



## **FONDO IMMOBILIARE ANTIRION CORE**

Fondo Comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato

### **RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2015**

**ANTIRION SGR S.p.A.**

Sede legale e operativa:  
Via San Prospero n. 4  
20121 – Milano

Tel.: +39 02 87 2461 83  
Fax: +39 02 87 2461 87  
[www.antirionsgr.it](http://www.antirionsgr.it)  
[info@antirionsgr.it](mailto:info@antirionsgr.it)

Capitale sociale  
€ 1.258.748,00 i.v.  
Cod. fis., P. IVA e iscr. Reg. Imp.  
Milano 06817000968

REA di Milano – n. 1916983  
Iscritta al n. 131 dell'Albo delle  
Società di Gestione del Risparmio  
Sezione Gestori di FIA



Il Relazione Semestrale di Gestione al 30 giugno 2014 si compone di:

- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Nota illustrativa**

I documenti sono redatti conformemente agli schemi previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

La Relazione Semestrale e la nota illustrativa sono redatti in unità di Euro, senza cifre decimali ad esclusione del valore unitario della quota al 30 giugno 2015.

## 1. SITUAZIONE PATRIMONIALE

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2015				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>555.400.000</b>	<b>90,10%</b>	<b>548.400.000</b>	<b>90,51%</b>
B1. Immobili dati in locazione	555.400.000	90,10%	548.400.000	90,51%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>27.735.575</b>	<b>4,50%</b>	<b>29.235.978</b>	<b>4,83%</b>
F1. Liquidità disponibile	27.735.575	4,50%	29.235.978	4,83%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>33.279.015</b>	<b>5,40%</b>	<b>28.288.807</b>	<b>4,67%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	737.227	0,12%	598.624	0,10%
G3. Risparmio d'imposta				
G4. Altre	32.541.788	5,28%	27.690.183	4,57%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>616.414.590</b>	<b>100,00%</b>	<b>605.924.785</b>	<b>100,00%</b>

<b>RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2015</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>			
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2015</b>		<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>			
H1. Finanziamenti ipotecari			
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>			
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati			
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>			
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>9.904.448</b>		<b>8.636.326</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	12.159		79.222
M2. Debiti di imposta			
M3. Ratei e risconti passivi	4.453.143		4.514.756
M4. Altre	4.108.779		2.694.773
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	1.330.367		1.347.575
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>9.904.448</b>		<b>8.636.326</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>606.510.142</b>		<b>597.288.459</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>11.289,264</b>		<b>11.289,264</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>53.724,507</b>		<b>52.907,653</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota - nell'esercizio</b>	-		-
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota - cumulati</b>	-		-
<b>Valore unitario delle quote da richiamare</b>	-		-
<b>Controvalore delle quote da richiamare</b>	-		-

## 2. SITUAZIONE REDDITUALE

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2015				
SEZIONE REDDITUALE				
		Relazione al 30/06/2015		Relazione esercizio precedente
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>			
	<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1.	PARTECIPAZIONI			
A1.1	dividendi e altri proventi			
A1.2	utili / perdite da realizzi			
A1.3	plus/minusvalenze			
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi			
A2.2	utili / perdite da realizzi			
A2.3	plus/minusvalenze			
	<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi			
A3.2	utili / perdite da realizzi			
A3.3	plus/minusvalenze			
	<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1	di copertura			
A4.2	non di copertura			
	<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>			
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>11.484.538</b>		<b>17.574.559</b>
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	12.064.161		23.977.207
B2.	UTILE/PERDITE DA REALIZZI			
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	3.202.008		52.717
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.348.886		-2.231.964
B5.	AMMORTAMENTI			
B6.	IMPOSTE SUGLI IMMOBILI	-2.432.745		-4.223.401
	<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>11.484.538</b>		<b>17.574.559</b>
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>			
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati			
C2.	Incrementi / decrementi di valore			
	<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>			
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati			
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>			
E1.	proventi			
E2.	Utile/perdita da realizzi			
E3.	Plusvalenze / minusvalenze			
	<b>Risultato gestione investimenti</b>			

