

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

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

***RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2018***

**Resoconto intermedio di gestione**  
**al 30 settembre 2018**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....</b>	<b>2</b>
<b>3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	3
B) OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO .....	10
C) STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI.....	10
D) CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	10
E) CREDITI VERSO LOCATARI .....	11
F) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO .....	11
G) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO.....	12
H) ALTRE INFORMAZIONI.....	13
<b>4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO.....</b>	<b>17</b>

## 1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni, gli eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento per il Fondo di Investimento Alternativo (FIA) italiano denominato "Atlantic 2 - Berenice – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Fondo" o "Fondo Atlantic 2 - Berenice"). Il documento è a disposizione del pubblico presso la sede di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., sul sito internet della stessa e del Fondo nonché presso la sede del Depositario del Fondo.

## 2. Dati identificativi del Fondo

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	14 luglio 2005
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2018
Quotazione	Mercato degli investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici
Depositario	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia
Esperto Indipendente	Contea Valutazioni S.r.l.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	300.001.500 euro
Numero delle quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	500 euro
Valore nominale complessivo delle quote alla data del 30 giugno 2018	119.328.597 euro
Numero quote alla data del 30 giugno 2018	600.003
Valore nominale delle quote al 30 giugno 2018	198,88 euro
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2018	46.101.500 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2018	76,835 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2018	49.150.000 euro

### 3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

#### A) Andamento del mercato immobiliare

##### Lo scenario macroeconomico

Nonostante nel primo semestre del 2018 il tasso di crescita dell'economia mondiale sia rimasto stabile, il suo slancio dovrebbe moderarsi. Le politiche monetarie accomodanti e le misure di stimolo fiscale introdotte negli Stati Uniti continuano il loro effetto positivo sulle economie più avanzate, mentre nei paesi esportatori di materie prime l'economia è stata sostenuta anche dall'aumento dei prezzi delle medesime. Tuttavia, le condizioni finanziarie sono meno favorevoli, soprattutto per alcune economie emergenti. Inoltre, la crescita dell'interscambio mondiale è diminuita e sono aumentate le incertezze sulle future relazioni commerciali. Nel medio periodo, con il ridursi della capacità produttiva inutilizzata, le spinte inflazionistiche a livello mondiale dovrebbero lentamente aumentare<sup>1</sup>.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate a luglio, di crescita del prodotto interno lordo (PIL) mondiale per il biennio 2018-2019, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso aprile.

Crescita del PIL a livello mondiale						
Variazioni percentuali						
	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2018		Differenza da stime luglio 2018	
	2016	2017	2018	2019	2018	2019
<b>Mondo</b>	<b>3,2</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>Paesi avanzati</b>	<b>1,7</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
Giappone	1,0	1,7	1,1	0,9	0,1	0,0
Regno Unito	1,8	1,7	1,4	1,5	0,0	0,0
Stati Uniti	1,5	2,2	2,9	2,5	0,0	-0,2
Area Euro	1,8	2,4	2,0	1,9	-0,2	0,0
Italia	0,9	1,5	1,2	1,0	0,0	0,0
<b>Paesi Emergenti</b>	<b>4,4</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,4</b>
Russia	-0,2	1,5	1,7	1,8	0,0	0,3
Cina	6,7	6,9	6,6	6,2	0,0	-0,2
India	7,1	6,7	7,3	7,4	0,0	-0,1
Brasile	-3,5	1,0	1,4	2,4	-0,4	-0,1

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2018

Nel secondo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato una crescita pari all'1,53% in termini trimestrali annualizzati, frenando leggermente rispetto alla crescita del trimestre precedente (1,56%). All'interno dell'Area Euro, la Germania ha registrato un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali

<sup>1</sup> Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2018

annualizzati, pari all'1,8% (1,5% nel trimestre precedente), mentre la crescita del PIL della Francia rimane stabile rispetto al trimestre precedente attestandosi allo 0,6%<sup>2</sup>.

