano e al 5,15% a Roma. Invece gli *office good secondary* e gli *office major provincial* mostrano rendimenti netti rispettivamente pari a 6,25% e 7,25%.

Commerciale

Il mercato immobiliare commerciale nel 2014 è stato caratterizzato da un'elevata vivacità a livello europeo, diventando il secondo *asset class* tra i portafogli degli investitori istituzionali. Nonostante la dinamica negativa dei consumi, l'attrattività della penisola è tornata alta agli occhi dei principali investitori. Importanti transazioni hanno caratterizzato l'andamento del mercato, interessando soprattutto *shopping center* e/o immobili della grande distribuzione organizzata. Sono aumentati gli scambi di strutture

¹⁴ Fonte: CBRE Rome Office MarketView Q1 2015

¹⁵ Nomisma, I Rapporto 2015 sul mercato immobiliare

performanti, con ampi bacini d'utenza, redditività attraente (intorno al 7%) e dotate di infrastrutture idonee alla buona accessibilità.

Il mercato è polarizzato tra gli immobili di fascia alta (ossia immobili dominanti nel loro bacino d'utenza, che beneficiano di un'ottima accessibilità, di ottima qualità architettonica e ubicati nelle principali piazze italiane, dove il reddito pro capite è maggiore della media con un'occupazione prossima al 100%) e gli immobili di fascia media (ossia gli immobili che non riflettono almeno una delle condizioni indicate sopra, collocati in genere in piazze secondarie). All'interno degli immobili di fascia media sono ulteriormente distinguibili quelli migliori (generalmente indicati con il termine di *good secondary*) da quelli medi.

Il volume degli investimenti *retail* nei primi tre mesi del 2015 si è fermato a poco più di 172 milioni di euro; valore inferiore del 64% alla media trimestrale del solo primo trimestre degli ultimi cinque anni. La quota investita nel settore *high street* ha rappresentato la maggior parte del volume trimestrale (63%) mentre le transazioni che hanno interessato centri commerciali sono state più esigue. Il rallentamento negli investimenti non è però un indicatore di un calo d'interesse nel settore quanto di una graduale diminuzione di prodotto e di un allungamento nei tempi di completamento delle negoziazioni.

Prosegue il miglioramento della domanda dei *retailers* nei primi mesi del 2015, grazie al maggiore ottimismo sulla futura ripresa economica aumentando sia la domanda interna che esterna. L'interesse per il Paese è confermato dall'ultima ricerca "*How Active are Retailers Globally*" (CBRE) sui piani di espansione dei *retailers* internazionali, che posiziona l'Italia, al settimo posto dopo Hong Kong con (con il 21% delle preferenze) nella top 10 dei mercati globali per l'espansione del *network* fisico. Milano, che si conferma la seconda città europea per consumi pro capite dopo Parigi, rimane la prima tappa per le *new entries* in Italia, seguita da Roma e dalle città turistiche. Un primo riflesso di ciò è la crescita dei canoni nei centri commerciali *high street*, specie per Milano, Roma e Venezia che registrano incrementi oltre il 6%, e tempi medi di *vacancy* che complessivamente si riducono¹⁶.

La domanda crescente combinata ad un'offerta scarsa ha contribuito ad un'ulteriore compressione dei rendimenti netti del primo trimestre del 2015 rispetto all'ultimo trimestre del 2014: la destinazione d'uso *high street prime* è passata dal 4,5% al 4,25%; gli *high street secondary* mostrano rendimenti di 6,5% rispetto ai 6,75%; gli *shopping center prime* sono passati da un rendimento del 6% ad uno del 5,75%, mentre per gli *shopping center good secondary ed i retail park prime* il rendimento è rimasto invariato e rispettivamente pari al 7% per i primi e al 7,75% per i secondi¹⁷.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2014 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 4,2% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per l'anno in corso

¹⁶ Report Fashion & High Street - 2015/1, realizzato da World Capital Group per Federazione Moda Italia

¹⁷ Fonte: CBRE: Italy Retail MarketView Q1 2015

prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uso commerciale del 2,6%, mentre nel 2016 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,4%¹⁸.

Tra le principali transazioni avvenute nel 2015 rientrano l'acquisizione condotta da Tristan Capital Partners per conto del fondo opportunistico EPISO 3 di 4 centri commerciali: "Due Valli" di Pinerolo (Torino), "La Cittadella" di Casale Monferrato (Alessandria), "Casetta Mattei" a Roma ed un altro centro a Ragusa, per un valore complessivo di 122 milioni di euro, l'acquisto di un *outlet* in provincia di Udine da parte di Multi per conto di Blackstone Real Estate Partners Europe IV per un valore di 80 milioni di euro e l'acquisto da parte di M&G Real Estate di una superficie di 3.745 mq a destinazione d'uso commerciale per un valore di 70 milioni di euro.