<b>RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2015</b>				
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>				
		<b>Relazione al 30/06/2015</b>		<b>Relazione esercizio precedente</b>
<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1	Risultati realizzati			
F1.2	Risultati non realizzati			
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1	Risultati realizzati			
F2.2	Risultati non realizzati			
F3.	LIQUIDITA'			
F3.1	Risultati realizzati			
F3.2	Risultati non realizzati			
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			<b>11.484.538</b>	<b>17.574.559</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1	su finanziamenti ipotecari			
H1.2	su altri finanziamenti			
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI			
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>11.484.538</b>	<b>17.574.559</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-2.324.069</b>		<b>-4.039.124</b>
I1.	PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-2.080.574		-3.646.908
I2.	COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-29.516		-137.056
I3.	ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-7.500		-16.500
I4.	SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO			
I5.	ALTRI ONERI DI GESTIONE	-206.479		-238.660
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>61.214</b>		<b>231.654</b>
L1.	INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITÀ LIQUIDE	64.013		251.176
L2.	ALTRI RICAVI	11.779		5.391
L3.	ALTRI ONERI	-14.578		-24.913
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>9.221.683</b>	<b>13.767.089</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>			
M1.	IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO			
M2.	RISPARMIO DI IMPOSTA			
M3.	ALTRE IMPOSTE			
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>			<b>9.221.683</b>	<b>13.767.089</b>



### **3. NOTA ILLUSTRATIVA**

#### **La Società di Gestione**

Antirion SGR S.p.A – Società di Gestione del Risparmio per Azioni

Iscritta al n. 131 dell'Albo delle SGR tenuto dalla Banca d'Italia – Sezione Gestori di FIA

Sede legale e amministrativa: Via San Prospero n. 4 – 20121 Milano

Capitale Sociale Euro 1.258.748 i.v.

Rea di Milano n. 1916983

Codice Fiscale/Partita IVA: 06817000968

#### **Il Consiglio di Amministrazione**

Ing. Umberto Di Capua	Presidente
Dott. Gian Marco Nicelli	Consigliere e Amministratore Delegato
Avv. Marco Luigi di Tolle	Consigliere
Dott. Luigi Ginetti	Consigliere Indipendente

#### **Il Collegio Sindacale**

Dott. Gian Paolo Colnago	Presidente
Dott. Massimo Gallina	Sindaco effettivo
Dott. Andrea Magnoni	Sindaco effettivo
Dott.ssa Elena Albertoni	Sindaco supplente
Dott. Stefano Gian Luca Milanese	Sindaco supplente

#### **La Società di revisione**

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Il Fondo Immobiliare Antirion CORE (il “Fondo”) è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato.

Il Fondo è stato istituito il 21 marzo 2012 dal Consiglio di Amministrazione di Antirion SGR S.p.A. che ne ha approvato il Regolamento di Gestione.

Il Fondo ha durata di venti anni con opzione di prolungamento di ulteriori tre anni.

Dalla costituzione del Fondo - dicembre 2012, sino alla data della presente relazione, sono state perfezionate cinque operazioni di investimento (acquisizioni ed apporti) che hanno consentito di inserire nel portafoglio del Fondo dieci immobili di tipo core che consolidano, alla data del 30 giugno 2015, un patrimonio investito di circa 617 milioni di euro.

Parallelamente allo sviluppo delle iniziative di investimento e di gestione del patrimonio immobiliare del Fondo, la SGR nel corso del semestre ha aggiornato il dettato regolamentare in funzione principalmente degli adeguamenti normativi che si sono resi necessari a valle dell’entrata in vigore di quanto disposto ai sensi della Direttiva 2011/61/UE (AIFMD) in materia di Fondi di Investimento Alternativi recepita a livello nazionale in vigore dal 3 aprile 2015.