Si prevede che l'inflazione di fondo segni un rialzo verso la fine dell'anno per poi aumentare gradualmente nel medio periodo, sostenuta da vari fattori tra cui: le misure di politica monetaria della Banca Centrale Europea (BCE), il perdurare dell'espansione economica e la più vigorosa dinamica salariale associati a tale espansione.

Nel corso del primo semestre dell'anno i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale<sup>3</sup> e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE sono rimasti invariati e rispettivamente pari allo 0,00% allo 0,25% e al -0,40%.

Per quanto concerne le misure non convenzionali di politica monetaria, l'Eurosistema ha continuato ad acquistare titoli del settore pubblico, obbligazioni garantite, attività cartolarizzate e titoli del settore societario nell'ambito del proprio programma di acquisto di attività (PAA), per un importo medio programmato di euro 30 miliardi al mese<sup>4</sup>.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di agosto, pari a 2,89% negli USA (2,89% nel mese precedente), a 0,36% in Germania (0,32% nel mese precedente) e 3,04% in Italia (2,65% nel mese precedente e 2,04% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi è quindi salito, nella media di agosto, ai 267 punti base<sup>5</sup>.

Rimanendo in Italia, dal lato degli aggregati della domanda interna non si registra alcuna variazione dei consumi finali nazionali rispetto al trimestre precedente mentre si è verificato un aumento del 2,8% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono diminuite dello 0,1% mentre le importazioni sono aumentate dell'1,6%<sup>6</sup>.

A settembre 2018, l'indice di fiducia dei consumatori, che misura l'aspettativa delle famiglie italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, ha mostrato una variazione percentuale negativa dello 0,43% rispetto ai valori registrati all'inizio dell'anno. Allo stesso modo, l'indice di fiducia delle imprese italiane ha registrato una diminuzione del 4,4%, in particolare il clima di fiducia è diminuito nel settore manifatturiero del 4,0%, nel settore dei servizi di mercato del 3,3% e nel commercio al dettaglio del 6,4% mentre è aumentato del 7,7% solo nel settore delle costruzioni<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup> Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2018

<sup>3</sup> Strumento utilizzato dalla Banca Centrale Europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli Istituti di Credito in cambio di garanzie

<sup>4</sup> Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2018

<sup>5</sup> Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2018

<sup>6</sup> Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, II trimestre 2018

<sup>7</sup> Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi

Il tasso di disoccupazione registrato a luglio 2018 è lievemente diminuito rispetto al mese precedente, attestandosi al 10,4% (mentre era pari all'11,5% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), è scesa rispetto al periodo precedente al 30,8% (34,8% un anno prima). Il tasso di occupazione è aumentato al 58,7% (57,9% un anno prima).

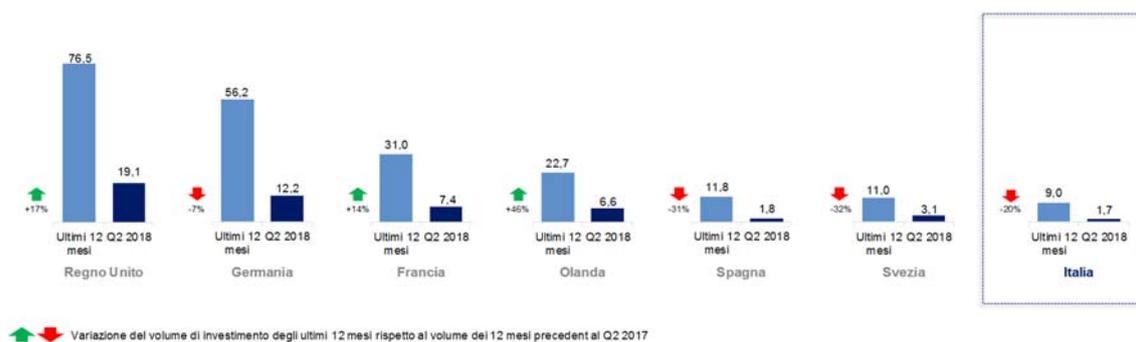
Nello stesso mese, l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie ha registrato una variazione positiva pari all'1,2% mentre la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie è rimasta invariata al 2,9%. Sempre a luglio, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,2% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso, confermando la ripresa del mercato dei mutui<sup>8</sup>.

