

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

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2014

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

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

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

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

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

Nota illustrativa alla**Relazione semestrale al 30 giugno 2014**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	13
B. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	16
C. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL SEMESTRE	17
D. LA CORPORATE GOVERNANCE	17
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO	22
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	22
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO	24
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE	24
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	26
6. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE	26
7. LA GESTIONE FINANZIARIA	27
A. FINANZIAMENTI	27
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 dell'8 maggio 2012 e successive modifiche e integrazioni, 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**

La produzione a livello mondiale si è rafforzata nel secondo semestre del 2013 ed è atteso un ulteriore miglioramento nel biennio 2014-15. Le politiche monetarie e fiscali espansive dei principali paesi sviluppati hanno contribuito a rafforzare la ripresa economica in atto. Tra i paesi avanzati, gli Stati Uniti sembrano avviati verso solidi tassi di crescita sostenuti dai consumi privati e dalle esportazioni. Per quanto concerne l'Area Euro, tuttavia, permangono preoccupazioni circa i bassi tassi di inflazione e la possibilità di un protratto periodo di stagnazione. Nelle economie emergenti la crescita è stata contenuta rispetto al quinquennio precedente alla crisi globale.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2014-2015, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso gennaio.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2014		Differenza da stime gennaio 2014	
	2012	2013	2014	2015	2014	2015
Mondo	3,2	3,0	3,6	3,9	-0,1	-0,1
Paesi avanzati	1,4	1,3	2,2	2,3	0,0	0,0
Giappone	1,4	1,5	1,4	1,0	-0,3	0,0
Regno Unito	0,3	1,8	2,9	2,5	0,4	0,3
Stati Uniti	2,8	1,9	2,8	3,0	0,0	0,0
Area Euro	-0,7	-0,5	1,2	1,5	0,1	0,1
Italia	-2,4	-1,9	0,6	1,1	0,0	0,0
Paesi Emergenti	5,0	4,7	4,9	5,3	-0,2	-0,1
Russia	3,4	1,3	1,3	2,3	-0,6	-0,2
Cina	7,7	7,7	7,5	7,3	0,0	0,0
India	4,7	4,4	5,4	6,4	0,0	0,0
Brasile	1,0	2,3	1,8	2,7	-0,5	-0,2

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2014

L'Area Euro, supportata da politiche monetarie espansive e da una graduale attenuazione dell'austerità, si stima possa tornare a una crescita positiva del PIL già nel 2014. Negli ultimi mesi si è assistito a una riduzione dei premi per il rischio sulle obbligazioni pubbliche dei principali paesi periferici grazie ai minori timori sul futuro della moneta unica e all'ingente afflusso di capitali provenienti dai paesi emergenti. Ciò ha portato ad una riduzione del differenziale di rendimento BTP-Bund che ha toccato in maggio, sulla scadenza decennale, un minimo di 1,5 punti percentuali, il valore più basso osservato a partire da giugno 2011.

Al miglioramento della situazione finanziaria, tuttavia, non è corrisposto un proporzionale miglioramento dell'economia reale che rimane in una situazione di debole ripresa economica.

Il presidente della Banca Centrale Europea (BCE), Mario Draghi, in occasione della conferenza stampa del 5 giugno ha annunciato nuove misure volte a stimolare la crescita dell'economia reale tra le quali il taglio del tasso di riferimento dal precedente 0,25% a 0,15%, un tasso sui depositi negativo a -0,10%, lo stop alla sterilizzazione dei titoli del piano Securities markets programme (Smp) e nuovi prestiti Targeted Long Term Refinancing Operation (TlTRO). La BCE, inoltre, ha annunciato la sua volontà di mantenere bassi i tassi per un esteso periodo di tempo e di valutare ogni misura necessaria a riportare l'inflazione al suo valore obiettivo del 2%.

La situazione dell'economia italiana negli ultimi anni è andata migliorando evidenziando nel quarto trimestre del 2013 la prima, seppur modesta, variazione positiva dell'attività economica; tuttavia, sulla base delle stime preliminari dell'Istat rilasciate lo scorso 15 maggio, nei primi tre mesi di quest'anno il PIL è lievemente sceso (0,1%). Complessivamente nel 2013 il PIL è diminuito dell'1,9%, in miglioramento rispetto al -2,4% del 2012. Sulla dinamica dell'attività economica in Italia nel 2013 ha pesato soprattutto la contrazione della domanda nazionale. La flessione dei consumi è stata superiore a quella, pur significativa, del reddito disponibile, risentendo anche delle persistenti difficoltà del mercato del lavoro. Il calo dell'occupazione si è intensificato nel 2013, seguendo il peggioramento delle condizioni congiunturali. Il tasso di disoccupazione è salito al 12,2% in media d'anno ed ha toccato il 12,7% nei primi tre mesi del 2014. Dal 2007 gli investimenti totali sono diminuiti di poco meno del 27%, frenati dalla diffusa incertezza sulle prospettive dell'attività, dal basso grado di utilizzo della capacità produttiva e da condizioni di finanziamento che rimangono tese. Ad aprile 2014 la dinamica dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una diminuzione del 4,4% (-4,3% 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 2014 sono cresciute raggiungendo oltre 166 miliardi di euro, 1,8 miliardi di euro in più rispetto a marzo 2014 e circa 33,2 miliardi di euro in più rispetto a fine aprile 2013, segnando un incremento annuo di circa il 25%. In rapporto agli impieghi le sofferenze risultano pari all'8,8% ad aprile 2014, il valore più elevato da ottobre 1998 (6,8% un anno prima; 2,8% a fine 2007, prima dell'inizio della crisi). Con riguardo alle sofferenze al netto delle svalutazioni, ad aprile 2014 esse sono risultate pari a circa 76,7 miliardi di euro, in aumento rispetto ai 75,7 miliardi di euro del mese precedente con un rapporto sofferenze nette/impieghi totali pari a 4,23% (4,12% a marzo 2014 e 3,51% ad aprile 2013).

L'indicatore Purchasing Managers Index (PMI), tuttavia, a maggio ha rilevato un modesto miglioramento delle prospettive di crescita passando da 52,8 a 54,3, anticipando una ripresa dell'attività economica internazionale nei prossimi mesi. La previsione è supportata anche dall'indicatore Ocse che ad aprile aveva rilevato un incremento di 0,2 punti passando da 101,4 a 101,6 (99,2 ad aprile 2013).

Per quanto concerne i tassi di interesse sulle nuove erogazioni si rileva che a maggio 2014 il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è risultato pari al 3,33% (3,34% il mese precedente), in linea con quello praticato sui nuovi prestiti alle società non finanziarie che a maggio si è attestato a 3,32% (3,35% ad aprile 2014 e 5,48% a fine 2007) .

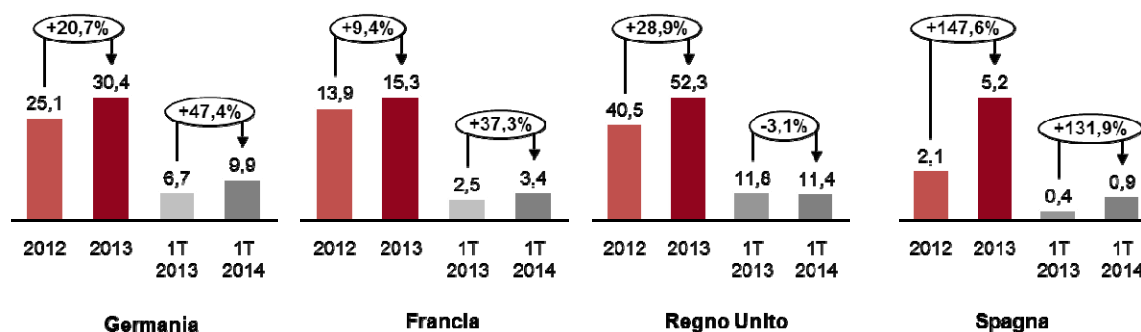
Il mercato immobiliare europeo

Nel primo trimestre del 2014 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a 38,9 miliardi di euro registrando un aumento del 21% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sebbene il risultato sia positivo, il migliore primo trimestre dal 2008, il volume delle compravendite nel primo trimestre 2014 ha subito una contrazione di circa il 38% rispetto al quarto trimestre 2013, quando si era registrato un volume di transazioni pari a 62,4 miliardi di euro.

Nel primo trimestre dell'anno gli investimenti in uffici sono diminuiti del 37% rispetto al quarto trimestre 2013 attestandosi a quota 18,4 miliardi di euro. Il dato, tuttavia, è circa il 37% più alto rispetto ai volumi di investimento registrati nel primo trimestre del 2013. E' opportuno infatti evidenziare che il quarto trimestre del 2013 è stato particolarmente propizio raggiungendo una quota di investimenti in uffici pari a 29 miliardi di euro, la più alta mai raggiunta dal 2007. Le compravendite industriali registrate nei primi mesi di quest'anno hanno rappresentato l'11% del totale, dato leggermente superiore alla media degli ultimi 2 anni che si attestava a quota 9% .

