

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

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31/12/2015

- **Relazione degli Amministratori**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Nota integrativa**
- **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**
- **Relazione della Società di Revisione**

**Relazione degli Amministratori
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015**

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	13
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	17
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	21
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	21
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	23
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	23
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	25
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE	25
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	25
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	25
A. FINANZIAMENTI	25
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	26
9. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	27
10. ALTRE INFORMAZIONI	28

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'espansione dell'economia globale prosegue, ma il rallentamento dell'economia cinese ha inciso negativamente sui costi delle materie prime e sull'attività nei paesi emergenti. Il percorso di rientro della Cina dagli alti livelli di investimento e di indebitamento costituisce un fattore di fragilità per il Paese e un rischio per l'economia globale. L'incertezza del quadro macroeconomico internazionale ha influito sulla decisione della *Federal Reserve* di non avviare il rialzo dei tassi di riferimento in settembre.

Nell'Area Euro prosegue la ripresa dell'attività economica. Il rallentamento globale ha avuto finora effetti contenuti ma costituisce in prospettiva un rischio al ribasso per la crescita e l'inflazione. Quest'ultima è tornata in settembre su valori lievemente negativi, anche a seguito della discesa del prezzo del petrolio.

Per fornire un sostegno all'attività economica e alla ripresa del credito, il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha confermato l'intenzione di proseguire nell'espansione monetaria ampliando e prorogando l'attuale programma di acquisto dei titoli fino a marzo 2017. Il Consiglio è determinato a ricorrere a tutti gli strumenti disponibili, inclusa la possibilità di variare dimensione, composizione e durata del programma di acquisto di titoli pubblici e privati, qualora ciò sia necessario a contrastare i rischi al ribasso e ad assicurare il ritorno dell'inflazione verso valori coerenti con la definizione di stabilità dei prezzi¹.

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

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2015

¹ Banca d'Italia, Bollettino Economico, ottobre 2015

Nel terzo trimestre dell'anno 2015, il Prodotto Interno Lordo (PIL) dell'Area Euro ha registrato una crescita pari all'1,2% in termini trimestrali annualizzati, in rallentamento rispetto al trimestre precedente (1,6%). All'interno dell'Area, anche Germania e Francia registrano un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, rispettivamente pari a 1,3% e 1,4% (1,8% e 0,2% nel trimestre precedente).

Con riferimento all'Italia, le ultime indicazioni dell'Istat confermano l'uscita dell'economia italiana dalla lunga fase recessiva. Il Prodotto Interno Lordo italiano, nel terzo trimestre 2015, è cresciuto dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% rispetto al terzo trimestre del 2014.

L'attività è sostenuta dalla domanda interna, in particolare dai consumi delle famiglie, dalla ricostituzione delle scorte e dagli investimenti in macchinari, attrezzature e beni immateriali, tornati ad aumentare².

Gli indici di fiducia di consumatori ed imprese, che misurano l'aspettativa delle famiglie e delle imprese italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, a dicembre 2015 hanno mostrato variazioni percentuali positive rispettivamente del 20,7% e del 13,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In particolare, la fiducia nel settore manifatturiero è aumentata del 4,5%, nel settore delle costruzioni del 15,6%, nel settore del commercio al dettaglio del 7,4% e quello dei servizi di mercato del 26,0%³.

Il tasso di disoccupazione, a ottobre 2015, è sceso attestandosi all'11,5%, dall'11,6% del mese precedente (13% dodici mesi prima). In peggioramento la disoccupazione giovanile (15-24 anni), che nello stesso mese, è salita al 39,8% dal 39,4% di settembre. Il tasso di occupazione è pari al 56,3% (55,9% un anno prima).

Nella riunione del 3 dicembre 2015 la BCE ha lasciato il tasso di rifinanziamento allo 0,05% (minimo storico dalla nascita dell'euro), così come il tasso sui prestiti marginali allo 0,3% mentre ha abbassato il tasso sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE dal -0,20% al -0,30%.

Il tasso *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di novembre, pari a 2,27% negli USA (2,06% nel mese precedente), a 0,55% in Germania (0,55% anche nel mese precedente) e 1,58% in Italia (1,70% ad ottobre e 2,28% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è quindi portato nella media di novembre sui 103 punti base (115 punti base nel mese precedente).

Segnali positivi emergono per le nuove erogazioni di prestiti bancari: i finanziamenti alle imprese hanno segnato nei primi dieci mesi del 2015 un incremento di circa il 14% sul corrispondente periodo dell'anno precedente (gennaio-ottobre 2014). In lieve crescita anche la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie in aumento dello 0,6%.

Tuttavia, a seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia rimane elevata anche se in lieve diminuzione: a ottobre 2015, le sofferenze lorde sono risultate pari ad oltre 199

² ABI, *Monthly outlook*, dicembre 2015

³ ISTAT, *Clima di fiducia delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi*

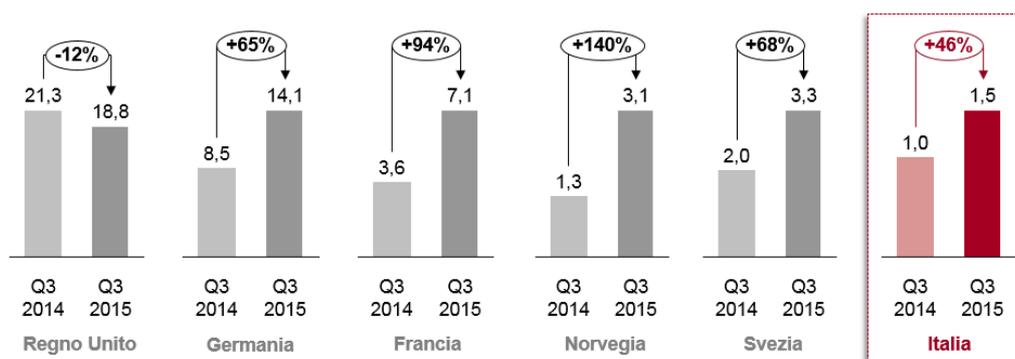
miliardi di euro, 1,4 miliardi di euro in meno rispetto a settembre 2015 e circa 19,6 miliardi di euro in più rispetto a fine ottobre 2014, segnando un incremento annuo dell'11% circa. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi ad ottobre 2015 era del 10,4% (9,5% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 17,3% per i piccoli operatori economici (15,8% ad ottobre 2014), il 17,9% per le imprese (15,7% un anno prima) ed il 7,2% per le famiglie consumatrici (6,8% ad ottobre 2014). Le sofferenze nette registrano ad ottobre 2015 un assestamento, passando da 87,1 miliardi di euro di settembre a 87,2 miliardi di euro di ottobre. Il rapporto tra sofferenze nette e impieghi totali risulta pari a 4,85% (4,84% a settembre 2015 e 4,61% un anno prima)⁴.

Il mercato immobiliare europeo

Nel terzo trimestre del 2015 gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a circa 61,7 miliardi di euro, in leggera diminuzione rispetto al secondo trimestre, ma registrando un aumento del 18% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente dove si era registrato un volume di transazioni pari a circa 52,2 miliardi di euro.

Nei primi nove mesi i Paesi che hanno contribuito maggiormente a questa crescita sono stati la Germania e la Francia rispettivamente con un aumento degli investimenti di 5,6 miliardi di euro e 3,4 miliardi di euro, seguiti dalla Norvegia (con un aumento di 1,8 miliardi di euro) e dalla Svezia (con un aumento di 1,3 miliardi di euro). Al contrario l'attività di investimento nel Regno Unito è diminuita di circa 2,3 miliardi di euro (Figura 1)⁵.

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



Fonte: CBRE

Le operazioni transfrontaliere, con circa 14,3 miliardi di euro, rappresentano il 43% del valore transato nel terzo trimestre del 2015, in diminuzione del 15,9% rispetto al trimestre precedente, dove gli investimenti risultavano pari a circa 17 miliardi di euro. Le attività di investimento da parte degli Stati Uniti, con circa 8,3 miliardi di euro, si confermano come principale fonte di capitali non europei.

⁴ ABI, *Monthly outlook*, dicembre 2015

⁵ CBRE, *European Capital Markets - MarketView Q3 2015*

Il mercato immobiliare Italiano

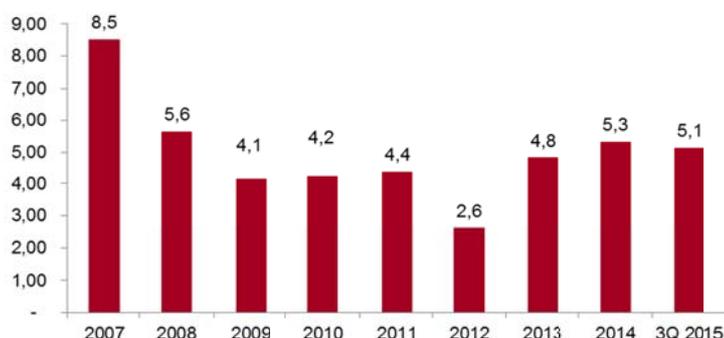
Prosegue il miglioramento nell'attività degli investimenti immobiliari in Italia anche nel terzo trimestre dell'anno 2015 con 1,5 miliardi di euro, in crescita di oltre il 40% rispetto allo stesso periodo del 2014, per un totale nei primi 9 mesi di 5,1 miliardi di euro.

Solo il 21% del volume trimestrale investito ha coinvolto acquisizioni di portafogli immobiliari, testimoniando il progressivo esaurimento di prodotto.

Gli investimenti esteri, circa 1,3 miliardi di euro, in aumento del 9% rispetto al trimestre precedente, hanno continuato a rappresentare una parte significativa degli investimenti (85% del totale trimestrale investito).

La Cina, con una sola transazione, pari al 27% del capitale investito, si conferma nel trimestre al primo posto fra gli investitori stranieri, davanti agli Stati Uniti con il 22%. Prosegue la crescita degli investimenti da parte del capitale tedesco che, con il 16%, rappresenta la principale fonte di capitale europeo investito in Italia⁶.

Figura 2 – Andamento delle compravendite degli investitori istituzionali (miliardi di euro)

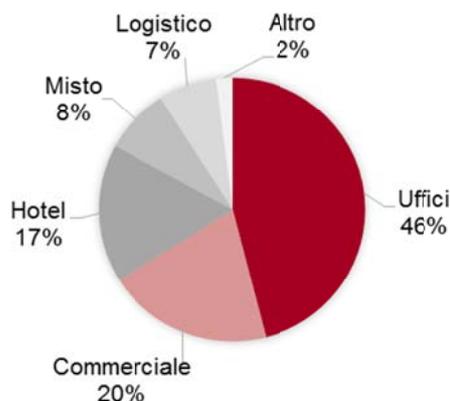


Fonte: CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel terzo trimestre 2015 il settore degli uffici torna a rappresentare la tipologia prevalente con il 46% del volume investito, seguito dal settore *retail* con il 20% e dagli hotel con il 17%. La logistica con il 7% del totale trimestrale, si conferma in un momento di forte interesse da parte di operatori specialistici (Figura 3).