Fondi immobiliari

I fondi attivi in Italia al 31 dicembre 2014 risultano essere 385, e con circa 43,5 miliardi di euro rappresentano il 9,8% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto. Nel 2014 il settore ha avuto un incremento del NAV (*Net Asset Value*) del 12% rispetto all'anno precedente, seppur leggermente inferiore alla media europea (17%)¹⁹.

Nel secondo semestre del 2014, secondo i dati di Assogestioni, sono divenuti operativi 23 nuovi fondi immobiliari, di cui 22 rivolti ad investitori qualificati o istituzionali. Tutti i prodotti prevedono la distribuzione di proventi e la loro durata media è pari a 18 anni. Undici sono stati costituiti mediante apporto, gli altri in modalità ordinaria. Un solo fondo è speculativo.

La raccolta lorda nel secondo semestre del 2014 ha raggiunto i 4.294 milioni di euro, valore più che doppio rispetto a quello registrato nello stesso semestre dell'anno precedente.

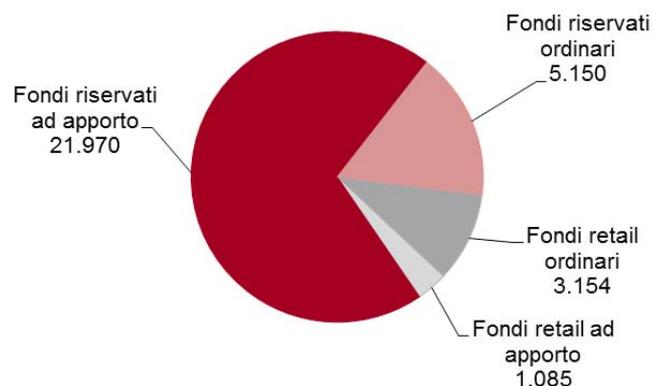
Con riferimento all'*asset allocation*, il 49% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, il 12,8% in quello commerciale e il 13,2% nella destinazione d'uso altro e la parte restante in immobili adibiti al settore residenziale (13,2%), turistico-ricreativo (4,7%), industriale (3,1%), logistico (2,8%) e Residenze Sanitarie Assistenziali (1,2%). Le modifiche più rilevanti evidenziate nell'anno riguardano gli immobili ad uso residenziale, industriale ed altro, in aumento rispettivamente del 47%, del 30% e del 19% rispetto al primo semestre del 2014. A livello geografico, il Nord Ovest (43,8%) e il Centro (34,1%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (11,6%), nel Sud e Isole (7,7%) e infine all'Estero (2,8%).

¹⁸ Nomisma, I Rapporto 2015 sul mercato immobiliare

¹⁹ Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto 2015

A dicembre 2014 l'offerta di fondi immobiliari era composta per l'86% da fondi riservati con un patrimonio di circa 27 miliardi di euro e per il restante 14% da fondi *retail* ai quali spetta la gestione di un patrimonio di circa 4 miliardi di euro (Figura 5).

Figura 5 – Patrimonio gestito per le diverse tipologie di fondi immobiliari



Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 2° semestre 2014

La composizione delle attività è variata leggermente rispetto al 2013: l'87,8% è rappresentato da immobili e diritti reali immobiliari (-0,8% rispetto a dicembre 2013), il 7,4% in valori mobiliari e liquidità (+0,3% rispetto a dicembre 2013) mentre la parte restante in partecipazioni di controllo in società immobiliari e strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione (+0,6% rispetto a dicembre 2013)²⁰.