Per quanto riguarda i paesi che hanno attratto maggiori investimenti è emerso che i tre quarti del totale transato sono stati effettuati nei quattro mercati core: Gran Bretagna, Germania, Francia e Svezia. Il 2013 è stato un anno particolarmente positivo per il Regno Unito che ha raggiunto un ammontare di investimenti in immobili di circa 50 miliardi di sterline, la quota più alta mai raggiunta dal mercato inglese dal picco avuto nel 2007. La tendenza è proseguita nel primo trimestre dell'anno che ha registrato un ammontare di transazioni superiore ai 10 miliardi di euro, 5% in più rispetto al primo trimestre del 2013 (Figura 1). Si è assistito a una forte crescita dei volumi nei paesi periferici, in particolare Spagna e Irlanda che nel primo trimestre dell'anno hanno raddoppiato i propri investimenti rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Figura 1 - Andamento delle compravendite non residenziali in Germania, Francia, Regno Unito e Spagna (€ miliardi)



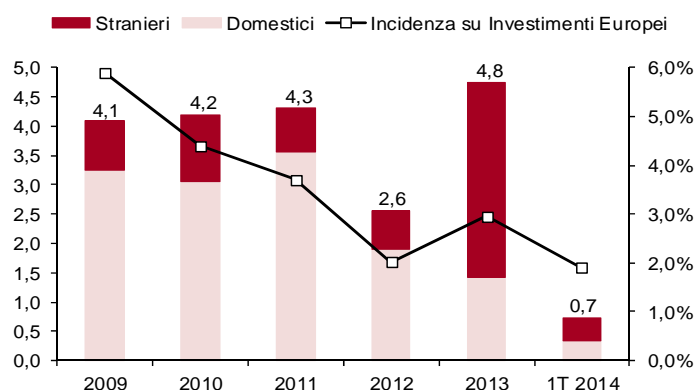
Fonte CBRE

L'incremento dei volumi 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 classe di investimento.

Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo trimestre dell'anno il volume degli investimenti è cresciuto del 16% rispetto al medesimo periodo dello scorso anno, con un valore complessivo di 720 milioni di euro. La crescita è stata sostenuta dall'ingente afflusso di capitali stranieri. Gli investimenti esteri hanno continuato a rappresentare una parte significativa degli investimenti, circa 346 milioni di euro (48% del totale investito), valore più che doppio rispetto a quello registrato nel primo trimestre del 2013, pari a 150 milioni (Figura 2). Il 74% del capitale straniero è stato diretto all'acquisizione di portafogli immobiliari, unico strumento in grado di soddisfare la domanda di grandi investimenti. In Italia questa domanda è difficile da esaudire con singoli immobili poiché la disponibilità sul mercato di questi ultimi continua ad essere scarsa. Nel primo trimestre dell'anno escludendo i portafogli, infatti, sono state concluse solo due operazioni superiori ai 50 milioni di euro e nessuna superiore ai 100 milioni euro.

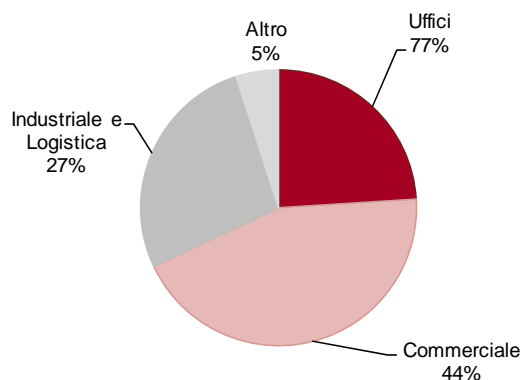
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (€ miliardi, %)



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

Con riferimento alla tipologia di investimento, i dati del primo trimestre 2014 sono stati influenzati in modo significativo dall'acquisto di un portafoglio di magazzini logistici per un valore di circa 165 milioni di euro. Ciò ha confermato la tendenza emersa a livello europeo di un crescente interesse degli investitori per questa tipologia di immobili. Il settore commerciale, tuttavia, si conferma con il 44% del totale investito la tipologia prevalente anche nel primo trimestre dell'anno (Figura 3).

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso primo trimestre 2014



Fonte: CBRE

Con molta probabilità e a patto che la ripresa economica vada consolidandosi, i volumi alla fine dell'anno potrebbero essere in linea con quelli del 2013 o anche in leggero aumento, tornando sopra la soglia di 5 miliardi di euro. In generale, il ritorno di interesse nei confronti dell'Italia da parte di alcune tipologie di investitori internazionali è significativo e non riguarda solo il settore immobiliare diretto ma anche l'*equity* quotato (real estate e banche).

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle compravendite nel primo trimestre 2014, Milano e Roma hanno raccolto circa il 44% del totale degli scambi con quote rispettivamente pari al 38% e al 5%. Milano si è confermata la piazza principale con un ammontare di transazioni pari a circa 278 milioni di euro .

Con riferimento alle principali transazioni registrate negli ultimi mesi va segnalato l'acquisto del centro commerciale di Fiumara (Genova) da parte di Allianz Real Estate Italy per un valore complessivo di 150 milioni di euro e l'acquisto da parte di Blackstone dell'outlet di Valdichiana in Toscana, di 2 centri commerciali "Il Borgogioioso" di Carpi (Modena) e di Brindisi per un ammontare totale di 170 milioni di euro e di 18 centri logistici per un ammontare complessivo di 200 milioni di euro.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio, gli ultimi dati del settore non residenziale forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che comprende i mercati immobiliari del terziario, commerciale e produttivo, mostra ancora nel 2013 un calo del numero di compravendite su base annua, anche se le perdite risultano minori di quelle registrate nel 2012, quando i volumi di compravendita si ridussero rispetto al 2011 di circa un quarto.

Con flessioni analoghe a quelle osservate nel settore residenziale, in calo nel 2013 del 9,2%, il terziario, il commerciale e il produttivo perdono rispettivamente l'11%, il 7,3% e il 7,7% delle transazioni normalizzate (NTN) rispetto al 2012 .

Per quanto concerne i rendimenti prime questi ultimi sono rimasti stabili a livelli storicamente elevati in quasi tutti i settori ad eccezione della tipologia *good secondary* per gli uffici: la crescente attività insieme ad una carenza di prodotto ha favorito una contrazione di 25 punti percentuali del rendimento che si attesta sul livello di 7,5% (circa il 6,6% netto).

Uffici

Nei primi mesi del 2014, in Italia, gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 20% del volume totale transato. L'incidenza di questa tipologia di immobili nel biennio 2012 – 2013 è andata riducendosi di circa 13 punti percentuali passando da una quota del 43% ad una del 30% .

La caduta della domanda si inserisce in un contesto europeo che ha visto diminuire di circa 8 punti percentuali il volume dei metri quadrati transati in uffici dal 2012 al 2013. Tale tendenza è spiegata da una riduzione di transazioni di grandi dimensioni (superiori ai 5.000 mq) in tutte le principali piazze: Milano, Parigi, Bruxelles e nelle principali città tedesche . Ciò ha contribuito nell'ultimo anno ad incrementare il *vacancy rate* a livello europeo, tuttavia nel primo trimestre 2014 si è assistito ad una leggera diminuzione dello stesso che si è attestato a quota 11,3%, 0,38 punti percentuali superiore rispetto a quello registrato 12 mesi prima .

Per quanto riguarda il mercato italiano, Milano e Roma si sono confermate anche nel 2013 le principali piazze con una quota di mercato pari al 51%.

Nei primi tre mesi dell'anno, l'attività d'investimento nel settore uffici a Milano è migliorata sensibilmente rispetto allo stesso periodo del 2013, mostrando un aumento del 60%, attestandosi sul livello di 174 milioni di euro. L'assorbimento di spazi a Milano è stato di poco superiore a 53.000 mq nel primo trimestre del 2014, valore quasi doppio rispetto a quello del primo trimestre dello scorso anno ma in calo di quasi il 50% rispetto al trimestre precedente. Il vacancy rate nei primi mesi dell'anno si è attestato su un livello del 12,5%. L'attività di sviluppo rimane debole e sono pochi gli sviluppatori che si assumono il rischio di avviare nuovi progetti speculativi, nonostante i deboli segnali di miglioramento del settore. Nel primo trimestre dell'anno sono stati completati circa 66.000 mq, valore di poco inferiore rispetto al totale registrato nell'intero anno appena trascorso. Alcuni progetti sono stati posticipati di qualche mese mentre procedono regolarmente i lavori per la realizzazione della prima delle tre torri incluse nel progetto City Life.

Con riferimento alle principali transazioni registrate nel secondo trimestre si evidenzia l'acquisto della sede milanese di Telecom da parte di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. per un valore complessivo di 75 milioni di euro e l'acquisto della sede di Milano di Credit Suisse da parte del fondo sovrano del Qatar per un valore totale di 106 milioni di euro. Quest'ultima transazione rappresenta una tra le tante compravendite di immobili che vedono coinvolti acquirenti stranieri interessati sempre più ad investimenti nel nostro paese.

I canoni prime sono rimasti stabili sul valore di 480 euro mq/anno, mentre quelli medi nel trimestre sono aumentati grazie alla maggiore attività registrata nelle aree centrali, soprattutto quella che ha coinvolto superfici maggiori di 1.000 mq. I rendimenti lordi prime sono rimasti stabili al 6% (5,3% netto) mentre la crescente competizione per asset secondari di buona qualità ha portato ad una contrazione di 25 punti percentuali dei rendimenti, che si attestano sul valore del 7,5% (6,6% netto). L'attività in pipeline a Milano rimane elevata e la stima di volumi oggi in negoziazione o di asset che stanno per essere messi in vendita, esclusi i portafogli, è di almeno 700 milioni di euro che con molta probabilità si concluderanno entro l'anno in corso.

Il mercato degli uffici si conferma un mercato domestico, con la quasi totalità del capitale investito rappresentata da capitali italiani anche nei primi mesi dell'anno. Rispetto ai mesi precedenti però, è aumentata l'offerta in vendita di asset core che sta alimentando l'interesse degli investitori istituzionali non solo domestici.