⁶ CBRE, *Italian Investment Quarterly* Q3 2015

Figura 3 – Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel terzo trimestre del 2015



Fonte: CBRE

Tra le più importanti transazioni registrate nella seconda parte dell'anno si evidenziano: la vendita del *trophy asset* Palazzo Broggi da parte del fondo comune d'investimento Omicron Plus gestito da IDeA FIMIT SGR a Fosun (il più grande conglomerato privato cinese) per un valore di circa 345 milioni di euro; la vendita da parte del Policlinico di Monza di 8 strutture sanitarie in Piemonte e Lombardia per un valore di 180 milioni di euro; l'acquisto da parte di Thor Equities di un immobile di lusso a destinazione d'uso *retail* localizzato nel Quadrilatero della Moda a Milano per un valore di 164 milioni di euro; la vendita da parte del fondo comune di investimento Omega gestito da IDeA FIMIT SGR del palazzo di via Verdi a Milano per un valore di 134 milioni di euro; l'acquisto da parte del Fondo Alloro, gestito da BNP Paribas REIM SGR, di un portafoglio di Allianz S.p.A. composto da 141 *asset*, per un valore di 130 milioni di euro; l'acquisto da parte di IGD SIIQ dell'intero capitale sociale della società Punta di Ferro s.r.l., il cui patrimonio è costituito principalmente dalla galleria del Centro Commerciale Punta di Ferro per un valore di 127,9 milioni di euro; la vendita di un portafoglio costituito da 5 immobili e un'area edificabile appartenenti a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti (CDPI) per un valore di 125,5 milioni di euro; l'acquisto da parte di ECE Projektmanagement del Centro Commerciale "La Cartiera" di Pompei per un valore di 124 milioni di euro; la cessione da parte di UniCredit Leasing di un portafoglio industriale di 38 immobili (Portafoglio Levia) per un valore di 108,5 milioni di euro; la vendita da parte di Beni Stabili S.p.A. SIIQ dell'Hotel Boscolo Milano per un valore di 101,5 milioni di euro e l'acquisto di 4 immobili da parte del fondo immobiliare dedicato alla Fondazione Cassa di risparmio di Lucca, gestito da COIMA SGR, per un valore di 100 milioni di euro.

Tra le principali transazioni avvenute a gennaio 2016 si evidenziano la vendita da parte di Tecnoholding S.p.A. di Palazzo Turati, edificio storico in centro a Milano affittato alla Camera di Commercio di Milano, acquistato dal fondo sovrano azero State Oil Fund della Repubblica dell'Azerbaijan per un valore di 97 milioni di euro e l'acquisto da parte del fondo *value added* Meyer Bergman European Retail Partners II,

gestito da Meyer Bergman, di quattro edifici sfitti (26.000 mq) localizzati in Milano, per un valore di 90 milioni di euro⁷.

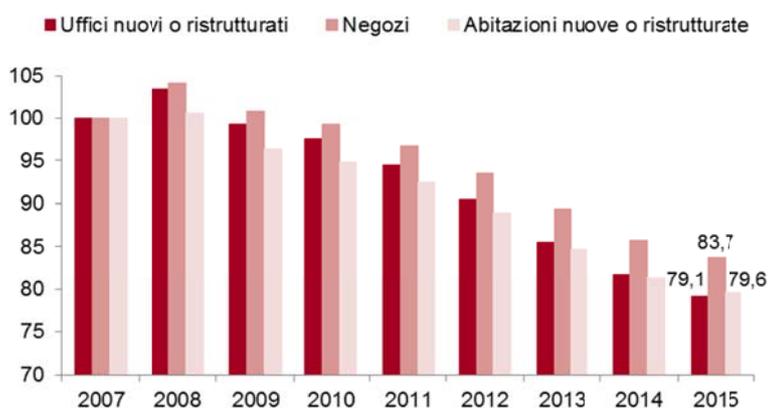
Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2015 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 225.257, risulta in netto recupero. La variazione riferita al totale delle compravendite nel terzo trimestre del 2015 risulta, infatti, in aumento del 8,8% rispetto allo stesso periodo del 2014.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale e in quello non residenziale è rispettivamente pari a 105.104 (in aumento del 10,8% rispetto al terzo trimestre del 2014) e 120.153 (in aumento del 7,2% rispetto al terzo trimestre del 2014).

Nel dettaglio, rispetto al terzo trimestre del 2014, le variazioni positive registrate nei settori terziario, commerciale, produttivo e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) risultano rispettivamente pari a 0,9%, 7,4%, 2,2% e 9,0%⁸.

Per il mercato immobiliare italiano è proseguita l'erosione dei prezzi, che dal 2008 ad oggi hanno accumulato una discesa dei valori significativa, in particolare, con riferimento ai tredici mercati principali, del 23,5% per gli uffici, del 19,6% per i negozi, del 21,7% per le abitazione nuove e del 22,6% per quelle esistenti⁹.

Figura 4 – Andamento medio dei prezzi nelle 13 principali città italiane (2007=100)



Fonte: Nomisma

Data l'intensa attività di investitori, istituzionali e opportunistici, e l'esaurimento di prodotto *prime*, continua anche per il terzo trimestre del 2015 la compressione generale dei rendimenti netti *prime*. In particolare, i

⁷ Il Quotidiano Immobiliare, *Deals*

⁸ Nota Trimestrale Agenzia del Territorio – III trimestre 2015

⁹ Nomisma, III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2015

rendimenti per la destinazione d'uso uffici si sono attestati al 4,25% sia a Milano che a Roma segnando una contrazione rispettivamente pari a 50 punti base e 75 punti base rispetto al trimestre precedente; diversamente per il settore *retail*, i rendimenti per le destinazioni d'uso *high street*, *shopping center* e *retail park* sono rimasti invariati rispetto al trimestre precedente e risultano rispettivamente pari al 4%, al 5,5% ed al 7%. Infine i rendimenti del settore logistico hanno registrato una leggera riduzione attestandosi su un valore pari al 6,5% in contrazione di 50 punti base¹⁰.

Uffici

Nel terzo trimestre del 2015 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 46% del volume totale transato, pari a oltre 680 milioni di euro. Milano e Roma hanno rappresentato, come di consueto, i mercati di riferimento per il settore.

A Milano, il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a circa 567 milioni di euro, con una crescita del 71% rispetto al trimestre precedente e hanno superato ampiamente la media trimestrale degli ultimi 5 anni pari a circa 200 milioni di euro. Il volume investito dall'inizio dell'anno supera 1,4 miliardi di euro, in aumento di oltre il doppio rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a circa 661 milioni di euro.

Da luglio a settembre, il capitale straniero ha dominato il mercato, rappresentando circa il 90% del volume totale investito.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano nel terzo trimestre dell'anno ha raggiunto i 42.300 mq, dato inferiore del 24,4% rispetto al trimestre precedente e del 23,6% rispetto a quanto registrato nello stesso periodo del 2014. Il *vacancy rate*, pur se in leggera diminuzione, rimane intorno al 14%, pari a quasi 1,7 milioni di mq disponibili.

La qualità si conferma l'elemento principale della domanda, con il 73% della superficie totale assorbita che ha interessato spazi di grado A. Osservando la distribuzione geografica dello spazio assorbito si nota che l'area più dinamica nel terzo trimestre del 2015 è risultata quella del semicentro con il 30% sul totale degli spazi assorbiti, seguita dalla periferia (26%) data la maggiore disponibilità di ampie superfici unite a canoni più accessibili.

I canoni *prime*, nel terzo trimestre 2015, sono rimasti stabili a 490 euro/mq/anno, in linea con i valori del primo semestre 2015.

L'attività di sviluppo migliora e nel terzo trimestre sono stati completati due progetti per un totale di 28.400 mq. Si tratta della ristrutturazione dell'immobile di viale Fulvio Testi 250 e del completamento del nuovo edificio di Sky 3 situato nell'area di Santa Giulia in prossimità del nodo ferroviario di Rogoredo, mentre risultano in costruzione circa 216.000 mq di immobili direzionali con una previsione di circa 100.000 mq completati per fine anno. In aggiunta, nel terzo trimestre, sono stati avviati i lavori di costruzione del primo

¹⁰ CBRE, *Italian Investment Quarterly* Q3 2015

degli 11 edifici previsti nell'ambizioso progetto di Symbiosis, progetto che permetterà la riqualificazione dell'ex area industriale compresa tra le vie Gargano e Adamello¹¹.

Per quanto riguarda la città di Roma, nel terzo trimestre del 2015, gli investimenti nel settore uffici, hanno raggiunto circa 106,6 milioni di euro, in aumento del 62% rispetto allo stesso periodo del 2014. In particolare gli investimenti hanno interessato immobili situati nell'area del *Central Business District* (CBD) e del Centro.

Il volume investito nei primi nove mesi dell'anno supera i 170 milioni di euro, in aumento di oltre il 160% rispetto allo stesso periodo del 2014 dove risultava pari a 66 milioni di euro.

Il livello di assorbimento registrato nel terzo trimestre del 2015 è stato pari a circa 33.280 mq, dato inferiore del 4% rispetto al trimestre precedente, ma in crescita del 62% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il settore Pubblico, con il 39% degli spazi assorbiti si conferma anche nel terzo trimestre la controparte più attiva sul mercato. Il *vacancy rate*, in leggera diminuzione rispetto al trimestre precedente, presenta un valore pari all'8,8%.

I canoni *prime*, nel terzo trimestre 2015, sono rimasti stabili nel CBD e nel distretto dell'EUR dove i valori si attestano rispettivamente su 380 euro/mq/anno e 320 euro/mq/anno. Il canone medio registrato nel trimestre, considerando solo le unità maggiori di 500 mq, risulta pari a 274 euro/mq/anno, in miglioramento del 22% rispetto allo scorso trimestre.

L'attività di sviluppo segna una lieve ripresa: a settembre 2015 risultano in costruzione circa 76.000 mq di cui il 90% in fase di completamento. Ai principali progetti in corso a Roma, quali la nuova sede di BNP Paribas nell'area Tiburtina, l'Europarco e la sede dell'ATAC, si aggiunge il progetto delle tre torri direzionali Trimphone di circa 124.000 mq, che completeranno il nuovo sviluppo dello stadio Tor di Valle¹².

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2015, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,3% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per il 2016 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi pari allo 0,9%, mentre nel 2017 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,5%¹³.

Commerciale

Il mercato immobiliare commerciale nel terzo trimestre del 2015 è stato caratterizzato da un'elevata vivacità a livello europeo, raggiungendo un livello quasi *record* di investimenti per un solo trimestre pari a circa 17,3 miliardi di euro in crescita del 45% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno¹⁴.

¹¹ CBRE, Milano Uffici *MarketView* Q3 2015

¹² CBRE Roma Uffici *MarketView* Q3 2015

¹³ Nomisma, III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2015

¹⁴ CBRE, *European Capital Markets - MarketView* Q3 2015

Con riferimento all'Italia, gli investimenti nel settore commerciale da parte di investitori istituzionali si sono attestati a circa 300 milioni di euro, in diminuzione del 24% rispetto al trimestre precedente e del 21% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nei primi 9 mesi dell'anno il totale degli investimenti nel comparto ammonta a circa 870 milioni di euro e, a oggi, la stima del volume degli investimenti nell'ultimo trimestre è un valore prossimo al miliardo di euro. La quota investita nel settore dei centri commerciali ha rappresentato il 46% del volume trimestrale, mostrando un miglioramento rispetto ai mesi precedenti.

L'attrattività del nostro Paese è tornata elevata agli occhi dei principali investitori internazionali che si confermano i più attivi: nei primi nove mesi del 2015 il capitale straniero investito nel settore *retail* risulta pari all'81% del totale. L'*high street* si conferma l'*asset class* preferita dagli investitori *core*, che non guardano più solamente a città come Milano e Roma, ma anche a città come Venezia, Firenze, Padova, Verona e Torino.

Nelle principali città italiane la riconversione degli spazi esistenti si conferma l'unico *driver* per la creazione di nuova offerta nel settore *high street*.

Anche i parchi commerciali stanno attraendo un numero sempre crescente di investitori, sia perché rappresentano una valida alternativa ai centri commerciali, sia perché necessitano di un'attività meno intensa di *asset management*.

Il rafforzamento della domanda interna e l'aumento dei consumi privati hanno contribuito a rafforzare la fiducia dei *retailer* con piani di espansione in Italia¹⁵.