### Il mercato immobiliare europeo

Nel secondo trimestre del 2018 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a euro 67,7 miliardi, per un totale di euro 290,0 miliardi negli ultimi dodici mesi e in aumento del 4% rispetto ai dodici mesi precedenti.

Considerando le transazioni effettuate nel periodo compreso tra il terzo trimestre del 2017 e il secondo trimestre del 2018 il Regno Unito e la Germania, con un volume di investimenti rispettivamente pari a euro 76,5 miliardi ed euro 56,2 miliardi, si confermano i principali mercati europei. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a euro 31,0 miliardi e l'Olanda che, con un incremento del 46% rispetto ai dodici mesi precedenti, ha raggiunto circa euro 22,7 miliardi di investimenti. Al contrario i volumi transati in Spagna e Svezia, in calo del 31% per la prima e del 32% per la seconda, hanno raggiunto rispettivamente euro 11,8 miliardi ed euro 11,0 miliardi. L'Italia, con un volume di investimenti pari a euro 9,0 miliardi di cui euro 1,7 miliardi nel secondo trimestre del 2018, segna una perdita del 20% rispetto ai dodici mesi precedenti al periodo di riferimento (Figura 1).

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



Fonte: CBRE

<sup>8</sup> Fonte: ABI - *Monthly Outlook*, settembre 2018

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel secondo trimestre del 2018 sono stati investiti circa euro 28,7 miliardi nel settore uffici, pari a circa il 42% del totale transato.

Nello medesimo periodo, il settore *retail* ha registrato euro 13,1 miliardi di transazioni, ossia circa il 19% delle transazioni complessive.

Nel settore industriale-logistico sono stati investiti euro 6,5 miliardi rappresentanti circa il 9,6% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo, con circa euro 4,9 miliardi transati, ha rappresentato il 7% del totale investito<sup>9</sup>.

### Il mercato immobiliare Italiano

Nel primo semestre del 2018 sono stati investiti circa euro 3,3 miliardi nel mercato immobiliare italiano, di cui circa euro 1,7 miliardi nel secondo trimestre dell'anno, in diminuzione del 58% rispetto a quanto investito nello secondo trimestre del 2017 pari a euro 4,0 miliardi.

La quota di capitale straniero è diminuita nel primo semestre del 2018 rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (quando fu pari all'80%) arrivando a una percentuale del 70% sul totale dei capitali investiti, coincidente alla quota strutturale del capitale straniero (Figura 2).

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



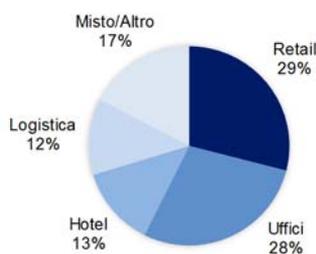
Fonte: rielaborazione Ufficio Studi Dea Capital su dati CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel primo semestre 2018 il settore *retail* rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa euro 957 milioni di investimenti, seppure in calo del 19% rispetto al primo semestre del 2017. Segue la tipologia uffici i cui investimenti hanno raggiunto una quota di euro 935 milioni in calo del 53% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il settore hotel e quello logistico continuano a raccogliere l'interesse degli investitori raggiungendo rispettivamente gli euro 428 milioni e gli euro 406 milioni di investimenti, entrambi in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (del 22% per il settore alberghiero e del 51% per quello logistico) (Figura 3)<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Fonte: CBRE - *European Investment Market Snapshot*, Q2 2018

<sup>10</sup> Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 4 ottobre 2018

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo semestre del 2018 (%)



Fonte: CBRE

Milano e Roma si riconfermano i mercati italiani più attrattivi, soprattutto per gli asset ad uso uffici e *high street*, principalmente nelle aree centrali, nonostante la mancanza di prodotto abbia un'influenza negativa sui volumi di investimento<sup>11</sup>.

Milano rimane la principale città dove investire e, per quanto riguarda la tipologia di prodotti, il segmento degli uffici con euro 780 milioni di transazioni negli ultimi sei mesi, si conferma il primo mercato in Italia in termini di volumi.