Per quanto riguarda la piazza di Roma, nel primo trimestre dell'anno sono stati assorbiti 21.800 mq, in diminuzione del 51% rispetto al trimestre precedente e del 53% rispetto al primo trimestre del 2013. Il valore transato nei primi tre mesi dell'anno risulta in calo del 36% rispetto alla media trimestrale rilevata negli ultimi cinque anni. La quota di spazi assorbiti in centro ha subito un aumento rispetto ai trimestri passati, attestandosi sul 40% degli spazi totali assorbiti.

Nel trimestre è stata completata la nuova sede di Cofely GDF SUEZ all'interno del progetto Europarco, per un totale di circa 7.000 mq. Tra gli sviluppi che si prevedono in completamento nel 2014, si conferma la nuova sede di ATAC, destinata ad occupare parte dei circa 20.000 mq direzionali dello sviluppo

all'interno dell'Europarco. Rimane quasi nulla l'attività di sviluppo speculativo, mentre torna nell'agenda del settore pubblico l'ipotesi di realizzare il Campidoglio 2, la cittadella direzionale nella zona Ostiense. I canoni prime sono rimasti in linea con i valori del trimestre precedente sul livello di 400 euro mq/anno. I prime yield sono rimasti invariati al 6,25% e la tendenza per i prossimi mesi è di un'ulteriore stabilità.

Con riferimento all'andamento dei prezzi, Nomisma ha evidenziato nell'ultimo anno una contrazione del 5,5% per gli immobili a destinazione d'uso uffici locati nelle grandi città e del 3,8% per quelli locati in città di medie dimensioni.

Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo degli immobili ad uso ufficio del 4,6% e per il 2015 dell'1,4%; Nomisma, tuttavia, prevede un'inversione già dal 2016, anno in cui è previsto un incremento di prezzo dello 0,8%.

Commerciale

Rispetto ai mesi passati, sta migliorando il *sentiment* dei rivenditori al dettaglio verso l'Italia anche se con alcune differenze tra gli stessi. Infatti, quelli con una presenza consolidata sul mercato, hanno ripreso i piani di espansione della rete, pur rimanendo molto selettivi nella scelta dell'ubicazione dei nuovi punti di vendita; i gruppi che ancora non sono presenti in Italia invece, continuano a rimanere cauti e a ritardare potenziali espansioni. I fattori principali che agiscono da freno all'espansione sono la continua debolezza della domanda interna unita alla maggiore maturità del consumatore italiano. Secondo i risultati dell'indagine annuale sui piani d'espansione dei rivenditori al dettaglio nel mondo, l'Italia si conferma all'ottavo posto nella graduatoria dei paesi dove espandere la propria rete. Una parte importante dei rivenditori al dettaglio che vuole aprire nuovi negozi in Italia appartiene alle categorie del lusso e dell'abbigliamento speciale.

Tra le nuove aperture rilevate nei primi mesi del 2014 si segnala Eataly, il nuovo concept store di Brian&Barry e del gruppo Miroglio, ed il nuovo negozio di Porsche Design a Milano; a Roma è stato inaugurato il nuovo negozio di abbigliamento per bambini iDO, e nei prossimi mesi è attesa l'apertura del nuovo concept di Coin Excelsior in via Cola di Rienzo. I gruppi attivi che continuano l'espansione in Italia si confermano Nike, Inditex, H&M, VF Group fra gli internazionali e Piazza Italia, Terranova, Coin (OVS e Upim) e Pittarello fra i domestici.

Nel primo trimestre dell'anno, gli investimenti in immobili commerciali hanno raggiunto i 313 milioni di euro. Ciò riflette un miglioramento notevole rispetto al volume del primo trimestre 2013, in cui gli investimenti non hanno superato i 100 milioni di euro.

Il settore commerciale si è confermato anche nel primo trimestre del 2014 quello preferito dagli investitori, con il 44% del volume totale investito in Italia. Quasi la metà degli investimenti è stata diretta nella struttura tradizionale del centro commerciale, seguito dal settore *high street* con il 33%, dove continua ad avere un peso non trascurabile la cessione di sportelli bancari. Il volume potenziale di investimenti nel settore rimane elevato. Oggi infatti, si stimano nella pipeline almeno 1,1 miliardi di euro di investimenti commerciali che potrebbero essere realizzati entro l'anno. Si tratta sia di operazioni nate lo scorso anno

sia di nuove, createsi tra la fine del 2013 e l'inizio del 2014. In particolare, ad aprile è stata conclusa l'operazione di cessione di un portafoglio di 126 gallerie commerciali in Europa da Klepierre a Carrefour, per un totale di circa 2 miliardi di euro (in Italia sono sette le gallerie comprese nel portafoglio). Tra le transazioni rilevanti registrate nel primo trimestre ricordiamo l'acquisto da parte di Sorgente SGR di tre negozi Coin a Milano, un parco commerciale a Udine e un centro commerciale prime a Livorno.

Rispetto allo scorso anno, gli spiragli attuali di ripresa nella domanda interna e nel *sentiment* generale delle famiglie lasciano ben sperare per i prossimi mesi, quando un maggiore consolidamento della domanda interna potrebbe favorire il miglioramento dei fondamentali che sottostanno alla buona performance di un centro commerciale.

I rendimenti registrati nel trimestre sono variati tra un 10% lordo e un 7,1% lordo. Ciò testimonia ancora una volta il profilo degli investitori attivi sul mercato italiano: opportunistici - prevalentemente internazionali, e core - domestici. In generale, i rendimenti prime sono rimasti stabili nel primo trimestre dell'anno così come i canoni di locazione, che si sono stabilizzati anche nei centri secondari. In particolare la tendenza osservata nei primi mesi del 2014 è che le rinegoziazioni dei canoni vengono stipulate allo stesso livello precedente e non più al ribasso come nei mesi scorsi. Inoltre, i proprietari oggi continuano ad essere più propensi ad andare incontro alle richieste dei rivenditori pur di evitare il rischio di avere unità vuote per lunghi periodi. Ciò si sta traducendo in una riduzione graduale del *vacancy* anche nei centri secondari, dopo aver raggiunto dei livelli elevati nel corso degli ultimi due anni .

Con riferimento all'andamento dei prezzi, Nomisma ha evidenziato nell'ultimo anno una contrazione del 4,4% per gli immobili commerciali locati nelle grandi città e del 3,7% per quelli locati in città di medie dimensioni.

Le stime per l'anno in corso prevedono un'ulteriore contrazione del prezzo pari al 3,9% e per il 2015 dell'1,1%, Nomisma, tuttavia, prevede un'inversione del trend ribassista già dal 2016, anno in cui è previsto un incremento di prezzo del 0,9% .

Industriale - logistico

Nel primo trimestre gli investimenti nel comparto logistico-industriale hanno raggiunto i 195 milioni di euro evidenziando un incremento del 41% rispetto al volume investito nello stesso periodo del 2013.

Nei primi tre mesi del 2014 il settore della logistica in Italia ha assorbito poco più di 93.000 mq, registrando un calo del 50% rispetto al trimestre scorso e ad un calo più contenuto del 17% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente. Nel confronto con la media trimestrale degli ultimi tre anni l'assorbimento risulta inferiore del 67%.

Oggi la domanda per spazi logistici si conferma guidata dalla ricerca di spazi di qualità (circa il 60% dell'assorbimento trimestrale). Inoltre, fra gli utilizzatori inizia a diffondersi una maggiore attenzione verso il tema energetico, che consente risparmi importanti nelle spese di gestione. In molti casi però, la scarsa disponibilità di piattaforme logistiche che rispondano a questi standard spinge gli utilizzatori verso

soluzioni *build-to-suit*, preferite anche dagli immobiliari in questo momento di mercato. Nonostante ciò, esiste una pipeline potenziale di circa 180.000 mq nella sola area tra Milano e Bergamo che potrebbe essere avviata solo dopo aver individuato un utilizzatore. A questa pipeline va aggiunta l'espansione di 200.000 mq del "Polo Logistico Roma Nord" a Rieti, sponsorizzata dalla partnership tra SECI Real Estate e Vailog .

Con riferimento alla distribuzione geografica degli investimenti si nota che la quasi totalità delle transazioni registrate nel trimestre sono avvenute nel Nord Italia. La regione più dinamica si conferma l'Emilia Romagna, con circa un terzo dell'assorbimento trimestrale, caratterizzato prevalentemente da due transazioni nell'interporto di Bologna. In termini di dimensione, la transazione maggiore rilevata nel trimestre risulta la locazione nel polo logistico di Villotta di Chions, dove Eurospin aprirà il suo secondo hub distributivo nel nord Italia (25.000 mq), sei mesi dopo l'insediamento a Romentino (32.000 mq). Questa locazione porta i rivenditori al dettaglio ad essere gli utilizzatori prevalenti di spazi logistici nel trimestre, con il 49% dell'assorbimento, la maggiore per il secondo trimestre consecutivo. Dopo un trimestre caratterizzato da un'attività debole, i fornitori di logistica integrata (3PL) hanno aumentato la propria quota di mercato, raggiungendo il 27% dell'assorbimento, mentre il settore manifatturiero con una sola locazione di oltre 20.000 mq, ha rappresentato il 22% dell'assorbimento trimestrale.

I canoni prime nel settore della logistica sono rimasti stabili anche nel primo trimestre del 2014: 50 euro mq/anno a Milano e 55 euro mq/anno a Roma. Il canone medio registrato negli ultimi 12 mesi è leggermente aumentato, attestandosi intorno a 43 euro mq/anno. Si tratta di un lieve ma continuo aumento registrato nell'ultimo anno, influenzato in parte dalla maggiore attività rilevata nelle aree prime (quelle situate sull'asse che da Milano raggiunge il triveneto e dai maggiori hub logistici del paese) dove si è concentrato oltre il 72% dell'assorbimento totale, pari a quasi 70.000 mq. I *prime gross yield* nel primo trimestre dell'anno sono rimasti invariati rispetto al 2013 a quota 8,25%.

