



FONDO IMMOBILIARE ANTIRION CORE

Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato
ad investitori qualificati

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2014

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
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. 300 dell'Albo
delle Società di Gestione
del Risparmio



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 dell'8 maggio 2012 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 2014.

1. SITUAZIONE PATRIMONIALE

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2014				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
Strumenti finanziari derivati				
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 quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	496.800.000	91,25%	496.410.779	94,46%
B1. Immobili dati in locazione	496.800.000	91,25%	496.410.779	94,46%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	35.564.978	6,53%	24.044.153	4,58%
F1. Liquidità disponibile	35.564.978	6,53%	24.044.153	4,58%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	12.070.403	2,22%	5.069.782	0,96%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	19.880	0,00%		
G3. Risparmio d'imposta				
G4. Altre	6.050.523	1,11%	5.069.782	0,96%
G5. Altre: polizze d'investimento	6.000.000	1,10%	5.069.782	0,96%
TOTALE ATTIVITA'	544.435.381	100,00%	525.524.714	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2014
SITUAZIONE PATRIMONIALE

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2014	Situazione a fine esercizio precedente
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	4.669.275	2.792.565
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	76.747	50.834
M2. Debiti di imposta		
M3. Ratei e risconti passivi	4.065.460	2.303.592
M4. Altre	527.068	438.139
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni		
TOTALE PASSIVITA'	4.669.275	2.792.565
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	539.766.106	522.732.149
Numero delle quote in circolazione	10.321,667	10.123,992
Valore unitario delle quote	52.294,470	51.633,007
Rimborsi o proventi distribuiti per quota - nell'esercizio	-	-
Rimborsi o proventi distribuiti per quota - cumulati	-	-
Valore unitario delle quote da richiamare	-	-
Controvalore delle quote da richiamare	-	-

2. SITUAZIONE REDDITUALE

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2014				
SEZIONE REDDITUALE				
		Situazione al 30/06/2014		Rendiconto esercizio precedente
A.	STRUMENTI FINANZIARI			
	Strumenti finanziari non quotati			
A1.	PARTECIPAZIONI			
A1.1	dividendi e altri proventi			
A1.2	utili / perdite da realizzi			
A1.3	plus/minusvalenze			
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi			
A2.2	utili / perdite da realizzi			
A2.3	plus/minusvalenze			
	Strumenti finanziari quotati			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi			
A3.2	utili / perdite da realizzi			
A3.3	plus/minusvalenze			
	Strumenti finanziari derivati			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1	di copertura			
A4.2	non di copertura			
	Risultato gestione strumenti finanziari			
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	8.702.184		11.751.411
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	11.658.462		12.330.452
B2.	UTILE/PERDITE DA REALIZZI			
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	189.298		1.023.135
B4.	ONERI PER LE GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-943.879		-309.434
B5.	AMMORTAMENTI			
B6.	IMU - IMPOSTA SUGLI IMMOBILI	-2.201.697		-1.292.742
	Risultato gestione beni immobili	8.702.184		11.751.411
C.	CREDITI			
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati			
C2.	Incrementi / decrementi di valore			
	Risultato gestione crediti			
D.	DEPOSITI BANCARI			
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati			
E.	ALTRI BENI			
E1.	proventi			
E2.	Utile/perdita da realizzi			
E3.	Plusvalenze / minusvalenze			
	Risultato gestione investimenti			

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE ANTIRION CORE AL 30/06/2014
SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/06/2014		Rendiconto esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		8.702.184		11.751.411
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		8.702.184		11.751.411
I. ONERI DI GESTIONE	-1.926.330		-1.480.030	
I1. PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-1.796.800		-1.119.245	
I2. COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-69.205		-136.307	
I3. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-9.000		-13.500	
I4. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL				
I5. ALTRI ONERI DI GESTIONE	-51.325		-210.978	
L. ALTRI RICAVI E ONERI	68.882		147.416	
L1. INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITÀ LIQUIDE	68.882		58.121	
L2. ALTRI RICAVI			89.315	
L3. ALTRI ONERI			-20	
Risultato della gestione prima delle imposte		6.844.736		10.418.797
M. IMPOSTE				
M1. IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO				
M2. RISPARMIO DI IMPOSTA				
M3. ALTRE IMPOSTE				
Utile / perdita dell'esercizio		6.844.736		10.418.797

3. NOTA ILLUSTRATIVA

Il Fondo Immobiliare Antirion CORE (il “Fondo”) è un fondo comune di investimento di diritto italiano di tipo chiuso riservato istituito ai sensi dell’art. 12-bis del D.M. n. 228/1999.

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.

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.