Con riferimento al mercato italiano, 7 fondi immobiliari *retail* con un patrimonio immobiliare di quasi 1,5 miliardi di euro, andranno in scadenza entro il 2016, tuttavia, grazie all'ultimo decreto varato dal Governo Renzi, la durata di questi fondi potrà essere estesa fino alla fine del 2017. Tale provvedimento permetterà alle SGR con fondi immobiliari in scadenza di rinviare, a particolari condizioni, la liquidazione del proprio attivo patrimoniale a condizioni di mercato maggiormente favorevoli, evitando ai sottoscrittori pesanti minusvalenze sul capitale originario investito

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 2 - Berenice in sintesi

Il Fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" è un Fondo ad apporto privato istituito, ai sensi dell'art. 12-*bis* del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal

²⁰ Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 2° semestre 2014

D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197, il 14 luglio 2005. A far data dal 1° luglio 2008, a seguito del perfezionamento della 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 del primo rendiconto 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:

Data di apporto	14 luglio 2005
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	300.001.500 euro
Numero quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	500 euro
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A. (ora State Street Bank GmbH)
Esperto indipendente	Patrigest S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla Legge n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla legge n. 106/2011. Articoli 3 e 4 del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2015	111.016.050 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2015	185,026 euro
Valore al 30 giugno 2015 del portafoglio immobiliare	177.735.000 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	30.06.2015
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4	225,9	206,6	109,2	111,0
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
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	185,026
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	110,50
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	177,7
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7	405,0	408,3	192,9	196,6
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31	29	29	18	18
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	157.429
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1	6,2	6,1	4,2	4,0
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	80,0
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	54,4	58,3	47,1	46,8	45,0
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4	57,1	44,5	41,5	40,7
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	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 11%, altro 6%	Lombardia 45%, Lazio 11%, altro 6%			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ 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 ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	4,76	9,90	2,40	47,10	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92	16,50	4,00	78,50	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	394,42	337,28	326,79	322,83	306,33	223,83	228,83
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	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. Andamento del valore della quota

Il valore della quota risultante alla fine di ciascun esercizio ed alla data della presente Relazione semestrale risulta dalla seguente tabella.

Esercizio di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (€)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (€)
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 semestrale al 30/06/2015	111.016.050	600.003	185,026

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è aumentato, rispetto al 31 dicembre 2014, di 1.844.869 euro, pari al risultato positivo del periodo e, conseguentemente, il valore della quota è incrementato di 3,075 euro (1,69%) e la stessa ammonta a 185,026 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 4.363.638 euro;
- plusvalenze al netto delle minusvalenze da valutazione degli immobili per 3.040.916 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU e TASI per 2.390.470 euro;
- oneri finanziari per 1.637.036 euro;
- oneri di gestione per 541.470 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 990.709 euro.

C. Andamento delle quotazioni di mercato nel corso del semestre

Il Fondo Atlantic2 - Berenice è quotato sul mercato di Borsa Italiana dal 19 luglio 2005. Il fondo è oggi quotato sul segmento MIV (codice di negoziazione QFATL2; codice ISIN IT0003855696).

Si riporta di seguito il grafico che illustra l'andamento del valore della quota nel semestre di riferimento:



Nel corso del primo semestre 2015 la quotazione del Fondo è stata caratterizzata da un *trend* stabile a cui è seguita una fase di ribasso che ha portato il titolo a chiudere il semestre con una variazione negativa del 15% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 18,4% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del Fondo è passato da euro 130 dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2014) a euro 110,5 del 30 giugno 2015. In questa data lo sconto sul NAV al 31 dicembre u.s. era pari a circa il 39,3%.

Il prezzo di quotazione massimo è stato raggiunto il 5 gennaio con un valore di euro 134,8 per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato in data 28 aprile con un valore di 101,5 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 61 quote, in significativo aumento rispetto alla media del secondo semestre dello scorso anno pari a 29 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 15 aprile con 2.099 quote scambiate per un controvalore pari a euro 231.477.

D. La Corporate Governance

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

Ai sensi dello Statuto della SGR, come da ultimo modificato, 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.

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.

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

Paolo Ceretti

Gianroberto Costa

Francesco Gianni (Amministratore Indipendente)

Amalia Ghisani

Rosa Maria Gulotta

Collegio Sindacale

Carlo Conte (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Annalisa Raffaella Donesana (Sindaco Effettivo)

Paolo Marcarelli (Sindaco Supplente)

Francesco Martinelli (Sindaco Supplente)

Con delibera consiliare assunta in data 27 novembre 2014 l'Arch. Rodolfo Petrosino è stato nominato Direttore Generale della SGR e, contestualmente, sono stati determinati i relativi poteri. Con decorrenza dal 1° luglio 2015 i poteri del Direttore Generale sono esercitati *ad interim* dall'Amministratore Delegato.

La composizione e il funzionamento del Consiglio di Amministrazione sono disciplinati dal relativo Regolamento interno nel testo modificato, da ultimo, nella riunione consiliare del 29 maggio 2014.

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 ("Protocollo Assogestioni").