Con particolare riferimento all'andamento dei prezzi dei capannoni, Nomisma ha evidenziato nell'ultimo anno una contrazione del 4,4% per quelli locati nelle grandi città e del 5,3% per quelli locati in città di medie dimensioni .

Fondi immobiliari

I fondi attivi in Italia al 31 dicembre 2013 sono 365, e con circa 39 miliardi di euro rappresentano il 10,30% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto. Nel 2013 il settore ha avuto un incremento del NAV (Net Asset Value) in linea con gli anni precedenti (+5,4%), seppur leggermente inferiore alla media europea (8,4%). Nel 2013, inoltre, si è assistito ad un progressivo alleggerimento della leva finanziaria utilizzata dalla maggior parte dei fondi, portando l'indebitamento medio intorno al 63% .

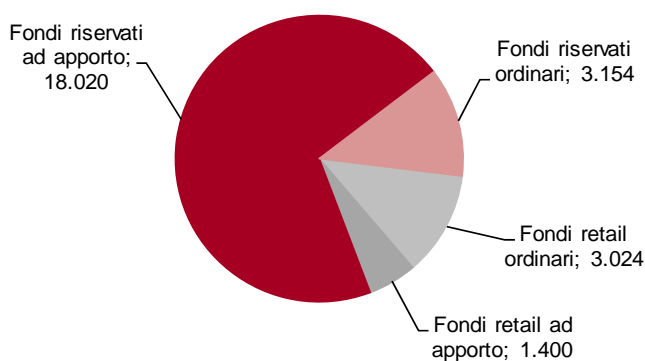
Nel secondo semestre del 2013, secondo i dati Assogestioni, sono divenuti operativi 10 nuovi fondi immobiliari. I nuovi fondi sono tutti riservati ad investitori qualificati o istituzionali e a distribuzione di proventi con durata media pari a 19 anni. Sette sono stati costituiti mediante apporto misto e due in

modalità ordinaria. Un solo fondo è speculativo. La raccolta lorda nel 2° semestre 2013 ha raggiunto i 2.095 milioni di euro, valore più che doppio rispetto a quello registrato nello stesso semestre dell'anno precedente.

Con riferimento all'*asset allocation*, il 52% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, con un incremento degli investimenti in immobili situati nelle top location, il 13% in quello commerciale e il 13% nella destinazione d'uso altro e la parte restante in immobili adibiti al settore residenziale (11%), turistico/ricreativo (5%), industriale (3%), logistico (3%) e RSA (1%). Le modifiche più rilevanti evidenziate nell'anno riguardano gli immobili ad uso altro e residenziale, in aumento rispettivamente del 2,5% e dell'1,9%, e quelli ad uso uffici, in diminuzione del 3,6%. A livello geografico, il Nord Ovest (43%) e il Centro (34%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (11%), nel Sud e Isole (9%) e infine all'Estero (3%).

A dicembre 2013 l'offerta di fondi immobiliari era composta per l'83% da fondi riservati con un patrimonio di circa 21 miliardi di euro e per il restante 17% da fondi *retail* ai quali spetta la gestione di un patrimonio di circa 4,5 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 2013

La composizione delle attività è variata leggermente rispetto allo stesso periodo del 2012, ma risulta molto più concentrata rispetto a come si presentava 5/6 anni fa. L'89% è rappresentato da immobili e diritti reali immobiliari, il 7% in valori mobiliari e liquidità mentre la parte restante in partecipazioni di controllo in società immobiliari e strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione.

Per quanto riguarda i fondi immobiliari italiani quotati, si confermano i problemi collegati alla scarsa liquidità del settore e all'elevato sconto dei valori di quotazioni rispetto al NAV. Seppur il comparto abbia fatto registrare mediamente ottime performance da inizio anno, circa il +15%, lo sconto sul NAV corrente resta comunque superiore al 40%.

Con riferimento al mercato italiano, entro il 2016 dovrebbero andare in liquidazione fondi immobiliari retail per un ammontare totale superiore ai 3,5 miliardi di euro ; 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 quotati 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 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.

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
Numero delle quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	Patrigest S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2014	€ 163.511.328
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2014	€ 272,518
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2014	€ 321.905.000

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	30.06.2014
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	163,5
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
Valore unitario delle quote	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	403,947	376,486	344,259	272,518
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	223,40
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4	396,7	385,6	321,9
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	389,5
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31	29	29	27
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	312.852	291.745	291.745	282.865
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1	6,2	6,1	5,4
Debiti bancari	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	281,8	231,1	181,6	172,5
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	53,6
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	44,3
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	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 52%, Lazio 17%, Piemonte 27%, altro 4%
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	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92	16,50	4,00	-
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	302,33
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	8,13%	5,35%	3,89%	0,00%

(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
Relazione semestrale al 30/06/2014	163.511.328	600.003	272,518

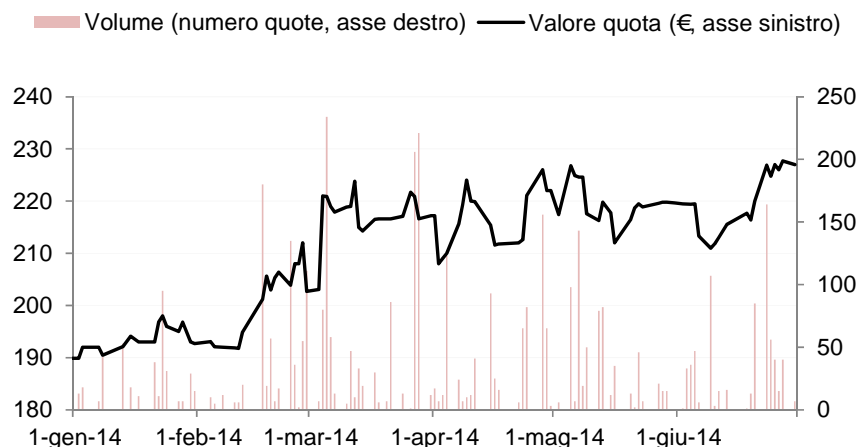
Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito, rispetto al 31 dicembre 2013, di 43.045.005 euro, pari alla somma della perdita del periodo (40.644.993 euro) e del rimborso parziale anticipato pro quota effettuato nel mese di febbraio 2014 (2.400.012 euro) conseguentemente il valore della quota è diminuito di 71,741 euro (20,84%) e la stessa ammonta a 272,518 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 12.423.440 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 45.148.415 euro;
- utili da realizzazioni per 374.119 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU e TASI per 5.116.271 euro;
- oneri finanziari per 1.260.870 euro;
- oneri di gestione per 1.271.183 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 645.813 euro.

C. Andamento delle quotazioni di mercato nel corso del semestre

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



Nel corso del primo semestre 2014 la quotazione del Fondo è stata caratterizzata da una tendenza rialzista raggiungendo un massimo di 227,7 euro il 27 giugno. Il titolo ha chiuso il semestre con un incremento del 19,5% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione del 12,2% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del Fondo è passato da 189,9 euro dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2013) a 227 euro del 30 giugno 2014. In questa data lo sconto sul NAV al 31 dicembre 2013 era pari a circa il 34,1%.

Il prezzo di quotazione minima è stato registrato il primo giorno di contrattazioni del 2014 con un valore di 189,9 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 41 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 5 marzo con 234 quote scambiate per un controvalore pari a 53.141 euro.

D. La Corporate Governance

Sulla scorta di quanto previsto dalle disposizioni del codice civile e del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (recante il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, "TUF"), la SGR adotta un sistema di governo societario improntato alla trasparenza delle attività gestionali poste in essere in relazione ai 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 riunione 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.

A seguito delle delibere consiliari assunte in data 28 aprile e 29 maggio 2014, 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)

Paolo Ceretti

Gianroberto Costa

Francesco Gianni (Amministratore Indipendente)

Amalia Ghisani

Rosa Maria Gulotta

Maria Grazia Uglietti

Collegio Sindacale

Carlo Conte (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Annalisa Raffaella Donesana (Sindaco Effettivo)

Paolo Marcarelli (Sindaco Supplente)

Francesco Martinelli (Sindaco Supplente)

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

Ai sensi dello Statuto di IDeA FIMIT, si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni – Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni"), cui il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato di aderire in data 26 giugno 2012.

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 dei soggetti rilevanti” ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti Soggetti Rilevanti (intendendosi per tali i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l'alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti ed i collaboratori della Società): (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.

In ossequio all'articolo 37, comma 2-bis del TUF, che ha introdotto un meccanismo di corporate governance teso a favorire il coinvolgimento dei partecipanti nel processo decisionale delle società di gestione del risparmio 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 contengono 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 2014 è costituito da ventisette immobili, di cui in termini di superficie, il 68% a destinazione prevalente uffici, il 27% a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 5% a destinazione produttiva, nel periodo in esame, è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Al 30 giugno 2014, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 282.865 mq, di cui 198.764 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 70,27% delle consistenze degli immobili del Fondo.

Al 31 dicembre 2013, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, i mq locati risultavano essere 209.390; a tale data risultava a reddito il 74,02% delle superfici.

Alla data del 30 giugno 2014, risultano vigenti novantadue 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 2014, sono stati rinegoziati/stipulati sei nuovi contratti mentre sono state ricevute quattro comunicazioni di recesso. In termini di superfici locate, il 38,02% degli spazi risulta occupato da Telecom Italia S.p.A..