Secondo quanto si osserva nel *report* "Fashion High-Street 2015/2", realizzato da World Capital il miglioramento della fiducia dei consumatori ha contribuito alla crescita dei canoni per gli immobili ubicati nelle *high street* italiane. A Milano via Montenapoleone tocca gli 8.000 euro/mq/anno, risultando ancora l'*high street* più prestigiosa del territorio, mentre a Roma via Condotti raggiunge i 7.000 euro/mq/anno.

Venezia attesta un generale incremento dei canoni, in particolare Piazza San Marco che registra un massimo di 4.700 euro/mq/anno e un minimo di 3.000 euro/mq/anno; Calle Vallaresso e Campo San Bartolomeo entrano a pieno titolo nella cerchia delle *high street* veneziane con valori massimi rispettivamente di 2.500 euro/mq/anno e 5.000 euro/mq/anno.

Scenario positivo altresì per Genova e Bologna che evidenziano un globale aumento dei canoni; in particolare, la genovese via XX settembre attesta il valore massimo di 1.000 euro/mq/anno, mentre la bolognese Galleria Cavour fissa il canone più alto a 2.000 euro/mq/anno. Firenze diversamente, insieme a Torino e Verona, vive una situazione stabile, con leggere contrazioni accanto a lievi aumenti dei valori.

Spostandosi al Sud, Catania e Napoli si mantengono stabili con una tenue crescita; interessante è l'*high street* napoletana via Scarlatti al Vomero che, trasformata in area pedonale, diviene funzionale *location* commerciale (1.500 euro/mq/anno).

¹⁵ CBRE, Italia *Retail Market View*, Q3 2015

I segnali di miglioramento emersi nello scorso trimestre per l'attività di sviluppo sono confermati: pur non avendo registrato completamenti di progetti in costruzione, lasciando così invariato il nuovo *stock* completato nell'anno a circa 25.600 mq di GLA (superficie lorda affittabile), la *pipeline* futura sta crescendo.

I nuovi sviluppi in corso di costruzione, così come gli interventi di *restyling* dei centri esistenti, prevedono la realizzazione di nuovi *concept* e *format* che tengano conto dell'evoluzione delle esigenze e dei gusti dei consumatori.

Gli sviluppatori stanno concentrando l'attenzione sul *merchandising mix* e sul miglioramento architettonico degli spazi. I nuovi progetti in corso stanno infatti proponendo una nuova concezione dello spazio. La "*Food Court*", che nelle gallerie commerciali italiane oggi rappresenta meno del 10% della GLA, ha un grande potenziale di crescita nei prossimi anni. Come evidenziato da uno studio presentato da Jones Lang LaSalle, in Europa la ristorazione nei centri commerciali rappresenta attualmente il 15% della GLA totale. JLL prevede che questa percentuale possa aumentare almeno sino al 20% nei prossimi dieci anni.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2015, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,1% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il 2016 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi per i negozi pari allo 0,4%, mentre nel 2017 si registrerà un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,8%¹⁶.

Industriale - logistico

L'Italia è oggi tra i mercati della logistica più interessanti d'Europa, essendo la terza più grande economia dell'Area Euro e un centro nevralgico per la produzione manifatturiera.

Nel terzo trimestre del 2015 gli investimenti nel comparto logistico-industriale sono stati pari a 103 milioni di euro, portando il volume dei primi nove mesi dell'anno a raggiungere la quota di 196 milioni di euro. Nel trimestre sono state registrate tre transazioni significative che hanno portato il volume annuo sul valore di poco inferiore a i 200 milioni di euro. I portafogli continuano a rappresentare il contributo maggiore al volume: nel trimestre la vendita di un portafoglio composto da 5 immobili logistici, localizzati principalmente in Lombardia, ha rappresentato oltre il 60% del volume trimestrale.

L'assorbimento di spazi logistici in Italia nel terzo trimestre del 2015 ha raggiunto i 201.300 mq, in diminuzione dell'1,65% rispetto al trimestre precedente, ma in aumento del 6,2% rispetto allo stesso periodo del 2014. Con riferimento alla distribuzione geografica degli investimenti si nota che la quasi totalità delle transazioni registrate nel trimestre sono avvenute nel Nord Italia. Le regioni più dinamiche si confermano la Lombardia e l'Emilia Romagna rispettivamente con il 58,7% e il 26,9% dello spazio assorbito.

Gli operatori logistici 3PL si confermano i più dinamici, rappresentando il 45% dell'assorbimento totale.

¹⁶ Nomisma, III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2015

Nel trimestre sono stati registrati del contratti *pre-let*, tutti all'interno di Parchi Logistici: 7.000 mq a Passo Corese (RM), 20.000 mq a Pontenure (PC) e 24.000 mq a Corneigliano (LO).

I canoni *prime* si confermano stabili sia a Milano con 50 euro/mq/anno che a Roma con 52 euro/mq/anno, e nelle aree secondarie con 40 euro/mq/anno¹⁷.

Fondi immobiliari

I fondi immobiliari italiani con circa 48 miliardi di euro stimati a fine 2015, rappresentano circa il 10% dei fondi immobiliari europei in termini di patrimonio netto. L'incremento del NAV (Net Asset Value) previsto per il 2015 risulta infatti pari all'11% rispetto all'anno precedente, leggermente maggiore alla media europea (9%)¹⁸.

Nel primo semestre del 2015, secondo i dati di Assogestioni, sono divenuti operativi 8 nuovi fondi immobiliari rivolti ad investitori qualificati o istituzionali. Sette degli otto prodotti prevedono la distribuzione di proventi e la loro durata media è pari a 20 anni. Sette sono stati costituiti mediante apporto e uno in modalità ordinaria. Due fondi sono speculativi.

La raccolta lorda nel primo semestre del 2015 ha raggiunto i 791 milioni di euro, valore inferiore del 49,5% rispetto a quello registrato nello stesso semestre dell'anno precedente.

Con riferimento all'*asset allocation*, il 48,8% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, il 13,4% in quello residenziale, il 13% nella destinazione d'uso commerciale, il 12,7% nella destinazione altro e la parte restante in immobili adibiti al settore turistico-ricreativo (4,3%), industriale (3,4%), logistico (2,9%) e Residenze Sanitarie Assistenziali (1,5%). Le modifiche più rilevanti riguardano gli immobili ad uso RSA e Industriale in aumento rispettivamente del 21% e del 12% rispetto al secondo semestre del 2014.

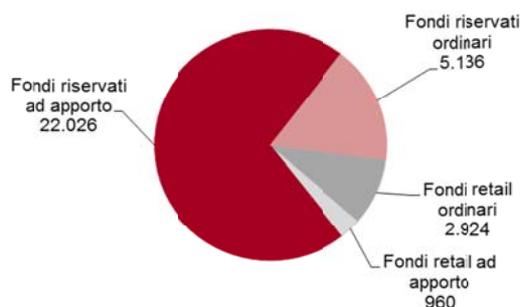
A livello geografico, il Nord Ovest (44%) e il Centro (33,8%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (12,4%), nel Sud e Isole (7,5%) e infine all'Estero (2,4%).

A giugno 2015 l'offerta di fondi immobiliari era composta per il 91% da fondi riservati con un patrimonio di circa 27 miliardi di euro e per il restante 12% da fondi *retail* ai quali spetta la gestione di un patrimonio di circa 4 miliardi di euro.

¹⁷ CBRE, Italia Logistica *Market View*, Q3 2015

¹⁸ Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Rapporto 2015

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



La composizione delle attività è variata leggermente rispetto al 2014: l'88,3% è rappresentato da immobili e diritti reali immobiliari (in aumento dello 0,3% rispetto a dicembre 2014), il 7,3% in valori mobiliari e liquidità (1,7% in meno rispetto a dicembre 2014) mentre la parte restante in partecipazioni di controllo in società immobiliari e strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione (in diminuzione del 12% rispetto a dicembre 2014).

Al termine del primo semestre del 2014, si è rilevato che il 69% dei fondi ha fatto ricorso alla leva per incrementare le attività investite. Il grado di utilizzo della leva (ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto indebitarsi) è salito dello 0,7% rispetto all'ultimo semestre e si è attestato su un valore di 55,7%.

I fondi riservati, ai quali è imputabile la maggior parte delle movimentazioni del portafoglio immobiliare realizzato nel periodo analizzato, hanno acquistato o conferito immobili per oltre 1,4 miliardi di euro e dismesso oltre 900 milioni di euro. I fondi *retail*, invece, hanno acquistato o conferito immobili per 17 milioni di euro e hanno venduto per 145 milioni di euro.

Per i fondi riservati la maggior parte delle movimentazioni in acquisto è imputabile ai prodotti che hanno richiamato gli impegni nel corso del periodo, ai quali invece non è imputabile la maggior parte delle dismissioni. Diversamente, per i fondi *retail* le movimentazioni hanno riguardato esclusivamente i prodotti che non hanno richiamato gli impegni¹⁹.

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 2 - Berenice in sintesi

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

¹⁹ Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 2° semestre 2015

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

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

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

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

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

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

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

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

Data di apporto	14 luglio 2005
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	300.001.500 euro
Numero quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	500 euro
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank GmbH
Esperto indipendente	Patrigest S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla Legge n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla legge n. 106/2011. Articoli 3 e 4 del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2015	94.287.707 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2015	157,145 euro
Valore al 31 dicembre 2015 del portafoglio immobiliare	148.688.000 euro

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

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

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

		Collocamento											
		14.07.2005	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4	225,9	206,6	109,2	94,3
Numero quote	n.	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003
Valore unitario delle quote	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	403,947	376,486	344,259	181,951	157,145
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	299,00	162,40	187,48	130,00	115,83
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4	396,7	385,6	171,0	148,7
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7	405,0	408,3	192,9	181,3
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31	29	29	18	11
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	312.852	291.745	291.745	157.429	132.361
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1	6,2	6,1	8,5	3,9
Debiti bancari	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	281,8	231,1	181,6	80,0	66,4
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	54,4	58,3	47,1	46,8	44,7
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4	57,1	44,5	41,5	36,6
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	85% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	81% Lazio e Lombardia	82% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	Lombardia 52%, Lazio 27%, Piemonte 17%, altro 4%	Lombardia 52%, Lazio 17%, altro 4%	Lombardia 45%, Lazio 11%, altro 6%	Lombardia 47%, Lazio 12%, altro 2%			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	16,14	10,38	7,20	-	-
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	26,90	17,30	12,00	-	-
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	4,76	9,90	2,40	47,10	2,55
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92	16,50	4,00	78,50	4,25
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	394,42	337,28	326,79	322,83	306,33	223,83	219,58
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	8,13%	5,35%	3,89%	-	-

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

B. 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, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da cinque a tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti.

Con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2013, avvenuta nella adunanza dell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2014, è scaduto il mandato dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In pari data, l'Assemblea degli Azionisti ha nominato i nuovi membri dei suddetti organi sociali, stabilendo in otto il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Con delibera consiliare assunta in data 28 aprile 2014 il Dott. Emanuele Caniggia è stato nominato Amministratore Delegato della SGR e, contestualmente, sono stati conferiti allo stesso i relativi poteri, rivisti – da ultimo – con delibera consiliare del 26 novembre 2015 ed efficaci dalla data di deposito presso il Registro delle Imprese, intervenuto il 12 gennaio 2016.

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

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

Consiglio di Amministrazione

Gualtiero Tamburini (Presidente e Amministratore Indipendente)

Emanuele Caniggia (Amministratore Delegato)

Stefania Boroli

Paolo Ceretti

Gianroberto Costa

Francesco Gianni (Amministratore Indipendente)

Amalia Ghisani

Rosa Maria Gulotta

Collegio Sindacale

Carlo Conte (Presidente)

Gian Piero Balducci (Sindaco Effettivo)

Annalisa Raffaella Donesana (Sindaco Effettivo)

Paolo Marcarelli (Sindaco Supplente)

Francesco Martinelli (Sindaco Supplente)

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

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

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

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

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

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

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

Nella riunione dell'8 maggio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, il quale, sulla base del relativo Regolamento Interno (approvato dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo, in data 26 novembre 2015) è composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato).