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti, approvato, da ultimo, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 26 ottobre 2011, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono essere altresì in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente l'eventuale venir meno.

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

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

In particolare, agli Amministratori Indipendenti sono demandati compiti attinenti alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi. Gli Amministratori Indipendenti, infatti, esprimono un parere: (i) in ordine alla stipulazione di Convenzioni con Parti Correlate alla SGR (come definite nel

Protocollo Assogestioni); (ii) sul contenuto delle convenzioni tra SGR promotrice e gestore, per i contratti che presentino profili riguardanti il rispetto delle disposizioni in materia di conflitto di interessi; (iii) sulle operazioni, presentate al Consiglio di Amministrazione, che si caratterizzano per la presenza di un potenziale conflitto di interessi, così come definito dalla Parte V, Titolo II, Capo II del Regolamento Congiunto Banca d'Italia – Consob (il "Regolamento Congiunto"); (iv) sulle operazioni aventi ad oggetto il conferimento o la cessione ai fondi gestiti dalla SGR di beni appartenenti ai soci della SGR o alle società facenti parte del Gruppo (come definito nel Protocollo Assogestioni), nonché sulle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni di proprietà dei fondi gestiti ai soggetti indicati; (v) sulle proposte di investimento in ordine alle quali sussista un contemporaneo interesse da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vi) in ordine alle ipotesi di coinvestimento da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vii) sugli investimenti dei fondi gestiti in: strumenti finanziari emessi o collocati da Società del Gruppo o da Società Partecipanti; acquisto di quote o azioni di OICR gestiti, istituiti o commercializzati dalla SGR o da altre società di gestione del risparmio o SICAV del Gruppo o da Società Partecipanti (come definite nel Protocollo Assogestioni), anche di diritto estero; strumenti finanziari oggetto di patti parasociali cui partecipano Società del Gruppo o Società Partecipanti; strumenti finanziari di un emittente nel quale una Società del Gruppo o una Società Partecipante abbia una partecipazione rilevante o di un emittente che abbia una partecipazione rilevante in una Società del Gruppo o in una Società Partecipante; strumenti finanziari per i quali una Società del Gruppo o una Società Partecipante svolge il ruolo di operatore specialista; strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti ceduti da soci della SGR o da Società del Gruppo ovvero da Società Partecipanti; strumenti finanziari emessi da società finanziate o garantite da Società del Gruppo o da Società Partecipanti, qualora dall'esito del collocamento dipenda la possibilità di rimborsare, in tutto o in misura rilevante, il finanziamento alla Società del Gruppo o alla Società Partecipante che ha erogato il credito; strumenti finanziari emessi da società alla quale è conferito l'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni conferiti o acquisiti dai fondi gestiti, ovvero da una società incaricata di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti in un fondo gestito rispetto alla politica di gestione e all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo; strumenti finanziari di un emittente nei cui organi societari siano presenti Soggetti Rilevanti con Deleghe Operative (come definiti nel Protocollo Assogestioni); (viii) in merito all'eventuale adozione di cosiddette "Restricted list" e "Watch list"; (ix) in ordine ai criteri generali per la scelta delle controparti contrattuali e di ripartizione degli incarichi tra le stesse; (x) in ordine alle verifiche che il Consiglio di Amministrazione compie ai sensi dell'art. 9.2, comma 3 del Protocollo Assogestioni; (xi) in ordine alle valutazioni che il Consiglio di Amministrazione compie circa l'adozione di: a) barriere di tipo informativo e procedure interne atte a prevenire o controllare lo scambio di informazioni tra i soggetti rilevanti impegnati in attività che possono dare origine a conflitti di interessi; b) barriere di tipo gerarchico (direzione separata delle strutture che svolgono attività tra loro conflittuali) e segregazione di funzioni; (xii) ai fini delle deliberazioni che il Consiglio di Amministrazione assume per assicurare comunque l'equo trattamento degli OICR e dei partecipanti agli stessi quando le misure e le procedure adottate non risultano sufficienti ad escludere, con ragionevole certezza, il rischio che il conflitto di

interessi rechi pregiudizio agli OICR gestiti e ai partecipanti agli stessi; (xiii) negli eventuali altri casi previsti dal *corpus* normativo interno della SGR di tempo in tempo vigente nonché ove richiesto dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dagli Amministratori Indipendenti sono motivati e non hanno carattere vincolante, ma obbligano il Consiglio di Amministrazione a motivare le ragioni della decisione contraria eventualmente presa, previo parere del Collegio Sindacale.