L'importo dei canoni di competenza del periodo in esame ammonta a 11.227.935,44 euro (compresi 387.296,82 euro relativi ad immobili venduti nel periodo), mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 30 giugno 2014 risulta di 20.904.491 euro. Il valore contrattuale annuo delle posizioni al 31 dicembre 2013, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, era di 22.266.494 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 233 mila euro in capo a tre conduttori;
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa 267 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.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2014, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è pari a 5.575.481 euro (alla data del 31 dicembre 2013 era 5,6 milioni di euro). Di tali crediti il 11,23% circa è ascrivibile al ritardo nei tempi di pagamento del canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica, mentre il 14,09% circa riguarda crediti per lo più maturati nei confronti di ex conduttori, per i quali sono stati attivati gli opportuni presidi legali/giudiziali con tempistiche di risoluzione, per loro natura, lunghe e dall'esito incerto. Prudenzialmente è stato istituito un fondo di svalutazione crediti che alla data della presente Relazione ammonta a 1.096.842,91 euro (alla data del 31 dicembre 2013 era di 1.065.665 di euro).

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo semestre 2014 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 2.103.415 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 si sono perfezionate le vendite di seguito indicate:

CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1 Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000,00	2.820.000,00	2.500.000,00	05/03/2014
2 Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000,00	18.130.000,00	19.700.000,00	23/06/2014
TOTALE		19.310.000,00	20.950.000,00	22.200.000,00	

(*) Per tale si intende l'ultima valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente alla data del rendiconto precedente la vendita indipendentemente dal fatto che il Consiglio di Amministrazione della SGR abbia deliberato in sede di rendiconto eventuali scostamenti (considerando quale valore di mercato lo stesso valore di vendita).

Dopo la chiusura del semestre è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita, come meglio dettagliato al successivo § 6. *Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre.*

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 2013 e il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2014, deliberando un rimborso parziale pro quota per un ammontare complessivo di 2.400.012 euro, corrispondenti a 4 euro per ognuna delle 600.003 quote in circolazione. La somma citata è stata riconosciuta agli aventi diritto in data 27 febbraio 2014.

In data 7 aprile u.s. è pervenuta alla SGR una richiesta di convocazione dell'Assemblea dei partecipanti del Fondo da parte del quotista Zwinger Opco 6 B.V., il quale, dichiarando di essere titolare di quote pari al 94,84% delle quote del fondo in circolazione, ai sensi dell'art. 4.5, lettera (e), del Regolamento di gestione e più in generale ai sensi dell'art. 18-ter, comma 4, del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 (come modificato) ha chiesto alla SGR di convocare l'Assemblea dei partecipanti, nei termini e con le modalità previste dal Regolamento, con il seguente ordine del giorno:

1) Modifica dell'art. 2.2. (a) del Regolamento di gestione del Fondo, comportante la proroga del termine di durata del Fondo al 31 dicembre 2018;

2) Modifica dell'art. 9.1.1.1, dell'art. 9.1.1.2 e dell'art. 4.9, alinea (e), lettera (E) del Regolamento di gestione del Fondo e di ogni altro articolo connesso agli stessi, comportante la modifica della commissione di gestione spettante alla SGR con efficacia retroattiva a far data dal 1° gennaio 2014.

Nello specifico per quel che riguarda la commissione di gestione la richiesta è stata di:

(a) ridurre la Commissione Fissa dallo 0,50% del Valore Complessivo dell'Attività del Fondo (come definito nel Regolamento di gestione) allo 0,40%;

(b) sopprimere l'attuale meccanismo di determinazione Commissione Variabile e introdurre una c.d. Commissione Variabile di Vendita Immobile e di una Commissione Variabile Finale, considerando comunque che la somma della Commissione Fissa e della Commissione Variabile nelle sue due predette componenti eventualmente maturata dal 1° gennaio 2014 fino alla data di liquidazione del Fondo non potrà in ogni caso eccedere l'importo della commissione fissa attualmente prevista ai sensi dell'art. 9.1.1.1 del Regolamento vigente e pari 0,50% del Valore Complessivo dell'Attività del Fondo;

(c) modificare e sostituire l'attuale formulazione dell'art. 4.9, alinea (e), lettera (E), del Regolamento in materia di indennità da corrispondere alla SGR in caso di sostituzione, come conseguenza della modifica della commissione di gestione di cui sopra.

L'Assemblea dei partecipanti si è riunita in data 9 giugno 2014 approvando le modifiche regolamentari come sopra rappresentate, così che la SGR, in data 16 giugno 2014, ha presentato alla Banca d'Italia l'istanza di approvazione delle stesse modifiche regolamentari volte a prorogare il termine di durata del Fondo dall'attuale 31 luglio 2015 al 31 dicembre 2018 nonché a ridurre la commissione di gestione spettante alla SGR. Detta Autorità ha comunicato alla SGR l'avvio del relativo del procedimento a decorrere dalla predetta data del 16 giugno nonché che detto procedimento si concluderà entro 60 giorni, fatte salve le ipotesi di sospensione e interruzione dei termini previste dal vigente ordinamento.

A seguito dell'avvenuta scadenza del contratto di *agency*, relativo sia ad attività di compravendita che di locazione, con Innovation Real Estate Advisory s.r.l., società del medesimo gruppo di appartenenza della SGR, sono state espletate le pertinenti procedure, comprese quelle relative alla gestione del conflitto di interesse, che hanno portato all'assegnazione di un incarico valido fino al 31 dicembre 2014. che consentirà al Fondo di perseguire gli obiettivi di commercializzazione del proprio portafoglio immobiliare. A seguito dell'avvenuta scadenza del contratto di *property e facility management* con Innovation Real Estate S.p.A., società del medesimo gruppo di appartenenza della SGR, sono state espletate le pertinenti procedure, comprese quelle relative alla gestione del conflitto di interesse, che hanno portato all'assegnazione di un incarico valido fino al 31 dicembre 2014. che consentirà al Fondo di perseguire gli obiettivi di amministrazione e gestione del proprio portafoglio immobiliare.

Il Fondo ha ricevuto da parte dell'Agenzia delle Entrate un Avviso di Rettifica e Liquidazione relativo al valore di compravendita dell'immobile sito in Sassari, via Salvatore Dau 2, alienato in data 20 dicembre 2011 al prezzo di 4,5 milioni di euro. L'Agenzia avrebbe accertato un valore superiore (6,24 milioni di euro circa), determinando maggiori imposte ipo-catastali e conseguenti sanzioni per complessivi 71.700

euro circa, in merito a cui il Fondo ha presentato ricorso avanti alla Commissione Tributaria competente. La vertenza si è conclusa, senza ulteriori oneri per il Fondo, con l'adesione di parte acquirente.

Si segnala che in data 18 aprile 2014 l'Assemblea degli azionisti di IDeA FIMIT SGR S.p.A. ha deliberato di affidare la gestione della Società, per il triennio 2014-2016, a un Consiglio di Amministrazione composto da otto membri.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

La SGR ha approvato in data 28 marzo 2014 un nuovo *business plan* del Fondo che ha come riferimento temporale la durata del Fondo fino al 31 luglio 2015.

A seguito dell'approvazione da parte di Banca d'Italia delle modifiche regolamentari di cui al precedente § 4 - *Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre* le stesse verranno recepite in un nuovo *business plan* dove verranno conseguentemente rielaborate le strategie di valorizzazione.

6. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Si rende noto che in data 30 luglio 2014 è stata presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR la Relazione di Stima al 30 giugno 2014. La valutazione complessiva del Portafoglio da parte di Patrigest S.p.A. è pari a 340.707.000 euro.

Dopo la chiusura del periodo in esame, e più precisamente in data 17 luglio 2014, il Fondo ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita relativamente ad un portafoglio immobiliare (denominato "Calvino") composto dai seguenti immobili:

CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro) ^(*)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA PREVISTA
1 Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000,00	3.238.000,00	3.261.000,00	Entro 31/10/2014
2 Venezia	Via Tevere 34	1.511.000,00	1.543.000,00	1.355.000,00	Entro 31/10/2014
3 Trieste	Via Verga 5	1.292.000,00	1.329.000,00	1.702.000,00	Entro 31/10/2014
4 Torino	Via Lancia 55	30.500.000,00	27.973.000,00	27.003.000,00	31/07/2014
5 Ivrea	Via Jervis 9 -Ico Nuova	16.200.000,00	13.135.000,00	17.526.000,00	31/07/2014
6 Roma	Via Pianciani 26	35.110.000,00	35.812.000,00	35.194.000,00	31/07/2014
7 Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000,00	47.519.000,00	35.664.000,00	31/07/2014
8 Agrate Brianza	Via Paracelso 22,24,26	22.900.000,00	16.700.000,00	8.944.000,00	31/07/2014
9 Milano	Viale Sarca 222 - ed 307	23.800.000,00	21.053.000,00	18.851.000,00	31/07/2014
TOTALE		190.663.000,00	168.302.000,00	149.500.000,00	

Di seguito i dettagli degli immobili per i quali si è provveduto allo scostamento:

Immobile	Valore Costo Storico (€)	Prezzo Offerto (€)	Plus/Minus rispetto al Costo Storico	Valore EI al 30/06/2014 (€)	Scostamento (€)
Treviso, Via Sante Zanon 7	3.350.000,00	3.261.000,00	(3%)	3.238.000,00	23.000,00
Mestre, Via Tevere 34	1.511.000,00	1.702.000,00	13%	1.543.000,00	159.000,00
Trieste, Via Verga 5	1.292.000,00	1.355.000,00	5%	1.329.000,00	26.000,00
Torino, Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000,00	27.003.000,00	(11%)	27.973.000,00	(970.000,00)
Ivrea, Via Jervis 9	16.385.623,55	17.526.000,00	7%	13.135.000,00	4.391.000,00
Roma, Via Pianciani 26	36.426.533,29	35.194.000,00	(3%)	35.812.000,00	(618.000,00)
Assago, Viale Milanofiori 1	63.394.405,59	35.664.000,00	(44%)	47.519.000,00	(11.855.000,00)
Agrate Brianza, Via Paracelso 26	23.336.518,91	8.944.000,00	(62%)	16.700.000,00	(7.756.000,00)
Milano, Viale Sarca 222	23.800.000,00	18.851.000,00	(21%)	21.053.000,00	(2.202.000,00)
Totale	199.996.081,34	149.500.000,00	(25%)	168.302.000,00	(18.802.000,00)

E' stata pertanto effettuata una valutazione dei 27 immobili del Fondo in portafoglio per un importo complessivamente pari a 321.905.000 euro.