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

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

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

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

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

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

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione – composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR ed individuati nei componenti del Collegio Sindacale – cui è affidato il compito di vigilare sull’osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l’aggiornamento.

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

La SGR ha, altresì, adottato una procedura volta a fornire le istruzioni operative per l’istituzione, la tenuta e l’aggiornamento del Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate – il quale comprende coloro che, in ragione dell’attività lavorativa o professionale ovvero in ragione delle funzioni svolte, abbiano accesso alle informazioni privilegiate concernenti, direttamente o indirettamente, i fondi gestiti le cui quote sono negoziate in mercati regolamentati o per le quali la SGR abbia presentato una richiesta di ammissione alle negoziazioni nei mercati regolamentati italiani, in ossequio, tra l’altro, a quanto prescritto dal TUF e dal Regolamento Emittenti – nonché una procedura di gestione delle operazioni personali dei “soggetti rilevanti” in cui sono disciplinate le modalità di gestione delle operazioni in strumenti finanziari, in presenza di informazioni confidenziali.

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di compimenti di operazioni personali da parte dei soggetti rilevanti della SGR ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti soggetti rilevanti (intendendosi per tali i soci e i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l’alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti della Società, nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della Società e che partecipino all’attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla Società, le persone fisiche o giuridiche che partecipino direttamente alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio sulla base di un accordo di delega o di esternalizzazione, i responsabili delle funzioni aziendali di

controllo della SGR, i membri dei Comitati con funzioni consultive dei fondi gestiti dalla SGR): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

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

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

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

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

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

A. *L'attività di gestione*

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 2 – Berenice, il cui portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2015 è costituito da undici immobili, di cui in termini di superficie, il 77% a destinazione prevalente uffici, il 12% a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 11% a destinazione produttiva, nell'esercizio in esame è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Al 31 dicembre 2015, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 132.361 mq, di cui 83.678 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 63,22% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 31 dicembre 2014 e al 30 giugno 2015 rispettivamente, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, i mq locati risultavano essere 74.673 e 80.753; a tali date rispettivamente, risultava a reddito il 56,42% e il 61,01% delle superfici.

Alla data del 31 dicembre 2015, risultano vigenti sessantuno posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione). Nel corso del 2° semestre 2015, sono stati rinegoziati/stipulati quattordici nuovi contratti mentre è stata ricevuta una comunicazione di recesso. In termini di superfici locate, il 18,85% degli spazi è occupato da Telecom Italia S.p.A. che in tal senso risulta essere il principale conduttore del Fondo.

L'importo dei canoni di competenza dell'esercizio in esame ammonta a 8.121.827 euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 31 dicembre 2015 risulta di 7.082.217 euro. A fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, il valore contrattuale annuo delle posizioni al 31 dicembre 2014 era di 6.208.521 euro (al 30 giugno 2015, era di 6.283.815 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 235 mila euro in capo a quattro conduttori;
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa 259 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Milano, viale Certosa 148: per un importo pari a circa 169 mila euro in capo ad un conduttore
- immobile in Milano, via Watt 27: per un importo pari a circa 239 mila euro in capo a tre conduttori.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2015, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è pari a 2.873.319 euro (alle date del 30 giugno 2015 e del 31 dicembre 2014 era rispettivamente di 4.584.721 euro e di 2.188.157 euro). Di tali crediti il 44,23% 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 33,5% 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 1.148.058 euro (alle date del 30 giugno 2015 e del 31 dicembre 2014 era rispettivamente di 1.260.654 euro e di 961.024 euro).

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

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del secondo semestre 2015 è stato dato corso ad alcuni interventi di riqualificazione impiantistica e degli spazi su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso del secondo semestre, costi capitalizzati per 5.846.734 euro, per un totale cumulativo riferito all'anno 2015 di 9.554.817 euro.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

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

Nel corso dell'esercizio in esame si sono perfezionate le vendite di seguito indicate:

CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro) ⁽¹⁾	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1 Genova	via Dattilo	2.223.000,00	2.876.000,00	2.230.000,00	25/11/2015
2 Ancona	via della Montagnola	3.770.000,00	4.605.000,00	4.000.000,00	25/11/2015
3 Urbino	via Calamandrei	1.320.000,00	1.612.000,00	1.320.000,00	25/11/2015
4 Roma	Via Feronia	6.770.000,00	8.317.000,00	6.671.992,00	01/12/2015
5 Roma	Via Tagaste	2.040.000,00	2.611.000,00	2.094.574,00	01/12/2015
6 Cinisello Balsamo	viale Rinascita	3.550.000,00	4.378.000,00	3.512.081,00	01/12/2015
7 Brescia	via Bellintani	1.420.000,00	1.697.000,00	1.361.353,00	01/12/2015
TOTALE		21.093.000,00	26.096.000,00	21.190.000,00	

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

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

Per le attività di *agency*, relative sia alla compravendita che alla locazione, la SGR ha stipulato - previo espletamento delle pertinenti procedure, comprese quelle relative alla gestione del conflitto di interesse - un contratto valido fino al 31 dicembre 2015 con Innovation Real Estate Advisory s.r.l., società del medesimo gruppo di appartenenza della SGR.

La SGR, in nome e per conto del Fondo, ha sottoscritto in data 18 giugno 2014 con Innovation Real Estate S.p.A., società appartenente al Gruppo De Agostini un contratto valido fino al 31 luglio 2015, avente per oggetto l'affidamento in outsourcing dei servizi di *property e facility management* in relazione agli immobili di proprietà del Fondo. Alla data della presente Relazione, al fine di consentire la necessaria continuità nella prestazione delle attività in questione la SGR ha concordato con Innovation Real Estate

S.p.A. la prosecuzione dei predetti servizi alle medesime condizioni previste nel predetto contratto, nelle more di poter procedere ad un nuovo affidamento.

Innovazioni normative

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

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

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

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

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

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

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

Depositario

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

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

La SGR ha approvato in data 27 novembre 2014 un *business plan*, del Fondo che ha come riferimento temporale la durata del Fondo fino al 31 dicembre 2018.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

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

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo di cui la SGR fa parte

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

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

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

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

Non si segnalano fatti rilevanti successivi alla data di chiusura della presente Relazione.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

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

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

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

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

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

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

Alla data della presente Relazione, i rimborsi parziali effettuati a seguito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare risultano essere pari a 13.599.234 euro.

Alla data del 31 dicembre 2015, il debito residuo complessivo è pari a 66.400.766 euro.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 1,6 secondo il metodo lordo e a 1,8 secondo il metodo degli impegni.

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

La liquidità disponibile alla data del 31 dicembre 2015 è di 13.133.069 euro (22.054.783 euro al 31 dicembre 2014).

B. Strumenti finanziari derivati

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

Il cap rate è stabilito nella misura del 2.50%.

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

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 14 luglio 2005, alla data della presente Relazione, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è ridotto passando da 300.001.500 euro a 94.287.707euro (109.171.181 euro al 31 dicembre 2014). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 157,145 euro (181,951 euro al 31 dicembre 2014) con un decremento del 68,57% (63,61% al 31 dicembre 2014); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2015, per un totale di 355,09 euro a quota, che hanno inciso per il 71,02% rispetto al valore iniziale della quota (500 euro), e i rimborsi parziali effettuati pari complessivamente a 280,42 euro per quota (pari al 56,08% del valore iniziale), l'incremento di valore realizzato è pari al 58,53% (62,64% al 31 dicembre 2014).

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2015, risulta pari al 9,02%.

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

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	- 12,12%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ⁽¹⁾	- 4,55%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	44,66%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	88,75%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	13,517 mln €

(1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2014 – 31/12/2015

9. Proventi posti in distribuzione

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si rammenta che ai sensi dell'articolo 3.1 del Regolamento di gestione del Fondo: *“Sono considerati “Proventi di Gestione del Fondo” gli utili derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall’ultimo rendiconto ovvero dall’ultima relazione della gestione del Fondo e determinati ai sensi della normativa pro tempore vigente.*

Sono considerati “Proventi Distribuibili” i Proventi di Gestione del Fondo calcolati:

(i) al netto delle plusvalenze non realizzate (le “Plusvalenze Non Realizzate”) nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le “Minusvalenze Non Realizzate”) nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi;

(ii) aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate nei trimestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel trimestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi); e

(iii) senza tenere conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione...".

La perdita dell'esercizio non permette la distribuzione dei proventi.

Rimborsi posti in distribuzione

Nel corso dell'esercizio il Fondo ha effettuato un rimborso anticipato pro quota per un ammontare complessivo di 2.550.012,75 euro, corrispondenti a 4,25 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Le motivazione che si pone alla base della decisione del rimborso è legata alla dismissioni di 7 immobili facenti parte il patrimonio del Fondo, come dettagliato nel § "B. Politiche di investimento e di disinvestimento".

10. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

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

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

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

- (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- (b) gli OICR italiani;
- (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;

(f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);

(g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;

(h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%²⁰ 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

²⁰ 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 nelle Relazioni di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d’imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare n. 2/E del 15 Febbraio 2012, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d’imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 26% di cui all’art. 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d’imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, egli ha diritto allo scomputo delle ritenute subite sui redditi imputati per trasparenza dal fondo nel medesimo periodo.

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

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

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

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

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

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti “esenti”

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

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

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

2. Soggetti diversi dagli “esenti”

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni²¹, le comunicazioni periodiche alla clientela²² 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.

²¹ 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.

²² 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.

Spending Review

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

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

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

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

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

La normativa sopra esposta, pertanto, si aggiunge alle previsioni del citato decreto legge n. 95/2012 (convertito con modificazioni nella legge n. 135/2012) in materia di “razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive” che ha stabilito (i) la sospensione dell’adeguamento ISTAT dal 7 luglio 2012 sino al 31 dicembre 2014 (termine dunque ora esteso al 31 dicembre 2016) ((ii) la riduzione del 15% del canone di locazione con effetto dal 1° gennaio 2015, termine successivamente modificato, come sopra indicato, nel 1° luglio 2014 ad opera del citato art. 24 del Decreto Legge.

Esperti Indipendenti

Si indicano di seguito: (i) i presidi organizzativi e procedurali adottati dalla SGR ai sensi della normativa di settore in tema di esperti indipendenti (di seguito “EI”) - come da ultimo integrata e modificata a seguito del recepimento della Direttiva UE 61/2011 (c.d. “Direttiva *Alternative*”) - per assicurare il rispetto dei

criteri di valutazione dei beni; (ii) i rapporti intercorrenti tra l'EI del Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR, nonché le altre società controllate facenti parte del gruppo rilevante della stessa.

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

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

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra l'altro:

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

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

- verifica in merito alle caratteristiche degli EI in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile (es. iscrizione albo, struttura organizzativa adeguata, esperienze pregresse, ecc.);
- verifica in merito alla incompatibilità ed indipendenza degli incarichi in essere dichiarati dagli EI (ivi comprese le società agli stessi collegate) nonché valutazione dei potenziali conflitti d'interesse;
- verifica dei compensi spettanti agli EI affinché siano commisurati all'impegno ed alla professionalità richiesta per l'incarico;
- verifica del contenuto minimo del contratto e controllo di conformità normativa del medesimo a cura della Funzione Compliance;

- verifica di adeguatezza, completezza e correttezza dei dati riguardanti gli Asset Immobiliari oggetto di valutazione inviati agli EI;
- verifica del rispetto dei tempi di consegna concordati nel contratto con gli EI;
- verifica volta ad accertare, *inter alia*, la congruenza dei dati di assunzione delle valutazioni con quelli trasmessi agli EI;
- verifica dell'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli EI, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione;
- verifica i) della appropriatezza dei criteri di valutazione degli Asset Immobiliari (in caso di modifiche rispetto alle metodologie approvate da Consiglio di Amministrazione e a quanto concordato contrattualmente) e dei valori forniti e ii) della completezza ed attualità delle valorizzazioni degli strumenti finanziari approvati dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica della coerenza della procedura e delle politiche di valutazione, (ivi comprese le metodologie di valutazione deliberate dal Consiglio di Amministrazione) con i principi definiti dalla normativa di riferimento.