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

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

Nella riunione dell'8 maggio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, il quale, sulla base del relativo Regolamento interno (approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 26 ottobre 2011) 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).

A tale Comitato è rimesso il compito di: a) individuare i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR; b) sovrintendere all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; c) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la remunerazione degli Amministratori destinatari di deleghe ai sensi dello Statuto e valutare le politiche e le prassi remunerative e gli incentivi previsti per la gestione del rischio; d) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle attività svolte con periodicità almeno semestrale, formulando altresì, ove del caso, le proprie raccomandazioni.

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

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione – composto da tre membri designati dal Consiglio di

Amministrazione della SGR 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, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia 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 ed i collaboratori della 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 30 giugno 2015, è costituito da diciotto immobili, di cui in termini di superficie, il 65% a destinazione prevalente uffici, il 26% a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 9% a destinazione produttiva, nel periodo in esame, è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Al 30 giugno 2015, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 157.429 mq, di cui 105.821 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 67,22% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 31 dicembre 2014, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, i mq locati risultavano essere 99.741; a tale data risultava a reddito il 63,36% delle superfici.

Alla data del 30 giugno 2015, risultano vigenti sessanta posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione) riferite a conduttori privati e una riferita ad una società ricompresa nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione. Nel corso del primo semestre 2015, sono stati rinegoziati/stipulati ventidue nuovi contratti mentre è stata ricevuta una comunicazione di recesso parziale. Tra i contratti rinegoziati si segnalano in particolare quelli relativi agli immobili ad uso centraline telefoniche locati a Telecom Italia S.p.A. che avevano scadenza del primo periodo nel 2021 e che, a fronte di una riduzione del canone annuo, hanno visto rideterminata tale scadenza al 2034, fatta eccezione per l'immobile di Torino, via Gonin per il quale la durata del primo periodo è stata rideterminata al 2024. In termini di superfici locare, il 38,60% degli spazi risulta occupato da Telecom Italia S.p.A..

L'importo dei canoni di competenza del periodo in esame ammonta a 3.890.625 euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 30 giugno 2015 risulta di 7.917.991 euro. Il valore contrattuale annuo delle posizioni al 31 dicembre 2014, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, era di 8.065.540 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 73 mila euro in capo a un conduttore;
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: per un importo totale pari a circa 214 mila euro in capo a tre conduttori;

- immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa 259 mila euro in capo a due 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 239 mila euro in capo a tre conduttori.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2015, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture (ed avvisi di pagamento emessi), al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è pari a 4.584.721 euro (alla data del 31 dicembre 2014 era 3,8 milioni di euro). Di tali crediti l'11% 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, per i quali se del caso verranno avviate opportune azioni di recupero del credito, mentre il 36% circa riguarda crediti per lo più maturati nei confronti di ex conduttori, per i quali sono già 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 1.260.654 euro (alla data del 31 dicembre 2014 era di 961.024 di euro).

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre 2015 è stato dato corso ad alcuni interventi di riqualificazione impiantistica e degli spazi su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso semestre, costi capitalizzati per 4.291.074 euro.

B. Politiche di investimento e disinvestimento

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

Nel corso del periodo in esame non si sono perfezionate le vendite né risultano assunti impegni di vendita.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre

Nel corso del periodo il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha approvato il Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2014 in data 12 febbraio 2015 e il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2015 in data 13 maggio 2015.

Innovazioni normative

In data 21 luglio 2011, è entrata in vigore la Direttiva 2011/61/UE ("AIFMD") che ha armonizzato a livello comunitario la disciplina applicabile ai gestori ("GEFIA") di fondi di investimento di tipo alternativo ("FIA"). Le norme della AIFMD sono state dettagliate dalle misure di esecuzione contenute nel Regolamento Delegato (UE) 231/2013 della Commissione ("RD") - immediatamente e direttamente applicabile negli ordinamenti degli Stati membri - nonché dalle *guidelines* e Q&A's emanate dall'ESMA.

In Italia, in data 9 aprile 2014, è entrato in vigore il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 44 ("Decreto"), recante le previsioni di modifica del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") necessarie a recepire le disposizioni di applicazione generale contenute nella AIFMD.