Per quanto riguarda le modifiche al Regolamento di gestione del Fondo approvate dall'assemblea dei partecipanti in data 9 giugno 2014, convocata su richiesta del quotista Zwinger Opco 6 B.V. ai sensi di legge, si informa che con nota ricevuta in data 28 luglio 2014 la Banca d'Italia, nell'ambito del procedimento di approvazione delle stesse modifiche avviato dalla SGR con istanza in data 16 giugno 2014, ha chiesto che siano forniti chiarimenti sia sulla proroga del termine di durata del fondo, sia sulla nuova struttura delle commissioni di gestione, sospendendo il procedimento che sarà nuovamente avviato una volta ricevute le informazioni richieste. La SGR ha avviato prontamente le attività necessarie per fornire all'Autorità quanto richiesto nel più breve tempo possibile.

7. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Il Fondo ha stipulato un contratto di finanziamento con primari istituti di credito nazionali e internazionali per un periodo pari a 10 anni dalla data di efficacia dell'apporto (14 luglio 2005) ad un tasso pari all'Euribor a un mese maggiorato di:

- 90 punti base fino al 30 giugno 2009;
- 95 punti base dal 1° luglio 2009 al 30 giugno 2012;
- 110 punti base successivamente.

Il piano di rimborso legato alla dismissione degli immobili, prevede la restituzione del 100% dell'ALA (*Allocated Loan Amount*, indica la parte del finanziamento allocato su ciascun immobile) maggiorato:

- di un ulteriore 10% al verificarsi della prima delle due seguenti condizioni:

- liquidazione di una porzione del patrimonio immobiliare del Fondo equivalente o superiore al 20% del valore di conferimento iniziale.

Alla data del 30 giugno 2014 il debito residuo è pari a 164.265.911,74 euro.

Inoltre, il Fondo ha sottoscritto con le banche finanziatrici una serie di accordi che prevedono la messa a disposizione di ulteriori due linee di credito, specificatamente dedicate:

- al finanziamento dei lavori di manutenzione straordinaria, per un importo massimo di 40.000.000 di euro;
- al finanziamento dell'attività di gestione ordinaria del Fondo, per un importo massimo di 15.000.000 di euro.

Alla data del 30 giugno 2014, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 8.267.920,47 euro, mentre risulta inutilizzata la linea relativa all'attività di gestione ordinaria del Fondo.

Il debito complessivo al 30 giugno 2014 è pari a 172.533.832,21 euro.

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

Ammontare	Termine per il rimborso
70.000.214,29	30/06/2012
70.000.214,29	31/12/2012
70.000.214,29	30/06/2013
70.000.214,29	31/12/2013
70.000.214,29	30/06/2014
70.000.214,29	31/12/2014
Importo residuo alla data	Data di scadenza definitiva

Le rate di rimborso sopra evidenziate dovranno essere decurtate dell'ammontare pari agli importi già rimborsati. Alla data della presente Relazione i rimborsi parziali effettuati a seguito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare risultano essere pari a 291.037.059,54 euro. Al 30 giugno 2014 il Fondo ha rimborsato solo una parte della rata prevista a quella scadenza per un importo pari a 11.036.202,38 euro. Con la cessione del portafoglio Calvino, previsto in data 31 luglio, il Fondo rimborserà l'importo di 94.876.820,35 euro estinguendo così il debito residuo sul rimborso della rata di giugno. Con tale rimborso sarà inoltre coperta parzialmente, per un importo di 35.912.808,44 euro, la rata in scadenza al 31 dicembre 2014.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 30 giugno 2014 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società

immobiliari¹, è pari al 53,60%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni.

La liquidità disponibile alla data del 30 giugno 2014 è di 18.782.671,71 euro (5.865.135 euro al 31 dicembre 2013).

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

¹ Come previsto dal Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari, utilizzato come riferimento per calcolare il limite di assunzione di prestiti dei fondi immobiliari, è pari alla media tra il costo storico (costo d'acquisto maggiorato degli oneri capitalizzati) e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo, previsti nel Titolo V, Capitolo IV (valore attuale). Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento utilizzato per calcolare il limite di assunzione dei prestiti coincide con il valore nominale attuale.

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%² sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

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

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

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

In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli

² Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti "esenti"

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

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

In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

2. Soggetti diversi dagli "esenti"

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

Fondi in liquidazione

Gli investitori diversi da quelli indicati nel punto A)1 che al 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5% (anche se successivamente ceduta in tutto o in parte) erano tenuti a versare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d'imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - doveva essere versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2011. Al riguardo la Circolare chiarisce che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

Con riferimento ai fondi diversi da quelli c.d. "istituzionali" - ossia i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" - nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio avrebbe potuto deliberarne la liquidazione entro la data del 31 dicembre 2011.

In tal caso è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010 (imposta che doveva essere prelevata e versata dalla SGR

per il 40% entro il 31 marzo 2012 e per la restante parte in due rate di pari importo rispettivamente entro il 31 marzo 2013 ed entro il 31 marzo 2014). La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati conseguiti dal 1° gennaio 2011 e fino alla conclusione della stessa la SGR deve applicare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP del 7%, da versare entro il 16 febbraio dell'anno successivo rispetto a ciascun anno di durata della liquidazione. Sono mantenute le disposizioni originariamente contenute nell'art. 32, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater volte ad evitare la doppia tassazione dei redditi in capo ai partecipanti e quelle che prevedono disposizioni agevolative ai fini delle imposte indirette, per le operazioni di liquidazione.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni³, le comunicazioni periodiche alla clientela⁴ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di 34,20 euro e con un tetto massimo di 4.500 euro per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

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

* * *

La presente Relazione semestrale al 30 giugno 2014 si compone di n. 41 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima redatta degli Esperti Indipendenti.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

³ L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

⁴ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di "cliente" occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti") che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2014		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	321.905.000	92,52%	385.580.000	96,67%
B1. Immobili dati in locazione	232.916.794	66,94%	291.410.757	73,06%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	88.988.206	25,58%	94.169.243	23,61%
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%	56.563	0,01%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	56.563	0,01%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	18.782.672	5,40%	5.865.135	1,47%
F1. Liquidità disponibile	18.782.672	5,40%	5.865.135	1,47%
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'	7.248.149	2,08%	7.386.759	1,85%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	352.677	0,10%	698.703	0,18%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	375.580	0,11%	515.745	0,13%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	6.519.892	1,87%	6.172.311	1,54%
Crediti lordi	7.616.735	2,19%	7.237.976	1,81%
Fondo svalutazione crediti	-1.096.843	-0,32%	-1.065.665	-0,27%
TOTALE ATTIVITA'	347.935.821	100,00%	398.888.457	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	172.533.832	93,55%	181.641.936	94,44%
H1. Finanziamenti ipotecari	172.533.832	93,55%	181.641.936	94,44%
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'	11.890.661	6,45%	10.690.188	5,56%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	163.727	0,09%	185.718	0,10%
M2. Debiti di imposta	795.278	0,43%	430.358	0,22%
M3. Ratei e risconti passivi	4.010.716	2,17%	4.616.658	2,40%
M4. Altre	6.196.608	3,36%	4.701.299	2,44%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	724.332	0,40%	756.155	0,40%
TOTALE PASSIVITA'	184.424.493	100,00%	192.332.124	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	163.511.328		206.556.333	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	272,518		344,259	
Proventi distribuiti per quota	355,090		355,090	
Rimborsi distribuiti per quota	197,670		193,670	

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2014		Rendiconto esercizio precedente	
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	12.423.440		13.410.497	
B1.1 canoni di locazione	11.227.935		12.312.789	
B1.2 altri proventi	1.195.505		1.097.708	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	374.119		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	45.148.415		7.404.223	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	3.266.665		3.104.689	
B4.1 oneri non ripetibili	1.611.685		1.170.515	
B4.2 oneri ripetibili	1.654.980		1.934.174	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU E TASI	1.849.606		1.678.270	
Risultato gestione beni immobili (B)		37.467.127		1.223.315
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	-		61.029	
Risultato gestione depositi bancari (D)		-		61.029
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)		37.467.127		1.284.344

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/2014
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2014		Rendiconto esercizio precedente	
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 ASSIMIL.	-	-	-	-
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		- 37.467.127		1.284.344
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	- 1.231.050	-	- 1.421.294	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	- 1.227.159	-	- 1.412.582	
H1.2 su altri finanziamenti	- 3.891	-	- 8.712	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	- 29.820	-	- 12.500	
Risultato oneri finanziari (H)		- 1.260.870		- 1.433.794
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		- 38.727.997		- 149.450
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	- 982.361	-	- 1.147.886	
I2. Commissioni banca depositaria	- 27.083	-	- 29.363	
I3. Oneri per esperti indipendenti	- 51.921	-	- 41.344	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	- 44.516	-	- 43.800	
I5. Altri oneri di gestione	- 159.002	-	- 113.990	
I6. Spese di quotazione	- 6.300	-	-	
Risultato oneri di gestione (I)		- 1.271.183		- 1.376.383
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	387	-	-	
L2. Altri ricavi	232.915	-	697.594	
L3. Altri oneri	- 879.115	-	- 428.593	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		- 645.813		269.001
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		- 40.644.993		- 1.256.832
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	-	-	
M2. Risparmio di imposta	-	-	-	
M3. Altre imposte	-	-	-	
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita del periodo (RGP+M)		- 40.644.993		- 1.256.832