Incarichi assegnati agli Esperti Indipendenti dai Fondi Gestiti

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati all'Esperto Indipendente del Fondo nel corso dell'anno 2015:

- a) Esperto Indipendente del Fondo sino al 31 dicembre 2016: PATRIGEST S.p.A.
- b) ulteriori incarichi assegnati alla società PATRIGEST S.p.A. o a società ad essa collegate:
 1. attività di esperto indipendente: Fondo Agris (fino al 31 dicembre 2015), Fondo Armonia, Fondo Private RE (fino al 31 dicembre 2015), Fondo Rho Core (fino al 30 giugno 2015), Fondo Rho Plus (fino al 30 giugno 2015), Fondo Ailati (fino al 31 dicembre 2015), Fondo Spazio Industriale (fino al 31 dicembre 2014);
 2. attività per il rilascio di pareri di congruità: Fondo Armonia, Fondo Private RE, Fondo Ailati, Fondo Spazio Industriale;
 3. analisi di *sensitivity* 144 centraline e calcolo CRN Fondo Spazio Industriale, analisi vendita in blocco Fondo Rho Core, valutazione MV per contratto di finanziamento Fondo Spazio Industriale;
- c) ulteriori incarichi assegnati a PATRIGEST S.p.A. o a società ad essa collegate presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante della SGR:

Abaco Team S.p.A.: servizi di property e facility management, Fondo Agris; servizi generali di assistenza a conformità catastali, Fondo Conero; creazione data room, Fondo Omega; attività inerenti la predisposizione ACE e APE, attività di regolarizzazione edilizia e catastale nonché implementazione data room; Fondo Omicron Plus; gestione data room, Fondo Rho Core; gestione data room, Fondo Rho Plus; servizi di due diligence tecnica, Fondo Sigma; Gabetti

Agency S.p.A.: incarico di locazione per un immobile sito in Bologna, Fondo Alpha; incarico di locazione per un immobile sito in Padova, Fondo Omega; incarico di commercializzazione di alcuni immobili siti in Mestre, Folignano, Catanzaro e Roma, Fondo Theta; incarico di commercializzazione di alcune unità immobiliari site in Milano, Fondo Venere; incarico di commercializzazione di alcuni immobili siti in Peschiera Borromeo, Fondo Atlantic 6; incarico di locazione per un immobile sito in Bologna, Fondo Ariete-

* * *

La presente Relazione al 31 dicembre 2015 si compone complessivamente di n. 70 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2015

STATO PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	148.688.000	88,74%	170.986.000	85,98%
B1. Immobili dati in locazione	105.271.794	62,83%	106.874.229	53,74%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	43.416.206	25,91%	64.111.771	32,24%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	13.133.069	7,84%	22.054.783	11,09%
F1. Liquidità disponibile	13.133.069	7,84%	22.054.783	11,09%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	5.717.409	3,42%	5.831.897	2,93%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	1.614.553	0,96%	1.965.721	0,99%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	367.842	0,22%	659.331	0,33%
G5. Credito Iva	-	0,00%	335.043	0,17%
G6. Crediti verso Locatari	3.735.014	2,24%	2.871.802	1,44%
G6.1 Crediti lordi	4.883.072	2,91%	3.832.826	1,93%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-1.148.058	-0,67%	961.024	-0,49%
TOTALE ATTIVITA'	167.538.478	100,00%	198.872.680	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2015

STATO PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	66.400.766	90,65%	80.000.000	89,18%
H1. Finanziamenti ipotecari	66.400.766	90,65%	80.000.000	89,18%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	6.850.005	9,35%	9.701.499	10,82%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	0,00%	281.345	0,31%
M2. Debiti di imposta	75.966	0,10%	37.808	0,04%
M3. Ratei e risconti passivi	1.580.682	2,16%	1.402.451	1,56%
M4. Altre	4.574.232	6,24%	7.361.277	8,21%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	619.125	0,85%	618.618	0,70%
TOTALE PASSIVITA'	73.250.771	100,00%	89.701.499	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	94.287.707		109.171.181	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	157,145		181,951	
Proventi distribuiti per quota	355,09		355,09	
Rimborsi distribuiti per quota	280,42		248,67	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2015

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2015		Relazione 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	9.038.996		17.879.506	
B1.1	canoni di locazione	8.121.827		16.297.850	
B1.2	altri proventi	917.169		1.581.656	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	1.072.000	-	38.493.730
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	-	9.590.817	-	12.411.003
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	3.620.868	-	6.552.749
B4.1	oneri non ripetibili	-	2.013.658	-	3.399.173
B4.2	oneri ripetibili	-	1.607.210	-	3.153.576
B4.3	interessi su depositi cauzionali	-	-	-	-
B4.4	altri oneri gestione immobiliare	-	-	-	-
B5.	AMMORTAMENTI	-	-	-	-
B6.	SPESE IMU E TASI	-	2.033.515	-	2.938.642
	Risultato gestione beni immobili (B)		-	7.278.204	-
C.	CREDITI				
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	-
C2.	Incrementi/decrementi di valore	-	-	-	-
	Risultato gestione crediti (C)		-		-
D.	DEPOSITI BANCARI				
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	-
	Risultato gestione depositi bancari (D)		-		-
E.	ALTRI BENI (da specificare)				
E1.	Proventi	-	-	-	-
E2.	Utile/perdita da realizzi	-	-	-	-
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	-	-	-	-
	Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)			-	7.278.204	-
					42.516.618

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/2015

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31/12/2015		Relazione 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 ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)			7.278.204		42.516.618
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	2.655.968		1.858.819	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	2.652.944		1.853.051	
H1.2	su altri finanziamenti	3.024		5.768	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	558.122		277.250	
	Risultato oneri finanziari (H)		3.214.090		2.136.069
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)			10.492.294		44.652.687
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	783.679		1.641.760	
I2.	Commissioni depositario	28.946		51.444	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	12.049		66.049	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	18.260		303.692	
I5.	Altri oneri di gestione	274.201		310.481	
I6.	Spese di quotazione	12.600		12.600	
	Risultato oneri di gestione (I)		1.129.735		2.386.026
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	43		387	
L2.	Altri ricavi	547.830		431.677	
L3.	Altri oneri	1.259.306		1.278.255	
	Risultato altri ricavi e oneri (L)		711.433		846.191
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)			12.333.462		47.884.904
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio di imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)			12.333.462		47.884.904

Nota Integrativa
alla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	10
SEZIONE I – Criteri di valutazione	10
SEZIONE II – Le attività	12
SEZIONE III – Le passività	16
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	20
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	20
Parte C – Il risultato economico dell'esercizio	21
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	21
SEZIONE II – Beni immobili	21
SEZIONE III – Crediti	22
SEZIONE IV – Depositi bancari	22
SEZIONE V – Altri beni	22
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	22
SEZIONE VII – Oneri di gestione	23
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	25
SEZIONE IX – Imposte	25
Parte D – Altre informazioni	26

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

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

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

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 9,12% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2015. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

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

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00	-	-	500,00	505,00
Totale 2005					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55	-	-	497,55	502,55
Totale 2006		2,45			
1° semestre 2007	497,55	-	-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
Totale 2007		34,86			
1° semestre 2008	462,69	-	-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
Totale 2008		64,35			
1° trimestre 2009	398,34	-	-	398,34	403,34
2° trimestre 2009	398,34	-	-	398,34	403,34
3° trimestre 2009	398,34	3,92	0,78%	394,42	399,42
4° trimestre 2009	394,42	-	-	394,42	399,42
Totale 2009		3,92			
1° trimestre 2010	394,42	48,21	9,64%	346,21	351,21
2° trimestre 2010	346,21	-	-	346,21	351,21
3° trimestre 2010	346,21	8,93	1,79%	337,28	342,28
4° trimestre 2010	337,28	-	-	337,28	342,28
Totale 2010		57,14			
1° trimestre 2011	337,28	6,53	1,31%	330,75	335,75
2° trimestre 2011	330,75	-	-	330,75	335,75
3° trimestre 2011	330,75	3,96	0,79%	326,79	331,79
4° trimestre 2011	326,79	-	-	326,79	331,79
Totale 2011		10,49			
1° trimestre 2012	326,79	3,96	0,79%	322,83	327,83
2° trimestre 2012	322,83	-	-	322,83	327,83
3° trimestre 2012	322,83	-	-	322,83	327,83
4° trimestre 2012	322,83	-	-	322,83	327,83
Totale 2012		3,96			
1° trimestre 2013	322,83	16,50	3,30%	306,33	311,33
2° trimestre 2013	306,33	-	-	306,33	311,33
3° trimestre 2013	306,33	-	-	306,33	311,33
4° trimestre 2013	306,33	-	-	306,33	311,33
Totale 2013		16,50			
1° trimestre 2014	306,33	4,00	0,80%	302,33	307,33
2° trimestre 2014	302,33	-	-	302,33	307,33
3° trimestre 2014	302,33	51,00	10,20%	251,33	256,33
4° trimestre 2014	251,33	27,50	5,50%	223,83	228,83
Totale 2014		82,50			
1° trimestre 2015	223,83	-	-	223,83	228,83
2° trimestre 2015	223,83	-	-	223,83	228,83
3° trimestre 2015	223,83	-	-	223,83	228,83
4° trimestre 2015	223,83	4,25	0,85%	219,58	224,58
Totale 2015		4,25			
Totale dal collocamento		280,42	56,08%	219,58	224,58

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14/07/05	(505,00)	Sottoscrizione quote
09/02/06	15,05	Distribuzione provento lordo
10/08/06	17,50	Distribuzione provento lordo
10/08/06	2,45	Rimborso anticipato quote
08/02/07	29,52	Distribuzione provento lordo
30/08/07	21,59	Distribuzione provento lordo
30/08/07	34,86	Rimborso anticipato quote
28/02/08	15,68	Distribuzione provento lordo
11/12/08	64,35	Rimborso anticipato quote
12/02/09	145,75	Distribuzione provento lordo
14/05/09	6,75	Distribuzione provento lordo
20/08/09	4,00	Distribuzione provento lordo
20/08/09	3,92	Rimborso anticipato quote
19/11/09	3,50	Distribuzione provento lordo
18/02/10	17,60	Distribuzione provento lordo
18/02/10	48,21	Rimborso anticipato quote
20/05/10	2,70	Distribuzione provento lordo
19/08/10	5,00	Distribuzione provento lordo
19/08/10	8,93	Rimborso anticipato quote
17/03/11	14,25	Distribuzione provento lordo
17/03/11	6,53	Rimborso anticipato quote
02/06/11	9,50	Distribuzione provento lordo
22/08/11	11,00	Distribuzione provento lordo
22/08/11	3,96	Rimborso anticipato quote
17/11/11	4,50	Distribuzione provento lordo
23/02/12	1,90	Distribuzione provento lordo
23/02/12	3,96	Rimborso anticipato quote
31/05/12	7,60	Distribuzione provento lordo
13/09/12	3,70	Distribuzione provento lordo
29/11/12	6,00	Distribuzione provento lordo
21/02/13	16,50	Rimborso anticipato quote
23/05/13	4,00	Distribuzione provento lordo
29/08/13	4,00	Distribuzione provento lordo
21/11/13	4,00	Distribuzione provento lordo
27/02/14	4,00	Rimborso anticipato quote
14/08/14	51,00	Rimborso anticipato quote
03/12/14	3,50	Rimborso anticipato quote
31/12/14	24,00	Rimborso anticipato quote
02/12/15	4,25	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	130,51	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito, rispetto al 31 dicembre 2014, di 14.883.474 euro, pari alla somma della perdita dell'esercizio (12.333.462 euro) e dei rimborsi parziale anticipati pro quota effettuati nel corso dell'esercizio (2.550.012 euro) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 24,806 euro (13,63%) e la stessa ammonta a 157,145 euro.