Quanto alla regolamentazione "secondaria", in data 19 marzo 2015, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i seguenti atti normativi, entrati in vigore a decorrere dal 3 aprile 2015:

- il decreto 5 marzo 2015 n. 30 del Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF"), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR") italiani;
- la delibera della Consob dell'8 gennaio 2015 contenente le modifiche (i) al Regolamento Intermediari, di cui alla Delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007 e al (ii) Regolamento Emittenti, di cui alla delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999;
- il Provvedimento della Banca d'Italia e della Consob del 19 gennaio 2015 contenente la modifica al Regolamento Congiunto, di cui al Provvedimento della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 ("Regolamento Congiunto");
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 contenente il "nuovo" Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, di cui al Provvedimento di Banca d'Italia che abroga e sostituisce quello di cui al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 ("Regolamento").

Le summenzionate disposizioni normative e regolamentari hanno introdotto una ridefinizione del perimetro regolamentare applicabile alla materia del risparmio gestito.

Alla luce di quanto sopra, la SGR ha posto in essere le attività necessarie ai fini di adeguamento alla normativa applicabile introdotta dalla AIFMD, dandone opportuna e tempestiva comunicazione alla Banca d'Italia con lettera datata 30 aprile 2015, sulla base di quanto previsto dall'art. 15, comma 2, del Decreto, con correlata richiesta di iscrizione all'Albo delle società di gestione del risparmio in qualità di gestore di FIA ai sensi della AIFMD.

In data 18 giugno 2015, la SGR ha ricevuto la comunicazione da parte della Banca d'Italia di essere stata autorizzata all'iscrizione nell'Albo delle SGR, sezione gestori di FIA "sopra soglia", ai sensi della AIFMD.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

La SGR ha approvato in data 27 novembre 2014 un nuovo *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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

In data 6 luglio 2015, la SGR ha ricevuto comunicazione dell'avvenuta fusione per incorporazione di State Street Holdings Italy S.r.l. e State Street Bank S.p.A. in State Street GmbH. Tale operazione determina il subentro di State Street GmbH - Succursale Italia nei rapporti contrattuali in essere con la SGR e la conseguente sostituzione di State Street S.p.A. con State Street GmbH - Succursale Italia quale soggetto depositario del Fondo.

Si segnala che in data 22 luglio 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'approvazione della valutazione complessiva del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2015 per un importo totale di 177.735.000 euro.

7. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Alla data della presente Relazione risulta in essere un finanziamento ipotecario di 80.000.000 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 del 30 giugno 2015 il debito residuo complessivo è pari a 80.000.000 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 1,7 secondo il metodo lordo e a 1,8 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 30 giugno 2015 è di 17.406.749 euro (22.054.783 euro al 31 dicembre 2014).

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.

8. 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%²¹ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

²¹ 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:

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

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

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

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

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

-
- “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.

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.

* * *

La presente Relazione semestrale al 30 giugno 2015 si compone di n. 40 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima redatta degli Esperti Indipendenti.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/2015

STATO PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	177.735.000	88,52%	170.986.000	85,98%
B1. Immobili dati in locazione	119.473.467	59,50%	106.874.229	53,74%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	58.261.533	29,02%	64.111.771	32,24%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	17.406.749	8,67%	22.054.783	11,09%
F1. Liquidità disponibile	17.406.749	8,67%	22.054.783	11,09%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	5.638.224	2,81%	5.831.897	2,93%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	1.904.232	0,95%	1.965.721	0,99%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	248.966	0,12%	659.331	0,33%
G5. Credito Iva	160.959	0,08%	335.043	0,17%
G6. Crediti verso Locatari	3.324.067	1,66%	2.871.802	1,44%
G6.1 Crediti lordi	4.584.721	2,28%	3.832.826	1,93%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	-0,62%	961.024	-0,49%
TOTALE ATTIVITA'	200.779.973	100,00%	198.872.680	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/2015

STATO PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	80.000.000	89,12%	80.000.000	89,18%
H1. Finanziamenti ipotecari	80.000.000	89,12%	80.000.000	89,18%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	9.763.923	10,88%	9.701.499	10,82%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	232.228	0,26%	281.345	0,31%
M2. Debiti di imposta	12.562	0,01%	37.808	0,04%
M3. Ratei e risconti passivi	1.378.126	1,54%	1.402.451	1,56%
M4. Altre	7.554.433	8,42%	7.361.277	8,21%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	586.574	0,65%	618.618	0,70%
TOTALE PASSIVITA'	89.763.923	100,00%	89.701.499	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	111.016.050		109.171.181	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	185,026		181,951	
Proventi distribuiti per quota	355,090		355,090	
Rimborsi distribuiti per quota	276,170		276,170	