Tra gennaio e giugno del 2018 il *take-up* di spazi uffici a Milano è stato pari a 193.700 mq, in leggera diminuzione rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso (pari a 208.000 mq). In questo periodo la maggiore transazione dal punto di vista delle locazioni ha visto protagonista un'azienda di consulenza internazionale con circa 33.000 mq, sebbene in termini di transazioni i settori più attivi sul mercato milanese sono quelli del *Manufacturing & Energy* (27% delle transazioni) ed *High-Tech* (21,5%).

La generale tendenza al miglioramento del mercato milanese è sostenuta da tutti i principali indicatori chiave, in particolare, il *vacancy rate* è diminuito all'11,2% mentre il *prime rent* medio nel primo semestre è cresciuto rispetto allo stesso periodo dello scorso anno raggiungendo euro 560 mq/anno. In particolare, il canone *prime* del centro è aumentato fino a euro 410 mq/anno.

Nel secondo trimestre 2018 non sono state registrate *completion* ma la *pipeline* per i prossimi due anni è molto corposa, con circa 270.000 mq da completare entro la fine del 2020. Di questi sviluppi, circa il 66% è di tipo speculativo<sup>12</sup>.

Per quanto riguarda il mercato degli investimenti romano, il valore degli investimenti nel settore direzionale registrato nel primo semestre dell'anno è stato pari a circa euro 276 milioni, in netta diminuzione rispetto agli investimenti dello stesso periodo dell'anno precedente, pari a euro 821 milioni.

<sup>11</sup> Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 4 ottobre 2018

<sup>12</sup> Fonte: CBRE, Milano Uffici MarketView, Q2 2018

Il mercato romano è storicamente dominato da investitori domestici. Infatti, anche nel secondo trimestre del 2018, il capitale domestico, con una quota pari al 97% del totale trimestrale, rappresenta la maggior parte del capitale investito nel settore uffici.

L'assorbimento nel secondo trimestre dell'anno è stato pari a circa 60.000 mq, raddoppiando rispetto al trimestre precedente e triplicando rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. A livello semestrale invece il volume di spazi assorbito è stato pari a 82.916 mq, in aumento del 16% rispetto al primo semestre dell'anno precedente e del 24% rispetto a quello del 2016.

Nel primo semestre del 2018 il *vacancy rate* è stato pari 12,5% rimanendo invariato rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

Nello stesso periodo il canone *prime* è aumentato nel *Central Business District* (CBD) e in zona EUR, rispettivamente a euro 420 e euro 340 mq/anno. In diminuzione invece la *pipeline* di sviluppi, con circa 115.000 mq in costruzione/ristrutturazione e con consegna attesa tra il 2018 e il 2019<sup>13</sup>.

Dal mese di luglio ad oggi tra le maggiori transazioni avvenute nel settore direzionale si segnalano: l'acquisto da parte di Dea Capital RE SGR di un immobile in via Broletto a Milano di proprietà del Fondo "Italy 2.0 Milan 1" gestito da Savills Investment Management SGR per un valore superiore agli euro 80 milioni; l'acquisto, sempre da parte di Dea Capital RE SGR, di un immobile sito in via Santa Radegonda a Milano e ceduto da Fininvest Real Estate per un valore di euro 73 milioni; l'acquisto da parte di COIMA RES di un immobile in via Alessio di Tocqueville a Milano per un valore di euro 56 milioni e ceduto da Mediolanum Gestione Fondi SGR; l'acquisto da parte di Kryalos SGR di un immobile in viale Fulvio Testi per euro 50 milioni; la vendita da parte di Dea Capital RE SGR di un immobile sito in Viale Monza a Milano a Monge & C S.p.A. per un valore di circa euro 50 milioni e l'acquisto da parte della medesima Dea Capital RE SGR di un immobile appartenente all'Ex Politecnico di Milano sito in viale Gran Sasso per un valore di circa euro 32 milioni.