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

- canoni di locazione ed altri proventi per 9.038.996 euro;
- perdite da realizzi al netto degli utili per 1.072.000 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 9.590.817 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU e TASI per 5.654.383 euro;
- oneri finanziari per 3.214.090 euro;
- oneri di gestione per 1.129.735 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 711.433 euro.

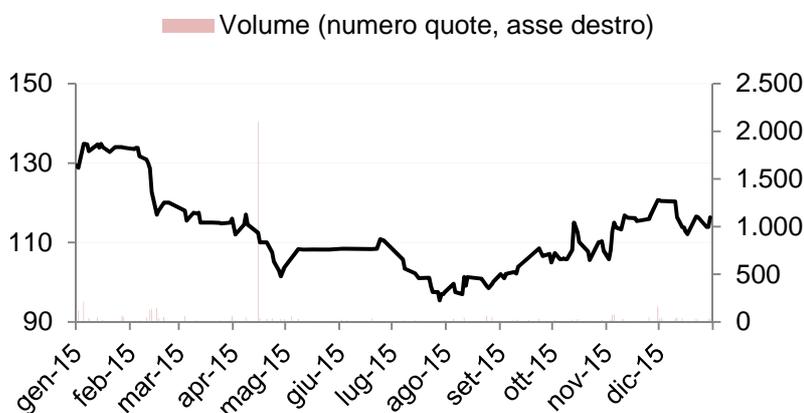
3. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del benchmark nel corso dell'esercizio

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

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

Andamento del valore della quota

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



Fonte Bloomberg

Nel corso del 2015 la quotazione del fondo ha avuto un andamento complessivamente negativo. Il titolo ha chiuso l'anno con un decremento del 10,5% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 12,66% dell'indice azionario italiano). Infatti il valore del fondo è passato da 130 euro del 30 dicembre 2014 (ultimo giorno di quotazione del 2014) a 115,8 euro del 30 dicembre 2015. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2015 era pari a circa il 37%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto nei giorni 5, 6 e 15 gennaio con un valore di 134,8 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il 28 luglio con 95,4 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2015 si sono attestati su una media di 20 quote, in netta diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 61 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 15 aprile con 2.099 quote scambiate per un controvalore pari a 231.477 euro.

5. L'ammontare complessivo e unitario dei proventi posti in distribuzione

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si rammenta che ai sensi dell'articolo 3.1 del Regolamento di gestione del Fondo: *“Sono considerati “Proventi di Gestione del Fondo” gli utili derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall'ultimo rendiconto ovvero dall'ultima relazione della gestione del Fondo e determinati ai sensi della normativa pro tempore vigente.*

Sono considerati “Proventi Distribuibili” i Proventi di Gestione del Fondo calcolati:

(i) al netto delle plusvalenze non realizzate (le “Plusvalenze Non Realizzate”) nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le “Minusvalenze Non Realizzate”) nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi;

(ii) aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate nei trimestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel trimestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi); e

(iii) senza tenere conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione...”.

La perdita dell'esercizio non permette la distribuzione dei proventi.

Nel corso dell'esercizio il Fondo ha effettuato un rimborso anticipati pro quota per un ammontare complessivo di 2.550.013 euro, corrispondenti a 4,25 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

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

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

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

La funzione di *Risk management* ha il compito di identificare, misurare e controllare tutti i rischi di natura immobiliare, finanziaria e di tipo operativo inerenti sia ai Fondi gestiti sia alla SGR.

Nello specifico, al *Risk manager* spetta il compito di:

- identificare:
 - all'interno delle categorie di rischio specifiche del settore immobiliare e dei suoi processi (investimento, gestione, disinvestimento) i rischi a cui sono esposti i patrimoni gestiti;
 - i rischi legati ai mercati finanziari;
 - i rischi operativi derivanti dall'attività tipica sia della SGR che dei Fondi gestiti;
- definire le metodologie di misurazione dei rischi più adatte al *business* della gestione dei Fondi immobiliari;
- proporre all'Alta Direzione limiti di accettazione dei rischi assunti per ciascun portafoglio o fondo gestito;
- controllare l'esposizione al rischio e l'andamento dei rischi assunti proponendo ove necessario all'Alta Direzione:
 - misure di contenimento e riduzione dei rischi;
 - misure correttive in caso di superamento dei limiti.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- predispone i flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verifica, a livello di Fondo, la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio-rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica a livello di Fondo *i)* eventuali incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii)* la presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii)* eventuali errori di calcolo nelle perizie;
- effettua il controllo dei Fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi, l'analisi delle *performance* e le violazioni dei limiti operativi fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo periodiche revisioni dello stesso;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

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

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

- i principali fattori di rischio a cui il Fondo potrebbe essere esposto;
- le principali variazioni apportate rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del documento rispetto al regolamento di gestione;
- la verifica della coerenza del profilo rischio/rendimento.

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

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

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

L'ultimo profilo di rischio del Fondo, calcolato in conformità alla Risk Policy approvata dalla società, è di tipo C.

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

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

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto**SEZIONE I – Criteri di valutazione**

Nella redazione della Relazione di gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("Provvedimento"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2015 Supplemento ordinario n. 11, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

Immobili

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

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

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

Metodo reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

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

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

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

Occorre porre in evidenza che il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di doversi discostare dal valore di stima attribuito dall'Esperto Indipendente per l'immobile di Milano, Via Don Guanella 9. In particolare si è utilizzato il valore di vendita offerto.

Per maggiori dettagli si rinvia ai §§ 5. della Relazione degli Amministratori.

Crediti e altre attività

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

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

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

Depositi Bancari

I depositi bancari a vista sono valutati al valore nominale.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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

Ricavi e costi

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

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

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

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

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella al 31 dicembre 2014, risulta dalla seguente tabella.

ATTIVITA'	31/12/2015	31/12/2014
B. Immobili e diritti reali	88,74%	85,98%
D. Depositi bancari	-	-
F. Posizione netta di liquidità	7,84%	11,09%
G. Altre Attività	3,42%	2,93%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 148.688.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 105.271.794 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 43.416.206 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2015.

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

Beni immobili e diritti reali	IMPORTO
Valore immobili al 31/12/2014	170.986.000
Vendite nell'esercizio	-22.262.000
Costi Capitalizzati	9.554.817
Rivalutazioni/Svalutazioni	-9.590.817
Valore Immobili al 31/12/2015	148.688.000

La voce "Costi capitalizzati" è relativa a quelle opere effettuate sul patrimonio al fine di migliorare e valorizzare lo stato degli immobili sia per la loro messa a norma sia per incrementare il ritorno economico atteso. La svalutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio.

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

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

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

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (a + b)	%
Fino ad 1 anno [1]	3.121.313	828.580	0	828.580	11,70%
Da oltre 1 a 3 anni	0	0	0	0	0,00%
Da oltre 3 a 5 anni	28.653.385	1.631.959	0	1.631.959	23,04%
Da oltre 5 a 7 anni	64.441.095	3.940.969	0	3.940.969	55,65%
Da oltre 7 a 9 anni	1.822.000	157.883	0	157.883	2,23%
Oltre 9 anni	7.234.000	522.826	0	522.826	7,38%
A) Totale beni immobili locati	105.271.794	7.082.218	0	7.082.218	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	43.416.206	0	0	0	

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

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

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 13.133.069 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2015 dei conti rubricati al Fondo Atlantic 2 – Berenice.

Di seguito tabella con evidenza dei rapporti.

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Vincolato	4.066.269
STATE STREET c/c Riserva di cassa	3.999.880
STATE STREET c/c Capex	2.996.645
STATE STREET c/c Libero	2.069.325
STATE STREET c/c Vendite	500
INTESA SANPAOLO C/c Split	450
Totale disponibilità liquide	13.133.069

Il conto denominato Capex di 2.996.645 euro è riservato ai costi da capitalizzare da sostenere sugli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo.

II.9 Altre attività

La presente voce, di 5.717.409 euro, ha registrato al 31 dicembre 2015, rispetto al 31 dicembre 2014 un decremento di 114.488 euro. Tale voce è così composta:

G - Altre Attività	31/12/2015	31/12/2014
Ratei e risconti attivi	1.614.553	1.965.721
Altre	367.842	659.331
Credito IVA	-	335.043
Crediti verso Locatari	3.735.014	2.871.802
Totale altre attività	5.717.409	5.831.897

- la voce G2. "Risconti attivi", evidenziata per 1.614.553 euro, ricomprende gli importi inerenti le rettifiche temporali degli oneri relativi al finanziamento stipulato nel corso dell'esercizio.
- sottovoce G4 "Altre", di 367.842 euro, è relativa prevalentemente a fatture da emettere per canoni di locazione e oneri ripetibili.
- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", per 3.735.014 euro. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2015 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	3.038.833
Crediti per fatture da emettere recuperi	1.033.178
Crediti per fatture da emettere	506.620
Cred.per fatt. da emettere-canoni di locazione	223.951
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	80.490
Fondo svalutazione crediti	-1.148.058
Totale crediti verso locatari	3.735.014

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico anche in relazione allo stato del contenzioso seguito dagli studi legali incaricati, sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 31 dicembre 2015. La consistenza del fondo ammonta al 23,51% del valore nominale dei crediti. Le fatture da emettere si riferiscono principalmente ai conguagli per oneri accessori per gli esercizi precedenti.

SEZIONE III – Le passività

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

Passività'	31/12/2015	31/12/2014
H. Finanziamenti ricevuti	90,65%	89,18%
M. Altre passività	9,35%	10,82%
Totale Passività	100,00%	100,00%

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

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

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

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

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

Alla data del 31 dicembre 2015 il debito residuo complessivo è pari a 66.400.766 euro.

Alla data della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, espressa dal rapporto tra l'esposizione ¹ e il valore patrimoniale netto del Fondo, è stata determinata secondo quanto previsto nell'articolo 109 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, applicando il metodo lordo ed il metodo degli impegni.

Il metodo lordo, disciplinato nell'articolo 7 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, stabilisce che per il calcolo dell'esposizione del Fondo il GEFIA deve:

- a) escludere il valore del contante e dei mezzi equivalenti che siano investimenti altamente liquidi, prontamente convertibili in contante pari ad un importo conosciuto, soggetti ad un rischio insignificante di variazione di valore e che forniscano un rendimento non superiore al tasso di un titolo di Stato a tre mesi di elevata qualità;
- b) convertire gli strumenti derivati nella posizione equivalente nelle loro attività sottostanti;
- c) escludere i prestiti di contante che restano in contante o mezzi equivalenti di cui alla lettera a), quando gli importi da pagare sono conosciuti;
- d) includere l'esposizione derivante dal reinvestimento dei prestiti di contante;
- e) includere le posizioni in operazioni di vendita con patto di riacquisto o di acquisto con patto di rivendita e in operazioni di concessione o assunzione in prestito di titoli o in altre operazioni indicate nell'allegato I, punto 3 e punti da 10 a 13, del Regolamento delegato (UE) 231/2013.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo determinata secondo il metodo lordo risulta pari a 1,6.