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2015		Situazione al 30/06/14	
A.	STRUMENTI FINANZIARI				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1	dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3	plus/minusvalenze	-		-	
A2	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1	di copertura	-		-	
A4.2	non di copertura	-		-	
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-		-
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.363.638		12.423.440	
B1.1	canoni di locazione	3.890.625		11.227.935	
B1.2	altri proventi	473.013		1.195.505	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		374.119	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	3.040.916		45.148.415	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	1.369.820	-	3.266.665
B4.1	oneri non ripetibili	-	740.988	-	1.611.685
B4.2	oneri ripetibili	-	628.832	-	1.654.980
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5.	AMMORTAMENTI	-		-	
B6.	SPESE IMU E TASI	-	1.020.650	-	1.849.606
	Risultato gestione beni immobili (B)		5.014.084	-	37.467.127
C.	CREDITI				
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2.	Incrementi/decrementi di valore	-		-	
	Risultato gestione crediti (C)		-		-
D.	DEPOSITI BANCARI				
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
	Risultato gestione depositi bancari (D)		-		-
E.	ALTRI BENI (da specificare)				
E1.	Proventi	-		-	
E2.	Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
	Risultato gestione altri beni (E)		-		-
	Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		5.014.084	-	37.467.127

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/2015

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2015		Situazione al 30/06/14	
F.	RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1	Risultati realizzati	-		-	
F1.2	Risultati non realizzati	-		-	
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1	Risultati realizzati	-		-	
F2.2	Risultati non realizzati	-		-	
F3.	LIQUIDITA'	-		-	
F3.1	Risultati realizzati	-		-	
F3.2	Risultati non realizzati	-		-	
	Risultato della gestione cambi (F)		-		-
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)			5.014.084		- 37.467.127
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	1.363.890	-	1.231.050
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	1.362.989	-	1.227.159
H1.2	su altri finanziamenti	-	901	-	3.891
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	273.146	-	29.820
	Risultato oneri finanziari (H)		1.637.036		- 1.260.870
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)			3.377.048		- 38.727.997
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	394.729	-	982.361
I2.	Commissioni depositario	-	14.535	-	27.083
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	7.949	-	51.921
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	12.653	-	44.516
I5.	Altri oneri di gestione	-	105.304	-	159.002
I6.	Spese di quotazione	-	6.300	-	6.300
	Risultato oneri di gestione (I)		541.470		- 1.271.183
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide		43		387
L2.	Altri ricavi		212.631		232.915
L3.	Altri oneri	-	1.203.383	-	879.115
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		990.709		- 645.813
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)			1.844.869		- 40.644.993
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)			1.844.869		- 40.644.993

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) (2)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2015 (3)	Canone / indennità competenza 1/2015	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (4)	Tipologia conduttore	Valore storico (5)	Ipoteca (6)
LOMBARDIA													
1	Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1	Centrale telefonica e uffici connessi	1967	1.887	1.887	114.068	57.037	60,45	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	1.420.000	635.248
2	Intero Immobile Cinisello Balsamo Viale Rinascita	Centrale telefonica e uffici connessi	1955	5.106	5.106	254.821	127.417	49,91	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	3.550.000	1.828.717
3	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	400.000	200.000	27,18	Affitto	Scadenza tra 1.07.2020 e 30.06.2022	Pirelli Tyre Spa	13.024.484	4.465.764
4	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	4.665	355.530	165.440	76,21	Affitto	Scadenza tra 1.07.2020 e 30.06.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	11.220.802	3.686.668
5	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	1.490	214.921	102.218	144,29	Affitto	Scadenza tra 1.07.2018 e 30.06.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.836.551	1.706.679
6	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	14.819	1.397.787	697.254	94,32	Affitto	Scadenza tra 1.07.2020 e 30.06.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	54.492.256	22.406.775
PIEMONTE													
7	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	13.968	829.183	414.530	59,36	Affitto	Scadenza tra 1.07.2016 e 30.06.2018	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	4.732.113
8	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	157.883	78.945	57,04	Affitto	Scadenza tra 1.07.2022 e 30.06.2025	Telecom Italia Spa	2.030.000	938.256
9	Intero Immobile Torino via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	120.431	60.219	43,40	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	1.500.000	762.855
LIGURIA													
10	Intero Immobile Genova Via Dattilo 8	Centrale telefonica	1913	2.522	2.522	190.648	95.329	75,59	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	2.223.000	1.092.312
MARCHE													
11	Intero Immobile Ancona Via della Montagnola 29	Centrale telefonica e uffici connessi	1977	6.412	6.412	289.442	144.728	45,14	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	3.770.000	1.851.454
12	Intero Immobile Urbino Via Calamandrei	Centrale telefonica e uffici connessi	1980	1.828	1.828	106.919	53.462	58,49	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	1.320.000	639.889
LAZIO													
13	Intero Immobile Roma Via Feronia 96	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	4.861	4.861	516.492	258.260	106,25	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	6.770.000	3.334.938
14	Intero Immobile Roma Via Tagaste	Centrale telefonica e uffici connessi	1969	2.452	2.452	161.786	80.897	65,98	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	2.040.000	1.078.391
15	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	115.220	57.612	52,97	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	1.390.000	685.827
16	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	15.320	2.405.685	1.153.673	157,03	Affitto	Scadenza tra 1.07.2018 e 30.06.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	65.109.851	28.680.839
PUGLIA													
17	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	117.862	58.934	38,99	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	1.197.000	548.940
SICILIA													
18	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	169.313	84.667	33,62	Affitto	Scadenza oltre il 1.07.2025	Telecom Italia Spa	1.900.000	924.335
				157.429	105.821	7.917.991	3.890.625					196.573.586	80.000.000