Il patrimonio del Fondo è investito in beni immobili la cui destinazione – in termini di superficie – è, all’attualità, principalmente ad uso direzionale.

Il patrimonio del Fondo è investito nel territorio della Repubblica Italiana. Alla data del 30 giugno 2014, gli immobili presenti nel portafoglio del Fondo sono situati a Roma e a Milano.

## Gli immobili del Fondo

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	ROMA Via Tevere 50 e Corso Italia 41/43	UFFICI	1948 e 1964	24.909	18.260	€ 358	Locazione	31/07/2026	Società di servizi	108.248.826		Mono conduttore
2	MILANO Viale Don Sturzo 35	UFFICI	1971 e 2011	22.011	16.934	€ 299	Locazione	31/01/2023	Società di servizi	84.850.188		Due conduttori
3	ROMA Via Laurentina 455	UFFICI	1973 e 2010	7.754	6.410	€ 296	Locazione	31/10/2026	Società di servizi	31.990.860		Tre conduttori
4	MILANO Via Maravigli 12 14 Via Camperio 1 3 5	UFFICI	anteriore al 1967	28.745	23.815	€ 30	Locazione	19/08/2016	Società di servizi	63.543.030		Il 90 % della superficie non è locata. In Corso di riqualificazione.
5	MILANO Corso Como 15 Via A de Tocqueville 5	UFFICI	1986	30.828	16.987	€ 170	Locazione	29/05/2019	Società di servizi	43.949.053		Non considerato nelle medie del canone / mq il garage (mq commerciali 4153)
6	MILANO Via Montenapoleone 29	UFFICI	anteriore al 1967	1.863	1.309	€ 649	Locazione	02/09/2019	Società di servizi	32.545.053		
7	MILANO Via Cavriana 20	UFFICI	1983	20.061	13.919	€ 102	Locazione	30/05/2016	Società di servizi	20.147.553		
8	ROMA Viale Oceano Pacifico 171	UFFICI	1973	15.008	12.391	€ 209	Locazione	31/12/2016	Società di servizi	47.447.553		Mono conduttore
9	ROMA Piazza Marconi 25	UFFICI	1955	26.486	20.331	€ 97	Locazione	12/08/2015	Società di servizi	63.948.053		Il 70 % della superficie non è locata. In Corso di riqualificazione.
10	MILANO Viale Monte Grappa 3	UFFICI	1970	22.657	17.423	€ -	-	non locato	Società di servizi	50.652.807		Immobile destinato alla locazione, sfritto alla data di fine esercizio.
<b>Totali</b>				<b>200.322</b>	<b>147.779</b>					<b>547.322.975</b>		



## La Scheda identificativa del Fondo

DENOMINAZIONE DEL FONDO	<b>Antirion CORE</b>
DATA DI AVVIO OPERATIVITÀ	<b>17 dicembre 2012</b>
MODALITÀ DI COSTITUZIONE	<b>Misto</b>
TIPOLOGIA DI COLLOCAMENTO	<b>Riservato</b>
PROFILO RISCHIO-RENDIMENTO	<b>Core</b>
DURATA DEL FONDO	<b>20 anni + 3</b>
AMMONTARE DEL FONDO	<b>Minimo 100 milioni – Massimo 750 milioni</b>
INVESTITORI TARGET	<b>Enti previdenziali privati/pubblici, Fondi pensione, assicurazioni</b>
SOTTOSCRIZIONE MINIMA	<b>Euro 50.000,00</b>
ESERCIZIO CONTABILE	<b>31 dicembre</b>
SOCIETÀ DI REVISIONE	<b>PricewaterhouseCoopers S.p.A.</b>
BANCA DEPOSITARIA	<b>Caceis Bank Luxembourg – Milan Branch</b>
ESPERTO INDIPENDENTE	<b>BNP Paribas Real Estate Advisor S.p.A.</b>

## L'attività di gestione del Fondo

A valle del perfezionamento dell'operazione di apporto immobiliare del 29 dicembre 2014, la struttura di fund management della SGR ha organizzato l'attività di gestione dei dieci immobili presenti nel portafoglio del Fondo, implementando i presidi operativi e di controllo verso i propri outsourcer con particolare riferimento alle attività di property e facility management.