Il metodo degli impegni, disciplinato all'articolo 8 del Regolamento delegato (UE) 231/2013, stabilisce che per il calcolo dell'esposizione del Fondo il GEFIA deve:

- a) convertire ciascuna posizione in strumenti derivati nella posizione equivalente nelle loro attività sottostanti ;
- b) effettuare le pertinenti operazioni di compensazione e di copertura;
- c) calcolare l'esposizione creata tramite il reinvestimento dei prestiti laddove tale reinvestimento aumenti l'esposizione del Fondo ai sensi dell'allegato I, punti 1 e 2;
- d) includere nel calcolo altre operazioni indicate nell'allegato I, punto 3 e punti da 10 a 13, del Regolamento delegato (UE) 231/2013.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo determinata secondo il metodo degli impegni risulta pari a 1,8.

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

¹ Somma dei valori assoluti di tutte le posizioni valutate conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti (art. 19 della direttiva 2011/61/UE).

III.2. Strumenti finanziari derivati

In ottemperanza a quanto previsto dal contratto di finanziamento in merito agli Accordi di *Hedging* (Articolo 18.17), in data 16 Febbraio 2015 è stata acquistata un'opzione *Interest Rate Cap* da Banca IMI S.p.A. e Unicredit S.p.A., a fronte del finanziamento concesso al Fondo dalle stesse, con decorrenza dal 30 giugno 2015 e scadenza 31 dicembre 2018, a fronte di un pagamento di un premio upfront di 198.000 euro. Il cap rate è stabilito nella misura del 2,50%.

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

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 6.850.005 euro, risulta diminuita rispetto al 31 dicembre 2014 di 2.851.494 euro.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M2 "Debiti d'imposta" comprende i debiti per ritenute per 37.808 euro versate nel mese di gennaio 2015.

M2 Debiti di Imposta	Importo
Ritenute fiscali e previdenziali	41.447
Erario c/iva	34.519
Totale debiti d'imposta	75.966

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

M3 Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	1.471.909
Risconti passivi oneri accessori	107.399
Risconti passivi diversi	1.375
Totale ratei e risconti passivi	1.580.682

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

sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre Passività	Importo
Fatture da ricevere capitalizzati	1.209.677
Fatture da ricevere oneri ripet.li	939.525
Note di credito da emettere	608.997
Fatture da ricevere	542.359
Fondo altri rischi	347.796
Debiti verso fornitori	280.238
Clienti c/anticipi	205.252
Fatture da ricevere proprieta'	123.524
Note di credito da emettere su rec.sp.condominiali	85.351
Deb.v/comit.consult.e pres.ass.partec	65.600
Fatture da ricevere per prestaz. professionali	38.299
Debiti verso condomini	33.797
Debiti diversi	21.174
Debiti per interessi su depositi cauzionali	19.652
Debiti verso sgr	17.834
Fatture da ricevere per proforma	12.580
Fatture da ricevere oneri cond. ripetibili	9.780
Fatture da ricevere oneri cond. proprieta'	7.984
Note di credito da emettere su canoni di locazione	4.250
Debiti verso altri fondi	564
Totale altre	4.574.232

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 280.238 euro e per fatture da ricevere per 2.883.727 euro, sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) ed acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.). Il Fondo altri rischi accoglie accantonamenti su lavori da eseguire a nostro carico su immobili precedentemente ceduti.

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute" accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 619.125 euro da parte dei locatari, a fronte dei contratti di locazione stipulati.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/07/2005 FINO AL 31/12/2015**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	300.001.500	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	300.001.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-20.690.264	-6,90%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	341.934.807	116,40%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	816.889	0,27%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	-97.402.809	-31,40%
I. Oneri di gestione complessivi	-53.627.702	-17,50%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	4.563.193	1,76%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-168.252.841	-55,23%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-213.055.065	-71,02%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	175.594.114	62,64%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2015	94.287.707	36,39%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RELAZIONE (2)	9,02%	

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

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

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

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

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

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

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

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

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

Nella voce A.1. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

Nella voce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

Nella sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

Nella sottovoce A.4. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE II – Beni immobili

Il risultato economico negativo della gestione del patrimonio immobiliare di 7.278.204 euro è dettagliato nella presente tabella.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI	-	8.217.407	-	-	821.589
1.1 canoni di locazione non finanziaria	-	7.300.262	-	-	821.565
1.2 canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	-	917.145	-	-	24
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI	-	-964.353	-	-	-107.647
2.1 beni immobili	-	-964.353	-	-	-107.647
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	-	-10.312.817	-	-	722.000
3.1 beni immobili	-	-10.312.817	-	-	722.000
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	-3.539.367	-	-	-81.501
5. AMMORTAMENTI	-	-	-	-	-
6. SPESE IMU E TASI	-	-1.915.626	-	-	-117.889

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 3.620.868 euro sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	-2.013.658
Oneri ripetibili ai conduttori	-1.607.210
Totale oneri gestione di beni immobili	-3.620.868

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

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

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

La voce B.6, di 2.033.515 euro, accoglie l'importo di competenza dell'esercizio per l'imposta municipale unica sugli immobili di proprietà e per la Tassa sui servizi indivisibili.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

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

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	2.655.967
H2. Altri oneri finanziari	558.122
Totale oneri finanziari	3.214.089

La sottovoce H1. "Interessi passivi su finanziamenti ricevuti" ricomprende gli oneri finanziari inerenti il contratto di mutuo ipotecario per 2.652.944 euro e per l'accantonamento degli interessi sui depositi cauzionali a garanzia dei contratti di locazione per un importo pari a 3.023 euro.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 1.129.735 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	783.679
Commissione fissa	783.679
I2 - Commissioni banca depositaria	28.946
I3 - Oneri per esperti indipendenti	12.049
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	18.260
I5 - Altri oneri di gestione	274.201
Spese legali	79.052
Spese professionali	43.638
Iva indetraibile pro-rata	34.203
Spese pubblicita' e stampe	30.700
Spese montetitoli,intermediari	29.497
Spese comitato consultivo	25.000
Spese per presidente assemblea partecipanti	15.600
Spese per consulenze tecniche	8.000
Spese di revisione	5.875
Spese e commissioni bancarie	1.588
Oneri diversi di gestione	1.048
I6 - Spese di quotazione	12.600
Borsa italiana spa	12.600
Totale oneri di gestione	1.129.735

- a sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi 783.679 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il paragrafo 9.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,40% annuo “ *del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per “Valore Complessivo delle Attività del Fondo si intende:*
 - (a) *alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo;*
 - (b) *successivamente alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall’ultimo rendiconto semestrale approvato.”;*
- per quanto attiene la commissione variabile si rimanda a quanto precisato al § “*Parte D – Altre informazioni*”

- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così ripartito:
 - 0,024% su base annua per la “commissione di controllo” calcolata sul valore medio del Fondo di esercizio determinato secondo i criteri fissati dal Regolamento del Fondo;
 - 0,003% su base annua per la “commissione di custodia” calcolata con i medesimi criteri sopra menzionati;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla “Patrigest S.p.A.” per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2015;
- per quanto riguarda la sottovoce I5 “Altri oneri di gestione”, la stessa è costituita prevalentemente da:
 - spese per il contributo di vigilanza;
 - spese per le commissioni a Montetitoli S.p.A. in qualità di intermediario in relazione alle distribuzioni ed ai rimborsi effettuati dal Fondo;
 - spese professionali relative prevalentemente ad oneri legali e notarili;
 - spese per il Presidente dell’assemblea dei partecipanti e del Comitato Consultivo;
 - spese di pubblicità per gli immobili;
 - spese per la revisione contabile del Rendiconto semestrale e annuale del Fondo.
- per quanto riguarda la sottovoce I6 “Spese di quotazione”, la stessa è costituita prevalentemente dai costi di Borsa Italiana S.p.A. per la gestione delle quote del Fondo;

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel periodo

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
ONERI DI GESTIONE								
1) Provvigioni di gestione	784	0,77%	0,47%					
provvigioni di base	784	0,77%						
2) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso del depositario	29	0,03%						
4) Spese di revisione del fondo	6	0,01%	0,00%					
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	12	0,01%						
7) Oneri di gestione degli immobili	5.591	5,50%			1.186	1,17%	0,71%	
8) Spese legali e giudiziarie	150	0,15%	0,09%					
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	18	0,02%	0,01%					
10) Altri oneri gravanti sul fondo	194	0,19%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	6.784	6,67%						
(SOMMA DA 1 A 10)								
11) Provvigioni di incentivo								
12) Oneri negoziazione di strumenti finanziari di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
13) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	3.214			4,84%				
14) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	9.998	9,83%		15,06%				
(SOMMA DA 1 A 13)								

SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2015.

SEZIONE VII.3 – Remunerazioni

Si segnala che al 31 dicembre 2015 il personale della SGR è composto da n. 122 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è pari a 7.373.371 euro.

La retribuzione fissa annua lorda complessiva del personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio dei Fondi gestiti dalla SGR al 31 dicembre 2015 è pari a 815.000 euro (relativi all'Amministratore Delegato, al Presidente e al Direttore Asset Management), mentre la retribuzione fissa annua lorda complessiva dell'ulteriore personale direttamente coinvolto nella gestione attività dei Fondi è pari a 2.731.110 euro.

Si segnala inoltre che il Fondo è gestito direttamente da un team di 4 persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 40%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	43
L2. Altri ricavi	547.829
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	477.151
- Proventi diversi	70.678
L3. Altri oneri	-1.259.305
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	-591.320
- Altri oneri	-345.730
- Perdite su crediti	-27.796
- Incremento fondo svalutazione crediti	-294.459
Totale altri ricavi ed oneri	-711.433

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

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

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

Si ricorda che l'art.6 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001 n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo ai

fini delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che i fondi immobiliari non siano soggetti alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Parte D – Altre informazioni

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

“La Commissione Variabile è suddivisa in:

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

b) una “Commissione Variabile Finale”: calcolata, ed eventualmente corrisposta qualora maturata, alla vendita (intendendosi per tale il perfezionamento del relativo atto notarile di compravendita) dell'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo e al verificarsi delle altre condizioni previste dalla presente lettera b), da applicarsi alla differenza (il cui risultato è di seguito definito il “Valore Complessivo in Eccesso”) tra (i) la somma dei singoli valori di vendita degli immobili di proprietà del Fondo, così come risultanti dai relativi atti notarili, e (ii) il rispettivo valore di mercato complessivo, scontato del 10%, come indicato dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 31 dicembre 2013. Qualora il Valore Complessivo in Eccesso risultasse negativo o pari a zero, la Commissione Variabile Finale sarà da ritenersi non maturata, e quindi non corrisposta; al contrario, qualora il Valore Complessivo in Eccesso risultasse positivo, la SGR maturerà una Commissione Variabile Finale, pari al: (i) 12,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2016 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo; ovvero (ii) 8,0% del Valore Complessivo in Eccesso, in caso di perfezionamento entro il 31 dicembre 2017 dell'atto definitivo di compravendita relativo all'ultimo immobile rimasto di proprietà del Fondo; ovvero (iii) 5,0% del Valore Complessivo in

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

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

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Gualtiero Tamburini

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

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione (1)	Superficie lorda (mq) (1) (2)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2015 (3)	Canone / indennità competenza 2015	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (4)	Tipologia conduttore	Valore storico (5)	Ipoteche (6)
LOMBARDIA													
1	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	900.000	650.000	61,17	Affitto	Scadenza tra 1.1.2021 e 31.12.2022	Pirelli Tyre Spa	13.024.484	4.465.764
2	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	4.150	383.602	358.807	92,43	Affitto	Scadenza tra 1.1.2021 e 31.12.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	11.500.993	3.686.668
3	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	2.179	214.082	211.270	98,24	Affitto	Scadenza tra 1.1.2021 e 31.12.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.904.394	1.706.679
4	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	14.835	1.631.959	1.458.259	110,01	Affitto	Scadenza tra 1.1.2019 e 31.12.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	54.926.925	22.406.775
PIEMONTE													
5	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	13.892	828.580	824.597	59,64	Affitto	Scadenza entro il 31.12.2016	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	4.732.113
6	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	157.883	158.364	57,04	Affitto	Scadenza tra 1.1.2023 e 31.12.2025	Telecom Italia Spa	2.030.000	938.256
7	Intero Immobile Torino via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	120.431	120.798	43,40	Affitto	Scadenza oltre il 1.1.2026	Telecom Italia Spa	1.500.000	762.855
LAZIO													
8	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	115.220	115.571	52,97	Affitto	Scadenza oltre il 1.1.2026	Telecom Italia Spa	1.390.000	685.827
9	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	18.131	2.443.284	2.307.342	134,76	Affitto	Scadenza tra 1.1.2021 e 31.12.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	70.173.881	28.680.839
PUGLIA													
10	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	117.862	118.221	38,99	Affitto	Scadenza oltre il 1.1.2026	Telecom Italia Spa	1.197.000	548.940
SICILIA													
11	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	169.313	169.655	33,62	Affitto	Scadenza oltre il 1.1.2026	Telecom Italia Spa	1.900.000	924.335
				132.361	83.678	7.082.217	6.492.885					181.327.320	69.539.051

(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.