Nello stesso periodo, le maggiori transazioni avvenute nel settore *retail* sono state l'acquisto da parte di GWM Group di 8Gallery, un centro commerciale situato nell'iconico complesso del Lingotto, di 23.300 mq di GLA su due piani, con 90 unità commerciali e 4.000 posti auto per un valore di euro 105 milioni e la vendita da parte di Aew Europe dell'ex-store H&M in via del Corso a Roma per euro 22 milioni.

Degno di nota è anche l'acquisto da parte di Coima SGR di alcuni terreni situati in via Melchiorre Gioia precedentemente di proprietà del Comune di Milano per un valore di circa euro 79 milioni<sup>14</sup>.

Infine, nel terzo trimestre del 2018 è stato in parte acquistato ed in parte apportato da Dea Capital RE SGR un portafoglio di immobili a destinazione socio assistenziale (un ospedale, due RSA e tre cliniche sanitarie) situati nei Comuni di Roma e Fiuggi per un valore pari a euro 195 milioni<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Fonte: CBRE, Roma Uffici MarketView, Q2 2018

<sup>14</sup> Fonte: Il Quotidiano Immobiliare - Deals

<sup>15</sup> Fonte: Dati Dea Capital Real Estate SGR

Nel secondo trimestre del 2018 i rendimenti netti *prime* degli immobili ad uso uffici sono diminuiti al 3,90% per la città di Roma e al 3,40% per quella di Milano. Rimangono stabili invece i rendimenti trimestrali delle destinazioni d'uso *retail*: l'*high street prime* si conferma al 3,00%, gli *shopping center prime* al 4,90% ed i *retail park prime* al 5,90%. Infine, per quanto riguarda il rendimento netto *prime* degli immobili ad uso logistico, si registra una compressione fino al 5,50% dovuto dall'elevata domanda che si prevede causerà un'ulteriore contrazione dei rendimenti entro la fine dell'anno<sup>16</sup>.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel secondo trimestre dell'anno sono emersi segnali di irrobustimento, che hanno fatto registrare una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale è stato pari a circa 153.693, in aumento del 5,6% rispetto al secondo trimestre del 2017.

Per quanto concerne il settore non residenziale, rispetto allo stesso periodo del 2017, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* positiva del 8,5% con 25.304 compravendite. Nel dettaglio, le variazioni del numero di compravendite di uffici sono risultate positive e pari a 6,7%, quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate del 5,4%, quelle relative a depositi commerciali e autorimesse sono aumentate del 10,7% e, infine, quelle rientranti nelle categorie uffici pubblici, alberghi e pensioni, istituti di credito, cambio ed assicurazione e fabbricati costruiti o adattati a un'attività commerciale hanno registrato un incremento del 7,7%.

Il settore produttivo, costituito da unità destinate a capannoni e industrie mostra un rialzo degli scambi del 1,3% rispetto al secondo trimestre del 2017 con un volume di compravendite pari a 3.036 unità mentre quello produttivo agricolo ha registrato un calo del 4,2% con un valore di compravendite pari a 618 unità. Infine le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti destinazioni analizzate ammontano a 15.147 in aumento del 4,7% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno<sup>17</sup>.

Sulla base delle stime preliminari dell'ISTAT, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento nel secondo trimestre del 2018 è aumentato dello 0,8% rispetto a trimestre precedente mentre è diminuito dello 0,2% nei confronti dello stesso periodo del 2017<sup>18</sup>.

Nel primo semestre dell'anno la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,8% per gli uffici, dello 0,5% per i negozi e dello 0,5% sia per le abitazioni nuove che per quelle esistenti.

Le stime per l'anno in corso prevedono una riduzione su base annuale dei prezzi di uffici, negozi ed abitazioni rispettivamente dell'1,1%, dello 0,8% e dello 0,7%. Tale contrazione, secondo gli ultimi dati presentati da Nomisma, proseguirà ulteriormente per tutto il 2019 con una riduzione dei prezzi pari allo

<sup>16</sup> Fonte: CBRE Milano e Roma Uffici MarketView, Q2 2018; Italia Retail MarketView, Q2 2018; Italia Logistica MarketView Q2 2018

<sup>17</sup> Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Statistiche II trimestre 2018 mercato residenziale e non residenziale

<sup>18</sup> Fonte: ISTAT – Prezzi delle Abitazioni, dati provvisori II trimestre 2018

0,6%, allo 0,2% ed allo 0,1%. Per il 2020 è prevista invece un'inversione di tendenza dei prezzi degli immobili ad uso commerciale e residenziale i quali aumenteranno rispettivamente dello 0,1% e dello 0,2%, mentre per i prezzi degli immobili direzionali è prevista un'ulteriore contrazione dello 0,1%<sup>19</sup>.