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 30/06/2014 (3)	Canone / indennità competenza 2/2014	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (4)	Tipologia conduttore	Valore storico (5)	Ipoteca (6)
LOMBARDIA													
1	Intero Immobile Agrate Brianza Via Paracelso 22/24/26	Uffici	1982	13.488	5.862	847.416	416.660	144,56	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	23.336.519	10.307.076
2	Intero Immobile Assago Viale Milanofiori - Ed 1F	Uffici Commerciale	1977	35.797	20.371	2.233.585	1.527.981	109,64	Affitto	Scadenza tra 1.7.2017 e 30.6.2019	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	63.394.406	29.315.533
3	Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1	Centrale telefonica e uffici connessi	1967	1.887	1.887	129.494	64.746	68,62	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.420.000	624.568
4	Intero Immobile Cinisello Balsamo Viale Rinascita	Centrale telefonica e uffici connessi	1955	5.106	5.106	289.281	144.639	56,66	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	3.550.000	1.561.421
5	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	915.084	457.557	62,19	Affitto	Scadenza tra 1.7.2017 e 30.6.2019	Pirelli Tyre Spa	13.024.484	6.955.590
6	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - ed 307	Uffici integrati con att. produttive	1955	7.311	7.311	2.007.528	1.002.289	274,59	Affitto	Scadenza tra 1.7.2019 e 30.6.2021	Prysmian Spa	23.800.000	10.480.933
7	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	3.692	385.228	205.058	104,34	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	10.572.269	4.777.584
8	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	959	115.437	57.712	120,36	Affitto	Scadenza tra 1.7.2019 e 30.6.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.429.861	2.328.063
9	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	11.900	996.536	525.651	83,74	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	51.352.650	21.706.646
PIEMONTE													
10	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	13.968	827.316	416.274	59,23	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	7.786.341
11	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 9 - Ico Nuova	Uffici integrati con att. produttive	1955	21.636	19.606	1.550.977	775.450	79,11	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	16.385.624	7.244.690
12	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	179.233	89.615	64,75	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	2.030.000	892.869
13	Intero Immobile Torino via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	136.717	68.357	49,27	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.500.000	659.755
14	Intero Immobile Torino Via Vincenzo Lancia 55	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	28.680	28.680	2.689.861	1.346.267	93,79	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	30.500.000	13.415.027
LIGURIA													
15	Intero Immobile Genova Via Dattilo 8	Centrale telefonica	1913	2.522	2.522	216.429	108.213	85,82	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	2.223.000	977.758
VENETO													
16	Intero Immobile Treviso Via Sante Zanon 7	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.892	2.892	289.182	144.589	99,99	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	3.350.000	1.473.454
17	Intero Immobile Venezia Mestre Via Tevere 34	Centrale telefonica	1972	1.655	1.655	150.301	75.150	90,82	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.511.000	664.594
FRIULI VENEZIA GIULIA													
18	Intero Immobile Trieste Via Verga 5	Centrale telefonica	1972	1.493	1.493	119.658	59.828	80,15	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.292.000	568.269
MARCHE													
19	Intero Immobile Ancona Via della Montagnola 29	Centrale telefonica e uffici connessi	1977	6.412	6.412	328.852	164.289	51,29	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	3.770.000	1.658.185
20	Intero Immobile Urbino Via Calamandrei	Centrale telefonica e uffici connessi	1980	1.828	1.828	121.377	60.688	66,40	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.320.000	580.585
LAZIO													
21	Intero Immobile Roma Via Pianciani 26	Uffici	1961	12.484	12.484	3.060.724	1.511.137	245,17	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	36.426.533	15.488.395
22	Intero Immobile Roma Via Feronia 96	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	4.861	4.861	586.336	293.164	120,62	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	6.770.000	2.977.696
23	Intero Immobile Roma Via Tagaste	Centrale telefonica e uffici connessi	1969	2.452	2.452	183.664	92.044	74,90	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	2.040.000	897.267
24	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	130.801	65.399	60,14	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.390.000	611.373
25	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	12.332	2.087.271	1.004.683	169,26	Affitto	Scadenza tra 1.7.2017 e 30.6.2019	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	62.263.379	27.217.983
PUGLIA													
27	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	133.801	66.900	44,26	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.197.000	526.485
SICILIA													
27	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	192.401	96.296	38,21	Affitto	Scadenza tra 1.7.2021 e 30.6.2023	Telecom Italia Spa	1.900.000	835.690
				282.865	198.764	20.904.491	10.840.639					389.528.368	172.533.832

(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.

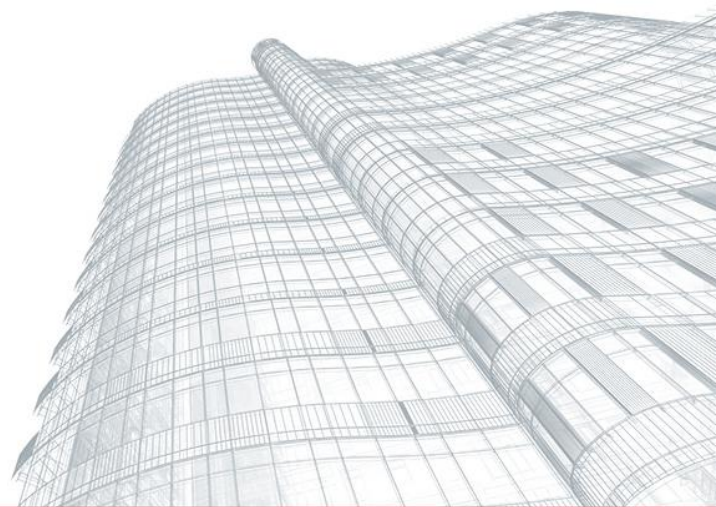
(5) Il valore storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati

(6) Gli importi si riferiscono al debito residuo sul finanziamento contratto, allocato sui singoli immobili

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo				
Data	Oggetto	Immobili Ceduti Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
05/03/2014	Milano, Via Don Guanella 9	2.500.000	Decoral Powder Srl	
23/06/2014	Milano, Via Tazzoli 6	19.700.000	Selectiv Tazzoli Srl	
Totale		22.200.000		

IDEA FIMIT SGR SPA

Determinazione del Valore di Mercato al 30/06/2014 del fondo immobiliare
“Fondo Atlantic 2-Berenice”



www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Indice

EXECUTIVE SUMMARY	3
RELAZIONE DI STIMA	6
Destinatari e Scopo della Valutazione	7
Conformità agli Standard Valutativi	7
Dati e Materiale Utilizzato	8
Assunzioni e Limitazioni.....	9
Riservatezza dei dati.....	10
Composizione del Portafoglio Immobiliare	11
Metodologia Estimativa Utilizzata.....	12
Market Value.....	13
Nota Finale.....	14
ALLEGATI	15
Allegato 1 - Descrizione delle Metodologie Estimative Utilizzate per la Valutazione e Approfondimento sulle Variabili Finanziarie	
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare	
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset	

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

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

Perimetro di Valutazione

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
17	TREVISO	VIA SANTE ZANON,7	Telephone Exchange	4.997
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
34	VENEZIA	VIA TEVERE	Telephone Exchange	2.784
36	URBINO	VIA CALAMANDREI	Telephone Exchange	2.356
37	TRIESTE	VIA VERGA,5	Telephone Exchange	1.913
38	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Telephone Exchange	2.989
39	TORINO	VIA VINCENZO LANCIA 55	Telephone Exchange	29.094
40	PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Telephone Exchange	4.972
41	MILANO	VIA WATT 27	OFFICE	6.654
43	IVREA	VIA JERVIS, 11	OFFICE	44.760
44	IVREA	VIA JERVIS 9	OFFICE	22.186
45	ROMA	VIA L. PIANCIANI	OFFICE	12.813
47	ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	OFFICE	36.913
48	AGRATE BRIANZA	VIA PARACELSO 22/24/26	OFFICE	13.557
51	MILANO	VIALE CERTOSA 148	OFFICE	3.385
52	ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	OFFICE	23.334
53	MILANO	VLE MONZA 259/265	OFFICE	26.786
55	MILANO	VIALE SARCA, 307	OFFICE	9.269

Destinazione d’Uso Prevalente

Il portafoglio è composto da 27 immobili, di cui 16 centraline telefoniche, 10 uffici e 1 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 in parte locati secondo il Rent Roll fornito dalla committenza e meglio dettagliato all’Allegato 3.

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 **10 Luglio 2014**

Data di
Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **30 Giugno 2014**

Il più probabile valore di mercato del portafoglio asset by asset e consolidato è, arrotondato, pari a

Market Value (MV)

€ 340.707.000,00

(€ trecentoquarantamilionisettescentosettemila,00)

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, ha ricevuto l’incarico di elaborare una valutazione di mercato dei beni immobiliari appartenenti al fondo “Fondo Atlantic 2-Berenice” gestito da IDEA FIMIT SGR S.p.A.