Per quanto riguarda gli immobili per i quali sono stati individuati i necessari interventi di riqualificazione edilizia, la SGR ha avviato, già dal secondo semestre del 2014, le attività volte ad organizzare e strutturare tali interventi. Per l'immobile di Via Meravigli a Milano sono stati assegnati tutti gli appalti relativi ai lavori di riqualificazione e attualmente il cantiere risulta essere operativo al 100%. All'attualità, il Project management ha confermato che la tempistica di esecuzione dei lavori è in linea con il cronoprogramma.

Con riferimento all'immobile di Piazza Marconi a Roma, sono già operative le funzioni di Project management e di progettazione. A valle del conferimento dell'incarico che è stato oggetto del precedente punto in discussione, verranno avviati a breve i lavori di strip-out e bonifica ambientale seguiti a stretto giro dai lavori di ripristino delle facciate.

Relativamente all'immobile di Viale Monte Grappa a Milano, una volta avviate a pieno regime le attività di Project management e progettazione, si procederà, come accennato in precedenza, alla definizione degli appalti per le demolizioni e bonifica.

Sono, inoltre, in fase di definizione, le attività attinenti i lavori di riqualificazione delle facciate dell'immobile di Corso Como, di prossima realizzazione.

Le attività legate alla gestione amministrativa degli immobili, svolte in coordinamento con il Property management, sono proseguite nel corso del semestre in modo lineare in assenza di eventi di tipo straordinario. Il Fondo incassa con regolarità i canoni di locazione dei conduttori degli immobili.

### Andamento del valore della quota

Successivamente alla prima emissione di quote, sono state effettuate cinque ulteriori emissioni di quote del Fondo, rispettivamente nel mese di luglio e nel mese di dicembre 2013, da ultimo, nel mese di marzo, luglio e dicembre 2014. Nel corso del semestre non si registrano variazioni in capo alle quote e al Partecipante.

Sottoscrittori	Sottoscrizioni		Richiamo 21/12/2012		Richiamo 19/08/2013		Richiamo 30/12/2013	
	Euro	%	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata
FONDAZIONE ENPAM	573.100.000	100,00%	210.300.000	36,70%	32.000.000	15,22%	270.010.779	47,11%
Totale	573.100.000	100,00%	210.300.000	36,70%	32.000.000	15,22%	270.010.779	47,11%

  

	Richiamo marzo 2014		Richiamo luglio 2014		Richiamo dicembre 2014		Totale richiamato 30/06/2015	
	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata
	189.221	0,03%	10.000.000	1,74%	50.600.000	24,06%	573.100.000	100,00%
	189.221	0,03%	10.000.000	1,74%	50.600.000	24,06%	573.100.000	100,00%

Il valore della quota alla data della relazione al 30 giugno 2015 è pari a euro 53.724,507 come rappresentato dalla tabella sottostante.

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo	Numero quote	Valore unitario delle quote
Valore iniziale del Fondo al 31/12/2014	597.288.459	11.289,264	52.907,653
Valore finale del Fondo al 30/06/2015	606.510.142	11.289,264	53.724,507

Il valore complessivo netto (“NAV”) del Fondo è variato per effetto del risultato positivo di periodo (euro 9.221.683) che si scompone nelle seguenti voci:

- Canoni di locazione per euro 12.064.161
- Plusvalenze da valutazioni per euro 3.202.008
- Altri ricavi (interessi attivi) per euro 61.214
- Oneri di gestione degli immobili per euro -1.348.886
- Imposte sugli immobili (IMU) per euro -2.432.745
- Altri oneri di gestione per euro -2.324.069

La valorizzazione degli immobili al 30 giugno 2015, pari a Euro 555.400.000 e che mostra uno scostamento positivo pari 1.28% rispetto al 31 dicembre 2014, è stata determinata, in ossequio alle disposizioni contenute dalla Direttiva AIFMD e recepite dalla normativa di secondo livello, dal Responsabile interno delle Valutazioni dei beni dei FIA inserito, a far data dal 3 giugno 2015, nella struttura organizzativa della SGR.