(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)

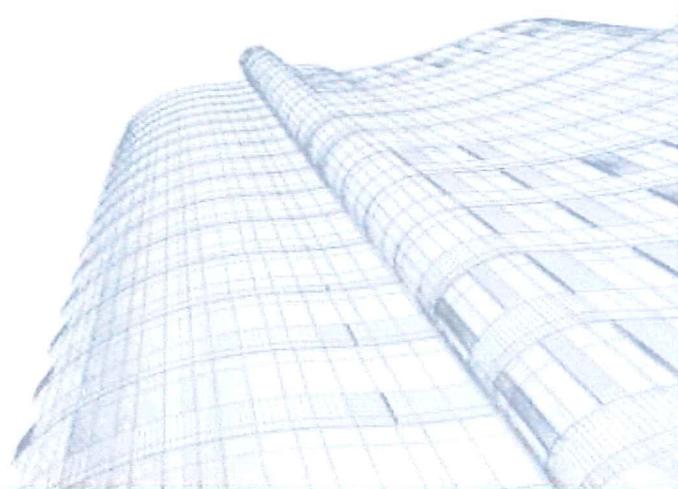
(4) Per Scadenza si intende quella del periodo contrattuale in corso fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore. Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella 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 debito residuo sul finanziamento contratto, allocato sui singoli immobili

FONDO ATLANTIC 2 – BERENICE

*Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2015 del patrimonio immobiliare in
proprietà al “Fondo Atlantic 2 – Berenice”*



www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION



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
10	ROMA	VIA FERONIA,96 C	Telephone Exchange	6.760
12	ANCONA	VIA DELLA MONTAGNOLA,29	Telephone Exchange	6.642
13	CINISELLO BALSAMO	VIALE RINASCITA,72/74	Telephone Exchange	5.411
20	TORINO	VIA GONIN,12	Telephone Exchange	3.468
21	ROMA	VIA TAGASTE	Telephone Exchange	2.725
22	GENOVA	VIA DATTILO,5	Telephone Exchange	2.611
25	ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Telephone Exchange	3.265
29	TORINO	VIA BELLARDI,12	Telephone Exchange	2.776
32	BRESCIA	VIA BELLENTANI,1	Telephone Exchange	1.934
36	URBINO	VIA CALAMANDREI	Telephone Exchange	2.356
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	26.748

Destinazione d'Uso Prevalente

Il portafoglio immobiliare è composto da 18 immobili, di cui 12 centraline telefoniche, 5 uffici e uno stabilimento produttivo.

Stato Locativo

La porzione di portafoglio con destinazione d'uso centralina telefonica risulta interamente locata a Telecom Italia S.p.A. Gli ulteriori immobili risultano locati per il 55% circa e liberi per il 45% circa, secondo i dati forniti dalla committenza.

Metodologia Valutativa Utilizzata

La porzione di portafoglio con destinazione d'uso centralina telefonica è stata valutata secondo il metodo finanziario reddituale con doppio tasso di attualizzazione (DCF + TRASFORMAZIONE VERTICALE). La porzione rimanente è stata valutata con il metodo finanziario reddituale (DCF).

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **02 Luglio 2015**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2015**

Market Value (MV)

Il più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare è, arrotondato, pari a:

€ 177.735.000,00

(€ centosettantasettemilionesettecentotrentacinquemila,00)