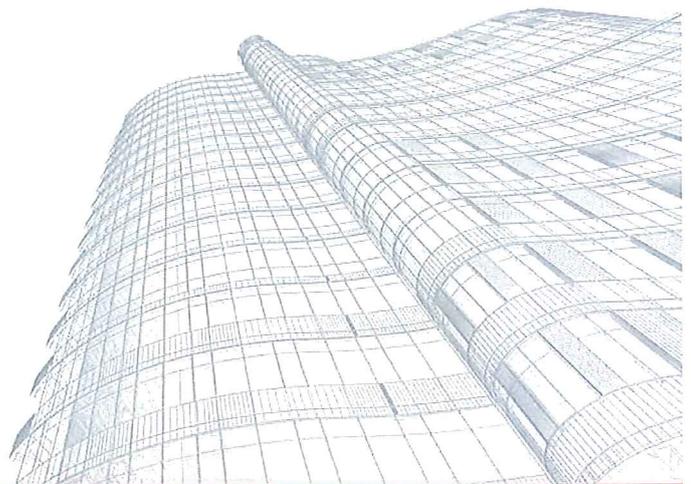
(5) Il valore storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati

(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
25/11/2015	Ancona - via della montagnola 29	4.000.000	EOS S.p.A.	
25/11/2015	Genova - via dattilo 5	2.230.000	EOS S.p.A.	
25/11/2015	Urbino - via calamandrei	1.320.000	EOS S.p.A.	
01/12/2015	Roma - via feronia 96	6.671.992	ALL PRINT S.r.l.	
01/12/2015	Cinisello Balsamo - viale rinascita 72-74	3.512.081	ALL PRINT S.r.l.	
01/12/2015	Roma - via tagaste snc	2.094.574	ALL PRINT S.r.l.	
01/12/2015	Brescia - via bellentani 1	1.361.353	ALL PRINT S.r.l.	
Totale		21.190.000		

FONDO ATLANTIC 2 – BERENICE

*Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2015 del patrimonio immobiliare in
proprietà al “Fondo Atlantic 2 – Berenice”*



www.patrigest.it

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Indice

EXECUTIVE SUMMARY	3
Perimetro di Valutazione.....	4
Destinazione d’Uso Prevalente	4
Stato Locativo	4
Metodologia Valutativa Utilizzata	4
Data di Redazione del Presente Documento	4
Data di Valutazione	5
Market Value (MV).....	5
RELAZIONE DI STIMA	6
Destinatari e Scopo della Valutazione.....	7
Conformità agli Standard Valutativi	7
Dati e Materiale Utilizzato.....	9
Assunzioni e Limitazioni	10
Riservatezza dei dati.....	11
Composizione del Portafoglio Immobiliare.....	12
Metodologia Estimativa Utilizzata	13
Market Value	14
Nota Finale	15
ALLEGATI	16
Allegato 1 - Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie	
Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare	
Allegato 3 - Schede Descrittive dei Singoli Asset	
Allegato 4 - Incarico	

EXECUTIVE SUMMARY

EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

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

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

Destinazione d'Uso Prevalente

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

Stato Locativo

La porzione di portafoglio con destinazione d'uso centralina telefonica risulta interamente locata a Telecom Italia S.p.A. Gli ulteriori immobili risultano locati per il 60% circa e liberi per il 40% circa, secondo i dati forniti dalla committenza.

Metodologia Valutativa Utilizzata

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

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **26 Gennaio 2016**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2015**

Market Value (MV)

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

€ 148.688.000,00

(€ centoquarantottomilioneisicentoottantottomila,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 come “Esperto Indipendente”, definito dal 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, di elaborare una valutazione di mercato dei beni immobiliari appartenenti al “Fondo Atlantic 2 – Berenice”, gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A.

In particolare è stato determinato per ogni asset il Market Value (MV).

Conformità agli Standard Valutativi

La metodologia valutativa ed il formato adottato sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale, sia con quanto prescritto dalle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione di Fondi Immobiliari (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:

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” (Maggio 2011) per quanto concerne l’elaborazione e la redazione della stima del valore prudenziale;

- Testo Unico della Finanza (Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58) e i relativi regolamenti attuativi;
- Articolo 65 del Regolamento Intermediari, in sintesi richiede che il Consiglio acquisisca una conoscenza adeguata dei beni in cui sarà investito il patrimonio del Fondo e di assumere decisioni di investimento coerentemente con il processo decisionale adottato;
- 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 all’articolo 16, commi 7, 8 e 9 del Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30.
- 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:**
 - Le tabelle riepilogative delle superfici (consistenze) dei fabbricati e delle relative destinazioni d'uso livello per livello, aree esterne e cortilizie di pertinenza;
 - Planimetrie del complesso immobiliare, sia delle porzioni edificate, sia delle aree cortilizie pertinenziali e comunque di tutte le aree di proprietà;
 - Convenzioni, Vincoli urbanistici e/o ambientali, Servitù attive e passive;
 - Foglio, Mappale e Particella su cui insiste la proprietà evidenziata in mappa;
 - Tabulato inquilini contenente la situazione locativa aggiornata al 31/12/2015, le destinazioni d'uso contrattuali ed oggettive, gli importi di IMU-TASI ed assicurazione sugli immobili.

2. **Sopralluoghi dei beni immobiliari** effettuati da personale tecnico di Patrigest S.p.A. il mese di Giugno 2015, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:
 - caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
 - caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
 - stato manutentivo.

3. **Sull'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. **Sui 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, in base alla documentazione fornita dalla Committenza, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dalla Committenza. 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 Committenza e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state ricercate e verificate da Patrigest S.p.A eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

Riservatezza dei dati

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Patrigest S.p.A., e di IDeA FIMIT SGR e dei suoi consulenti.

Non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti di altri terzi.

La visione ad altri non potrà avvenire senza la diretta approvazione della IDeA FIMIT SGR e di Patrigest S.p.A., così come sarà necessaria l'autorizzazione di quest'ultima sui modi e il contesto per la divulgazione, pubblicazione o riproduzione totale o parziale del presente rapporto.

Il presente documento potrà essere mostrato a componenti della Vostra Società e ad eventuali Vostri consulenti, nonché agli Organi di Vigilanza e Organi di Controllo ma non a terzi senza la nostra approvazione scritta, in quanto i contenuti rivestono carattere di confidenzialità ed esclusività.

In accordo con la normativa regolamentare sui fondi immobiliari, il presente rapporto di valutazione potrà essere depositato presso la Banca d'Italia, la Consob e la Banca depositaria e consegnata ai sottoscrittori su richiesta.

Fatto salvo quanto sopra, né tutto né parte del presente documento né alcun riferimento ad esso potrà essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, adesso o nel futuro senza la nostra approvazione.

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da 18 unità immobiliari dislocate in tutta Italia, di cui 12 centraline telefoniche, 5 uffici e 1 stabilimento produttivo. Di seguito viene riportato l'elenco degli immobili di proprietà del Fondo Atlantic 2-Berenice e la relativa destinazione d'uso:

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

Metodologia Estimativa Utilizzata

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

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

Market Value

La seguente tabella riepiloga nel dettaglio, per ogni singolo immobile oggetto della presente valutazione, alla data del **31 Dicembre 2015**, il **Market Value (MV)**:

cod	Comune	Indirizzo	Main use	Superficie	Superficie	Valore al
				Lorda	Commerciale	
				mq	mq	€
1	MILANO	VIALE SARCA, 222	Produttivo	14.908	13.079	
20	TORINO	VIA GONIN,12	Telephone Exchange	3.468	2.810	
25	ROMA	VIA DEMOCRITO,10	Telephone Exchange	3.265	2.895	
29	TORINO	VIA BELLARDI,12	Telephone Exchange	2.776	2.455	
38	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Telephone Exchange	2.989	2.957	
40	PALERMO	VIA AMARI MAGGIORE 8	Telephone Exchange	4.972	4.253	
41	MILANO	VIA WATT 27	OFFICE	6.535	5.997	
43	IVREA	VIA JERVIS, 11	OFFICE	44.750	36.532	
51	MILANO	VIALE CERTOSA 148	OFFICE	3.385	2.920	
52	ROMA	Viale Regina Margherita 259-265	OFFICE	23.307	20.020	
53	MILANO	VLE MONZA 259/265	OFFICE	26.175	23.211	
18						148.688.000

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie (Allegati), otteniamo il più probabile valore di mercato al 31/12/2015 del portafoglio immobiliare che, arrotondato, è pari a:

€ 148.688.000,00

(€ centoquarantottomilioneisicentoottantottomila,00)

Nota Finale

La presente relazione è stata predisposta ai sensi del D.M. 5 marzo 2015, n. 30.

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati e destinati esclusivamente a IDeA FIMIT SGR, ai suoi consulenti e alle banche finanziatrici che, per le rispettive attività, avessero necessità di venirne a conoscenza; le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi, diversi dai predetti soggetti, solo previo consenso scritto di Patrigest S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

Arch. Roberto Busso

Amministratore Delegato

PATRIGEST S.p.A.

Antonio Carbone

Consigliere di Amministrazione

PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Architetti
di Genova n. 2477 dal 25/03/1998



ALLEGATI

PATRIGEST

ADVISORY & VALUATION

 **Roberto Busso - MRICS**
Amministratore Delegato

 **Matteo Marchese - MRICS**
Manager

TEAM:

 **Massimo Manfredi - MRICS**
Team Leader

 **Massimo Berton**
Senior Analyst

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



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

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

-- 3039

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

c.a. dott. Antonio Martino
Executive Director

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

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

Premesso che:

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

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

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

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

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



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

16. Clausola fiscale

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

17. Foro Competente

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

18. Forma

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

19. Dichiarazioni

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

20. Negoziazione dell'Incarico

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

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

Ing. Andrea Lodi
Direttore Fondi



Per Accettazione


Patrigest S.p.A.

Allegato:
- Tabella Dati CONSOB





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI

Telefono +39 02 6763.1
Telefax +39 02 67632445
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

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

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

Relazione sulla relazione di gestione

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegata relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 2 - Berenice" (di seguito anche il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Responsabilità degli amministratori per la relazione di gestione

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

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sulla relazione di gestione del Fondo sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nella relazione di gestione. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nella relazione di gestione dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il sistema di controllo interno con riferimento alla redazione della relazione di gestione del Fondo, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del sistema di controllo interno della Società di Gestione del Fondo. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione della relazione di gestione nel suo complesso.

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

Giudizio

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 2 - Berenice" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso "Atlantic 2 - Berenice" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Milano, 19 febbraio 2016

KPMG S.p.A.



Alberto Andreini
Socio