Il valore degli immobili al 30 giugno corrisponde al 90% circa delle attività del Fondo.

Le quote del Fondo non sono trattate in mercati regolamentati, né il loro valore è confrontato con un benchmark di riferimento.

### **Ammontare complessivo unitario dei proventi posti in liquidazione**

In considerazione dei flussi di cassa rivenienti dai contratti di locazione previsti per il prossimo biennio e della liquidità disponibile sui conti correnti accesi presso i depositari e sub-depositari a fine semestre, il Fondo sarà in grado di far fronte agli impegni programmati con mezzi propri fino alla fine del corrente esercizio; laddove e non prima dell'inizio dell'esercizio 2016, le fonti di autofinanziamento non fossero più adeguatamente capienti, è stato pianificato di ricorrere alla leva finanziaria nei limiti consentiti dal Regolamento. Si ritiene comunque che il fabbisogno di cassa da finanziare mediante ricorso all'indebitamento bancario porterà in ogni caso all'utilizzo di una leva estremamente conservativa rispetto alla dimensione complessiva del portafoglio.

Data la necessità di assicurare adeguata copertura finanziaria ai lavori di ripristino e riqualificazione, il Consiglio di Amministrazione della SGR, ha deliberato in merito alla non distribuzione di alcun provento per il semestre 01/01 – 30/06 2015, analogamente a quanto assunto e deliberato in occasione dell'approvazione del rendiconto al 31 dicembre 2014 e a valle dell'acquisizione del parere favorevole non vincolante del Comitato Consultivo del 22 luglio 2015.

### **Le attività**

Alla data di chiusura della relazione, l'attivo del Fondo è composto unicamente dall'investimento immobiliare, e crediti.

### **Strumenti finanziari non quotati**

Alla data di chiusura della Relazione semestrale, il Fondo non deteneva strumenti finanziari di tale natura.

### **Strumenti finanziari quotati**

Alla data di chiusura della Relazione semestrale, il Fondo non deteneva strumenti finanziari di tale natura.

### **Strumenti finanziari derivati**

Alla data di chiusura della Relazione semestrale, il Fondo non deteneva strumenti finanziari di tale natura.

## Beni immobili e diritti reali immobiliari

I beni immobili detenuti dal Fondo, sono ricompresi in un portafoglio costituito da 10 asset di cui sei siti a Milano e quattro siti a Roma. Il totale della voce in esame, pari a Euro 555.400.000, è rappresentata dalla voce B.1 “Immobili dati in locazione”, dal momento che tutti gli immobili sono locati.

### Composizione del valore degli immobili

Composizione del valore degli immobili	
<b>Valore degli immobili al 31/12/2014</b>	<b>548.800.000</b>
Acquisti nel periodo	-
Costi capitalizzati	3.397.992
Rivalutazioni nette dell'esercizio	3.202.008
<b>Valore degli immobili al 31/12/2014</b>	<b>555.400.000</b>