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative ed i formati adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale, sia con quanto prescritto dalle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per le operazioni di costituzione di Fondi Immobiliari ad Apporto (es: Regolamento della Banca d’Italia). In particolare ci si riferisce alle “*Guidance Notes*” dettate dall’*International Valuation Standards Committee* per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione di stima.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Comunicazione Congiunta di Banca d’Italia e Consob del 29 luglio 2010 recante le “Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento”;
- I Principi e Linee Guida concernenti “Il rapporto tra le SGR e gli esperti indipendenti nell’attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari” diffuse da Assogestioni con circolare del 27 maggio 2010 (prot. n. 58/10/C) (“Linee Guida di Assogestioni”).
- Possesso dei requisiti di cui articolo 17 del Decreto del Ministero del Tesoro del 24 maggio 1999 n. 228.
- Provvedimento Banca d’Italia del 14 aprile 2005 e modificato dal Provvedimento dell’ 8 maggio 2012 e successive integrazioni dell’8 Maggio 2013 con particolare riferimento alle

disposizioni sui criteri di valutazione di cui al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II e delle linee guida di Assogestioni e Consob.

Dati e Materiale Utilizzato

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda su:

- 1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare, ricevuti dalla proprietà o recepiti mediante accesso alla Data Room del patrimonio immobiliare stesso:**
 - a. Planimetrie dei fabbricati;
 - b. Documenti Catastali, Urbanistici, Contrattuali e Amministrativi (ecc.);
 - c. Tabulato inquilini contenente la situazione locativa aggiornata, le destinazioni d’uso contrattuali ed oggettive.

- 2. Sopralluoghi dei beni immobiliari effettuato da personale tecnico di Patrigest S.p.A., al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:**
 - a. caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell’immobile;
 - b. caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell’edificio;
 - c. stato manutentivo.

- 3. L’analisi del mercato immobiliare di zona** relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d’uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d’assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

- 4. I dati elaborati ed organizzati in modo sistematico**, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo per l’elaborazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare.

Assunzioni e Limitazioni

Nell’elaborazione delle valutazioni sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Il portafoglio immobiliare è stato considerato nell’attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq/a) sono state ricavate dai dati forniti dalla Sgr. Per il computo del valore dell’intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie “virtuale-commerciale” che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d’uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla Sgr e dell’esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state condotte verifiche riguardo la titolarità del perimetro immobiliare;
- Non sono state, infine, ricercate e verificate da Patrigest S.p.A eventuali problematiche ambientali.

Riservatezza dei dati

Le valutazioni, gli studi, i giudizi e tutto quanto contenuto nel presente Report sono strettamente confidenziali, riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committente.

La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committente, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo.

Ricevendo il presente Report la Committente esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committente possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 27 unità immobiliari dislocate in tutta Italia, di cui 16 centraline telefoniche, 10 uffici e 1 stabilimento produttivo. Di seguito viene riportata l'elenco degli immobili di proprietà del Fondo Atlantic 2-Berenice e la relativa destinazione d'uso:

Comune	Indirizzo	Main use	Superficie Lorda mq
MILANO	VIALE SARCA, 222	Produttivo	14.908
ROMA	VIA FERONIA,96 C	Telephone Exchange	6.760
ANCONA	VIA DELLA MONTAGNOLA,29	Telephone Exchange	6.642
CINISELLO BALSAMO	VIALE RINASCITA,72/74	Telephone Exchange	5.411
TREVISO	VIA SANTE ZANON,7	Telephone Exchange	4.997
TORINO	VIA GONIN,12	Telephone Exchange	3.468
ROMA	VIA TAGASTE	Telephone Exchange	2.725
GENOVA	VIA DATTILO,5	Telephone Exchange	2.611
ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Telephone Exchange	3.265
TORINO	VIA BELLARDI,12	Telephone Exchange	2.776
BRESCIA	VIA BELLENTANI,1	Telephone Exchange	1.934
VENEZIA	VIA TEVERE	Telephone Exchange	2.784
URBINO	VIA CALAMANDREI	Telephone Exchange	2.356
TRIESTE	VIA VERGA,5	Telephone Exchange	1.913
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Telephone Exchange	2.989
TORINO	VIA VINCENZO LANCIA 55	Telephone Exchange	29.094
PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Telephone Exchange	4.972
MILANO	VIA WATT 27	OFFICE	6.654
IVREA	VIA JERVIS, 11	OFFICE	44.760
IVREA	VIA JERVIS 9	OFFICE	22.186
ROMA	VIA L. PIANCIANI	OFFICE	12.813
ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	OFFICE	36.913
AGRATE BRIANZA	VIA PARACELSO 22/24/26	OFFICE	13.557
MILANO	VIALE CERTOSA 148	OFFICE	3.385
ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	OFFICE	23.334
MILANO	VLE MONZA 259/265	OFFICE	26.786
MILANO	VIALE SARCA, 307	OFFICE	9.269

Metodologia Estimativa Utilizzata

La tabella riportata sotto indica immobile per immobile la metodologia valutativa utilizzata, come meglio descritto nell’Allegato 1.

Comune	Indirizzo	Metodologia Valutativa
MILANO	VIALE SARCA, 222	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
ROMA	VIA FERONIA,96 C	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
ANCONA	VIA DELLA MONTAGNOLA,29	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
CINISELLO BALSAMO	VIALE RINASCITA,72/74	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
TREVISO	VIA SANTE ZANON,7	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
TORINO	VIA GONIN,12	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
ROMA	VIA TAGASTE	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
GENOVA	VIA DATTILO,5	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
TORINO	VIA BELLARDI,12	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
BRESCIA	VIA BELLENTANI,1	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
VENEZIA	VIA TEVERE	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
URBINO	VIA CALAMANDREI	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
TRIESTE	VIA VERGA,5	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
TORINO	VIA VINCENZO LANCIA 55	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Metodo Finanziario-Reddittuale doppio tasso
MILANO	VIA WATT 27	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
IVREA	VIA JERVIS, 11	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
IVREA	VIA JERVIS 9	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
ROMA	VIA L. PIANCIANI	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
AGRATE BRIANZA	VIA PARACELSO 22/24/26	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
MILANO	VIALE CERTOSA 148	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
MILANO	VLE MONZA 259/265	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)
MILANO	VIALE SARCA, 307	Metodo Finanziario-Reddittuale (DCF)

Market Value

La seguente tabella riepiloga nel dettaglio, per ogni singolo immobile oggetto della presente valutazione, il Market Value alla data del **30 Giugno 2014**.

Comune	Indirizzo	Main use	Superficie	Superficie	Valore al 30/06/2014
			Lorda	Commerciale	
			mq	mq	€
MILANO	VIALE SARCA, 222	Produttivo	14.908	13.079	
ROMA	VIA FERONIA,96 C	Telephone Exchange	6.760	5.282	
ANCONA	VIA DELLA MONTAGNOLA,29	Telephone Exchange	6.642	6.335	
CINISELLO BALSAMO	VIALE RINASCITA,72/74	Telephone Exchange	5.411	4.815	
TREVISO	VIA SANTE ZANON,7	Telephone Exchange	4.997	4.286	
TORINO	VIA GONIN,12	Telephone Exchange	3.468	2.810	
ROMA	VIA TAGASTE	Telephone Exchange	2.725	2.574	
GENOVA	VIA DATTILO,5	Telephone Exchange	2.611	2.537	
ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Telephone Exchange	3.265	2.895	
TORINO	VIA BELLARDI,12	Telephone Exchange	2.776	2.455	
BRESCIA	VIA BELLENTANI,1	Telephone Exchange	1.934	1.829	
VENEZIA	VIA TEVERE	Telephone Exchange	2.784	1.681	
URBINO	VIA CALAMANDREI	Telephone Exchange	2.356	2.149	
TRIESTE	VIA VERGA,5	Telephone Exchange	1.913	1.533	
GALLIOLI	VIA CAGLIARI	Telephone Exchange	2.989	2.957	
TORINO	VIA VINCENZO LANCIA 55	Telephone Exchange	29.094	26.836	
PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Telephone Exchange	4.972	4.253	
MILANO	VIA WATT 27	OFFICE	6.654	6.070	
IVREA	VIA JERVIS, 11	OFFICE	44.760	36.790	
IVREA	VIA JERVIS 9	OFFICE	22.186	19.223	
ROMA	VIA L. PIANCIANI	OFFICE	12.813	12.940	
ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	OFFICE	36.913	34.819	
AGRATE BRIANZA	VIA PARACELSO 22/24/26	OFFICE	13.557	13.615	
MILANO	VIALE CERTOSA 148	OFFICE	3.385	2.950	
ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	OFFICE	23.334	20.029	
MILANO	VLE MONZA 259/265	OFFICE	26.786	23.530	
MILANO	VIALE SARCA, 307	OFFICE	9.269	8.268	
					340.707.000

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegati), otteniamo il più probabile valore di mercato, che arrotondato è pari a:

€ 340.707.000,00

(€ trecentoquarantamilionisettescentosettemila,00)

Nota Finale

La presente relazione è stata predisposta ai sensi dell’art. 12 bis, comma 3, lettera a) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all’interno della Patrigest S.p.A., di IDeA FIMIT SGR S.p.A., dei suoi consulenti, delle banche finanziatrici e dell’Intermediario Finanziario nominato ai sensi e per gli effetti dell’art. 12 bis, comma 3, lettera b) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228; le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a Terzi previo consenso scritto di Patrigest S.p.A. e di IDeA FIMIT SGR S.P.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Enrico Saulli architetto
Amministratore
PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all’Ordine degli Architetti di Roma e Provincia
il 23.04.1992 al n. 9796



PATRIGEST

ADVISORY & VALUATION

Prof. Armando Borghi

Amministratore Delegato

TEAM:

Davide Baldelli - MRICS

Manager

Massimo Manfredi

Team Leader

Patrigest S.p.A.

Via B. Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. +39 02 77.55.680 – Fax +39 02 77.55.702

E-mail: info@patrigest.it

www.patrigest.it