### **B) Operazioni di finanziamento**

Alla data del presente Resoconto il finanziamento ipotecario di originari euro 80.000.000, 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 è stato estinto anticipatamente in data 7 agosto 2018 a seguito della vendita dell'immobile di Milano, viale Monza.

La liquidità disponibile alla data del 30 settembre 2018 è di euro 8.617.086 (euro 9.433.462 al 31 dicembre 2017).

### **C) Strumenti finanziari derivati**

In ottemperanza a quanto era 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 euro 198.000.

Il *cap rate* è stabilito nella misura del 2.50%.

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

### **D) Contratti di Locazione**

Al 30 settembre 2018, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 46.383 mq, di cui 17.167 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 37,01% delle consistenze degli immobili del Fondo.

Alla data del 30 settembre 2018, risultano vigenti sei posizioni locative (comprendenti contratti di locazione ed eventuali indennità di occupazione o comodati d'uso). Nel corso del terzo trimestre 2018, non si sono registrate variazioni dello stato locativo degli immobili in portafoglio. In termini di superfici locate, escludendo Vodafone Italia S.p.A. che ha disdettato gli spazi con efficacia al 31 marzo 2019 e che attualmente ne occupa ancora il 69,09%, il principale conduttore del Fondo risulta essere Telecom Italia S.p.A. che ne occupa il 17,63%.

Il valore contrattuale annuo dei contratti di locazione in essere alla data del 30 settembre 2018 risulta di euro 981.324. A parità di perimetro, il valore contrattuale annuo delle posizioni al 30 settembre 2017 e al 30 giugno 2018 era rispettivamente di euro 976.824 e di euro 972.689.

---

<sup>19</sup> Fonte: Nomisma – Il Rapporto 2018 sul mercato immobiliare

Alla data di pubblicazione del presente Resoconto 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 euro 94 mila in capo a due conduttori;
- Immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: per un importo totale pari a circa euro 83 mila in capo a tre conduttori;
- Immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa euro 369 mila in capo a tre conduttori;
- Immobile in Milano, viale Certosa 148: per un importo pari a circa euro 169 mila in capo ad un conduttore
- Immobile in Milano, via Watt 27: per un importo pari a circa euro 258 mila in capo a due conduttori

#### **E) Crediti verso locatari**

Alla data del 30 settembre 2018, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi e del fondo svalutazione crediti, è pari a euro 0,79 milioni (alla data 30 giugno 2018 era pari a euro 1,31 milioni). Si precisa che l'importo dei crediti per fatture emesse è pari a euro 1,16 milioni. Di tali crediti, euro 0,8 milioni circa è ascrivibile al ritardo dei tempi di pagamento dal canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica, per i quali se del caso verranno avviate opportune azioni di recupero del credito, mentre il 56,30% circa riguarda crediti per lo più maturati nei confronti di ex conduttori, per i quali sono già stati attivati gli opportuni presidi legali/giudiziari con tempistiche di risoluzione, per loro natura, lunghe e dall'esito incerto. Conseguentemente è stato istituito in occasione della Relazione al 30 giugno 2018 un fondo di svalutazione crediti che ammontava a euro 838.071 e che si lascia quindi prudenzialmente invariato.

#### **F) Politiche di investimento e di disinvestimento**

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

Nel corso del periodo in esame si è perfezionata la vendita di seguito indicata:

CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro) (*)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1 Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000,00	45.800.000,00	49.535.000,00	07/08/2018
<b>TOTALE</b>		<b>47.000.000,00</b>	<b>45.800.000,00</b>	<b>49.535.000,00</b>	

(\*) 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).