### Elenco e caratteristiche dei beni immobili detenuti dal Fondo

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Superficie commerciale	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
						Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	ROMA Via Tevere 50 e Corso Italia 41/43	UFFICI	1948 e 1964	24.909	18.260	€ 358	Locazione	31/07/2026	Società di servizi	108.248.828		Mono conduttore
2	MILANO Viale Don Sturzo 35	UFFICI	1971 e 2011	22.011	16.934	€ 299	Locazione	31/01/2021	Società di servizi	84.850.188		Due conduttori
3	ROMA Via Laurentina 455	UFFICI	1973 e 2010	7.754	6.410	€ 296	Locazione	31/10/2026	Società di servizi	31.990.860		Tre conduttori
4	MILANO Via Maravigli 12 14 Via Camperio 1 3 5	UFFICI	anteriore al 1967	28.745	23.615	€ 30	Locazione	19/08/2016	Società di servizi	63.543.030		Il 90 % della superficie non è locata. In Corso di riqualificazione.
5	MILANO Corso Como 15 Via A de Tocqueville 5	UFFICI	1986	30.828	16.987	€ 170	Locazione	29/05/2016	Società di servizi	43.949.053		Non considerato nelle medie del canone / mq il garage (mq commerciali 4153).
6	MILANO Via Montenapoleone 29	UFFICI	anteriore al 1967	1.863	1.309	€ 649	Locazione	02/09/2016	Società di servizi	32.545.053		
7	MILANO Via Cavriana 20	UFFICI	1983	20.061	13.919	€ 102	Locazione	30/05/2016	Società di servizi	20.147.553		
8	ROMA Viale Oceano Pacifico 171	UFFICI	1973	15.008	12.391	€ 209	Locazione	31/12/2016	Società di servizi	47.447.553		Mono conduttore
9	ROMA Piazza Marconi 25	UFFICI	1955	26.486	20.331	€ 97	Locazione	12/08/2015	Società di servizi	63.948.053		Il 70 % della superficie non è locata. In Corso di riqualificazione.
10	MILANO Viale Monte Grappa 3	UFFICI	1970	22.657	17.423	€ -	-	non locato	Società di servizi	50.652.807		Immobile destinato alla locazione, sfritto alla data di fine esercizio.
<b>Totali</b>				<b>200.322</b>	<b>147.779</b>					<b>547.322.975</b>		

Nel periodo non sono state effettuati disinvestimenti di cespiti immobiliari.

### Informazioni sulla redditività degli immobili all'attivo

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a) canone annuo	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c=a+b)	% sull'importo totale canoni
Fino a 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni					
Da oltre 3 a 5 anni					
Da oltre 5 a 7 anni					
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni	555.400.000	12.064.161		12.064.161	100,00%
A) Totale beni immobili locati	555.400.000	12.064.161		12.064.161	100,00%
B) Totale beni immobili non locati					

Nella tabella sono riportati i canoni di locazione del periodo.

#### **Crediti**

Non sono stati effettuati investimenti in crediti.

#### **Depositi bancari**

Non sono stati effettuati investimenti in depositi bancari.

#### **Altri beni**

Non sono stati effettuati investimenti beni diversi dagli immobili.

#### **Posizione netta di liquidità**

La voce, dell'importo di Euro 27.735.575, si riferisce interamente alla liquidità disponibile sui conti correnti aperti presso la Banca Depositaria e i sub-depositari. Non sussistono alla data della Relazione semestrale importi per liquidità impegnata o da ricevere per operazioni da regolare.

Sottovoce	Descrizione	Importo
	Caceis c/c liquidità	949.296
	BNL c/c liquidità	21.383.985
	CARIPARMA c/c liquidità	55.535
	CARIPARMA c/c Crescidposito	4.000.000
	CARIPARMA c/c depositi cauzionali	1.346.759
<b>F1.</b>	<b>Liquidità disponibile</b>	<b>27.735.575</b>

## Altre attività

La composizione delle altre attività, pari a Euro 33.355.406, è dettagliata come di seguito esposto:

### Altre attività

Sottovoce	Descrizione	Importo
	Risconti attivi provvigioni agenti per contratti locazione	508.150
	Risconti attivi assicurazioni immobili	183.595
	Risconti attivi spese due diligence e valutazioni	39.260
	Risconti attivi diversi	6.222
<b>G1.</b>	<b>Ratei e risconti attivi</b>	<b>737.227</b>
	Polizze investimento	28.000.000
	Crediti per fatture locazioni da incassare	4.515.261
	Crediti verso SGR per conguaglio commissioni	76.391
	Anticipi a professionisti	13.918
	Crediti per ritenute su interessi da rimborsare	9.000
	Depositi cauzionali per utenze	2.893
	Altre attività	716
<b>G4.</b>	<b>Altre attività</b>	<b>32.618.179</b>
	<b>Totale</b>	<b>33.355.406</b>

## Le passività

### Finanziamenti ricevuti

Non sussistono finanziamenti alla data del 30 giugno 2015

### Pronti contro termine passivi e operazioni di prestito titoli

Non sono state poste in essere operazioni del tipo nell'esercizio.

### Passività aventi ad oggetto strumenti finanziari derivati

Non sussistono passività legate a strumenti finanziari derivati.

### Debiti verso i partecipanti

Non sussistono.

### Composizione della voce M “Altre passività”

La voce, pari a Euro 9.904.448 di cui Euro 4.453.143 per risconti passivi legati alle fatture per locazioni emesse nel primo semestre ma di competenza del terzo trimestre 2015 si compone come di seguito:

Sottovoce	Descrizione	Importo
	Debiti verso SGR per commissioni	12.159
<b>M1.</b>	<b>Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati</b>	<b>12.159</b>
	Risconti passivi locazioni e oneri accessori	4.453.143
<b>M3.</b>	<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>4.453.143</b>
	Debiti verso fornitori per fatture ricevute e da ricevere	3.249.165
	Debiti verso Erario per IVA e ritenute	654.067
	Debiti verso ritenute a garanzia lavori ristrutturazione	136.100
	Debiti per compensi comitato consultivo	41.280
	Debiti verso società di revisione	11.632
	Debiti verso esperti indipendenti	10.080
	Debiti verso SGR per anticipi	5.155
	Altri	1.300
<b>M4.</b>	<b>Altre passività</b>	<b>4.108.779</b>
	Depositi cauzionali ricevuti su locazioni	1.330.367
<b>M5.</b>	<b>Debiti per depositi cauzionali su locazioni</b>	<b>1.330.367</b>
	<b>Totale</b>	<b>9.904.448</b>

### Il valore complessivo netto

Il valore complessivo netto del Fondo, alla data del 30 giugno 2015 è pari ad Euro 606.510.142.

Le quote complessivamente in circolazione sono n. 11.289,264 e sono di pertinenza dell' unico Partecipante, Fondazione E.N.P.A.M. investitore identificati ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 1, lett. m-undecies) del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.



## Altre informazioni

Le variazioni della consistenza del valore complessivo netto dall'avvio dell'operatività del Fondo sono illustrate di seguito:

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA'</b>		
<b>(17/12/2012) FINO AL 30/06/2015</b>		
	<b>Importo</b>	<b>In percentuale dei versamenti effettuati</b>
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione)	573.100.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	573.100.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	40.882.251	7,13%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
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		
I. Oneri di gestione complessivi	-7.912.393	-1,38%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	440.284	0,08%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	33.410.142	5,83%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2015	606.510.142	105,83%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO</b>		<b>3,19%</b>

## Altri dati patrimoniali

- 1) Il Fondo non detiene attività o passività denominate in valute diverse dall'Euro o beni immobili situati in paesi diversi dall'U.E.M..

- 2) Non vi sono plusvalenze in regime di sospensione d'imposta ai sensi dell'art.15, comma 2 della L.86/1994.
- 3) Non vi sono in essere garanzie ricevute.

## Il Risultato economico dell'esercizio

### Partecipazioni e altri strumenti finanziari

Il Fondo non detiene partecipazioni e altri strumenti finanziari al 30 giugno 2015.