Nel corso del terzo trimestre 2018 è stato, altresì, sottoscritto il contratto di compravendita relativo all'intero complesso immobiliare sito in Ivrea, via Jervis 11-ICO Vecchia-ICO Centrale al prezzo totale di euro 1.900.000; tuttavia, essendo il complesso vincolato (ex D.C.R. n°54 del 3 marzo 2016), per l'effettivo

trasferimento della proprietà, previsto entro il quarto trimestre 2018, occorrerà attendere gli esiti dell'eventuale esercizio della prelazione ex D.Lgs. 42/2004.

CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro) (*)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1 Ivrea	Via Jervis 9-11	17.600.000,00	4.120.000,00	1.900.000,00	13/09/2018
<b>TOTALE</b>		<b>17.600.000,00</b>	<b>4.120.000,00</b>	<b>1.900.000,00</b>	

Con riferimento all'ultimo immobile che residua in portafoglio, sito il Roma, via Democrito, facente parte di un più ampio pacchetto di immobili il cosiddetto "pacchetto Atlantide" sette dei quali sono stati oggetto di vendita lo scorso 17 aprile 2018, si segnala che il contratto definitivo di compravendita, inizialmente previsto entro il terzo trimestre 2018, non è stato perfezionato in conseguenza del mancato avveramento (entro il termine previsto) di talune condizioni sospensive cui era legato.

CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro) (*)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA PREVISTA
1 Roma	Via Democrito 10	1.390.000,00	1.510.000,00	1.450.000,00	entro 31/12/2018
<b>TOTALE</b>		<b>1.390.000,00</b>	<b>1.510.000,00</b>	<b>1.450.000,00</b>	

### G) *Andamento del valore della quota nel periodo di riferimento*

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



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

Nel corso del terzo trimestre 2018 la quotazione del Fondo è stata sostanzialmente influenzata dal rimborso parziale corrisposto ai quotisti. Il rimborso pro-quota è stato corrisposto con data di stacco 13 agosto e data di pagamento 15 agosto 2018 per un importo complessivo di euro 40.200.201, corrispondente a euro 67 per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Il titolo ha chiuso il trimestre con una variazione negativa del 74,1% rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 4,2% dell'indice

azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da euro 50,25 dello scorso 29 giugno a euro 13,0 del 27 settembre 2018. In questa data il premio sul NAV al 30 giugno 2018, tenuto conto del rimborso di euro 67 per quota, era pari a circa il 32%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 10 agosto con un valore di euro 76,0 per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 13 agosto, con euro 9,94 per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 270 quote, in forte aumento rispetto alla media del primo semestre dell'anno pari a 40 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 18 settembre con 2.065 quote scambiate per un controvalore complessivo pari a euro 25.168.

#### **H) Altre informazioni**

Si evidenzia che in data 15 febbraio 2018 e 27 luglio 2018, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato rispettivamente la Relazione di Gestione al 31 dicembre 2017 e la Relazione semestrale al 30 giugno 2018.

#### **Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti**

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

#### **A) Soggetti residenti**

##### **1. Investitori istituzionali**

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

- (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- (b) gli OICR italiani;
- (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta white

list (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);

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

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

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%<sup>20</sup> sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;

realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

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

“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

---

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

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

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

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

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

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

Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

## **2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali**

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

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

### **2.1 Possessori di una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo**

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

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

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

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

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

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

## **B) Soggetti non residenti**

### **1. Soggetti “esenti”**

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

In particolare, si tratta di:

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

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

## 2. Soggetti diversi dagli “esenti”

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

### **Imposta di bollo**

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni<sup>21</sup>, le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>22</sup> relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di euro 34,20 e con un tetto massimo di euro 4.500 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 euro 34,20 mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da euro 4.500 a euro 14.000.

---

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

<sup>22</sup> Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di “cliente” occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti”) che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

**4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo**

Si segnala il mancato perfezionamento del rogito dell'immobile sito in Roma via Democrito, come già illustrato al punto "F") Politiche di investimento e disinvestimento". Sono in corso trattative tra le parti interessate per addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro il termine di scadenza della durata del Fondo.

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Stefano Scalera