### Beni immobili

Di seguito viene rappresentato il risultato economico positivo del periodo per i beni immobili che ammonta ad Euro 11.484.538, esposti alla voce B della sezione reddituale.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		12.064.161			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		3.202.008			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		- 3.781.631			
di cui: IMPOSTA IMU		- 3.968.661			
di cui: IMPOSTA TASI		- 254.740			
5. AMMORTAMENTI					
<b>Totale risultato gestione beni immobili</b>	<b>-</b>	<b>11.484.538</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Crediti

Il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in crediti.

### Depositi bancari

Il Fondo non ha investito in depositi bancari.

### **Altri beni**

Il Fondo, non ha investito in altri beni diversi dai beni immobili.

### **Altre operazioni di gestione e oneri finanziari**

- 1) Il Fondo non possiede attività in valuta diversa dall'Euro e non ha posto in essere attività di gestione cambi.
- 2) Il Fondo non ha posto in essere operazioni di pronti contro termine attive o passive.

### **Oneri di gestione**

### **Costi sostenuti nel periodo**

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto(*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto(*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	2.081	0,36%	0,34%			0,00%	0,00%	
provvigioni di base		0,00%	0,00%			0,00%	0,00%	
provvigioni di incentivo		0,00%	0,00%			0,00%	0,00%	
2) TER degli OICR in cui il fondo investe		0,00%				0,00%		
3) Compenso della banca depositaria	30	0,01%	0,00%			0,00%	0,00%	
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota		0,00%	0,00%			0,00%	0,00%	
4) Spese di revisione del fondo	23	0,00%				0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo		0,00%	0,00%			0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	8	0,00%	0,00%			0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	3.782	0,66%	0,61%			0,00%	0,00%	
8) Spese legali e giudiziarie	75	0,01%				0,00%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo		0,00%				0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo	108	0,02%				0,00%		
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)</b>	<b>6.106</b>	<b>1,07%</b>				<b>0,00%</b>		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri								
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo				0,00%		0,00%		0,00%
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo		0,00%				0,00%		
<b>TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)</b>	<b>6.106</b>	<b>1,07%</b>				<b>0,00%</b>		

(\*) Calcolato come media del periodo

I costi del periodo sono descritti di seguito:

Descrizione	Importo
Provvigione di gestione SGR	2.080.574
Commissioni banca depositaria	29.516
Spese per esperti indipendenti	7.500
Altri oneri di gestione	206.479
<b>Totale</b>	<b>2.324.069</b>

### **Provvigione di gestione SGR**

Il valore esposto di Euro 2.080.574 si riferisce alle commissioni di gestione spettanti alla SGR per il primo semestre 2015, in conformità all'art.13.3 del Regolamento del Fondo.

### **Commissioni Banca Depositaria**

Il valore esposto di Euro 29.516 si riferisce alla commissione spettante alla Banca Depositaria ai sensi dell'art.13 del Regolamento del Fondo.

### **Oneri per esperti indipendenti**

Il valore esposto di Euro 7.500 è relativo ai compensi riconosciuti all'esperto indipendente BNP Paribas Real Estate Advisory S.p.A. in relazione alle valutazioni degli *asset* del Fondo per primo semestre 2015.

### **Altri oneri di gestione**

La voce, del valore di Euro 206.479, è dettagliata nella tabella che segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Comitato consultivo investimenti	41.280
Consulenze legali e prestazioni professionali	105.951
Compensi società di revisione	11.632
Outsourcing contabile	27.986
Marketing e pubblicità	5.773
Spese e commissioni bancarie	12.667
Altri	1.190
<b>Totale</b>	<b>206.479</b>

### **Provvigioni di incentivo**

Non sono previste provvigioni di incentivo.

### **Altri ricavi ed oneri**

Il Fondo non ha iscritto altri ricavi ed oneri.

### **Imposte**



Ai sensi dell'articolo 6, D.L. n.351 del 2001, convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche e integrazioni, il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) né all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Milano, 22 luglio 2015