Dalla costituzione del Fondo - dicembre 2012, sino alla data della presente relazione, sono state perfezionate quattro operazioni di investimento (acquisizioni ed apporti) che hanno consentito di inserire nel portafoglio del Fondo nove immobili di tipo core che consolidano, alla data del 30 giugno 2014, un patrimonio investito di circa 545 milioni di euro.

Nel mese di giugno sono state sottoscritte, da parte del quotista unico, nuove quote del Fondo, con la finalità di perfezionare una nuova acquisizione di un immobile a Roma, programmata per la fine dell’esercizio.

La Scheda identificativa del Fondo

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

Le strategie di investimento e di valorizzazione degli asset

Il patrimonio del Fondo è investito in beni immobili la cui destinazione – in termini di superficie – è principalmente ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario ovvero in beni immobili riconvertibili a tale uso e in diritti reali immobiliari aventi tali caratteristiche.

L'Investimento Tipico è effettuato sia al fine di godere dei redditi derivanti dallo stesso sia con finalità di trading, al fine di conseguire plusvalenze mediante la dismissione degli investimenti effettuati, anche nel breve termine. È possibile l'investimento sia in beni immobili già realizzati, sia in operazioni di sviluppo immobiliare consistenti nella realizzazione di progetti di costruzione, valorizzazione, riconversione e ristrutturazione nonché gestione e successiva dismissione, in blocco o frazionati, di beni immobili e/o terreni, anche complessi.

L'attività di gestione del Fondo

A valle del perfezionamento dell'operazione di apporto immobiliare del 30 dicembre 2013, la struttura di fund management della SGR ha organizzato l'attività di gestione degli 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. Ha individuato, attraverso le strutture di project management le aree di intervento straordinario di alcuni immobili del portafoglio, programmandone le attività. A conclusione del processo di allineamento dei flussi reddituali provenienti dai conduttori, la attività legate al ciclo attivo e passivo del fondo, risultano, all'attualità, a regime.

Gli immobili che alla data della relazione compongono il Portafoglio del fondo sono i seguenti:

Roma – Corso d'Italia 43-44/Via Tevere 50;

Roma – Via Laurentina 455;

Roma – Viale Oceano Pacifico 171;

Roma – Piazza Marconi 25;

Milano – Viale Don Luigi Sturzo 35;

Milano – Via Cavriana 20;

Milano – Via Meravigli 12-14;

Milano – Via Montenapoleone 29;

Milano – Corso Como 15.

Valore della quota alla fine semestre chiuso al 30 giugno 2014

Il valore della quota alla data della relazione al 30/06/2014 è pari a euro 52.293,488 come rappresentato dalla tabella sottostante.

Periodo di riferimento	Valore Complessivo Netto del Fondo	Numero Quote	Valore unitario delle Quote
Valore Fondo al 31/12/2013	522.732.149,00	10.123,992	51.633,007
Valore Fondo al 30/06/2014	539.766.106,31	10.321,667	52.294,470

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è variato per effetto del risultato positivo di periodo (euro 6.844.736) che si scompone nelle seguenti voci:

- Canoni di locazione per euro 11.658.462;
- Plusvalenze da valutazioni per euro 189.298;
- Altri ricavi (interessi attivi) per euro 68.882;
- Oneri di gestione degli immobili per euro -943.879;
- Imposte sugli immobili (IMU) per euro -2.201.697;
- Altri oneri di gestione per euro -1.926.330

Il valore degli immobili del Fondo, al 30 giugno 2014, è pari a Euro 496.800.000,00 secondo la perizia redatta dagli esperti indipendenti.

Il valore degli immobili al 30 giugno corrisponde al 91,26% 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.

Successivamente alla prima emissione di quote, sono state effettuate tre ulteriori emissioni di quote del Fondo, rispettivamente nel mese di luglio e nel mese di dicembre 2013 e, da ultimo, nel mese di giugno 2014.

Sottoscrittori	Sottoscrizioni		Richiamo 21/12/2012		Richiamo 19/08/2013	
	Euro	%	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata
FONDAZIONE ENPAM	522.500.000	100,00%	210.300.000	40,25%	32.000.000	6,12%
Totale	522.500.000	100,00%	210.300.000	40,25%	32.000.000	6,12%
	Richiamo 30/12/2013		Richiamo 17/06/2014		Totale richiamato 30/06/2014	
	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata	Euro	% richiamata
	270.200.000	51,71%	10.000.000	1,91%	522.500.000	100,00%
	270.200.000	51,71%	10.000.000	1,91%	522.500.000	100,00%

Elenco degli immobili che compongono il portafoglio del fondo

N.	Descrizione e ubicazione		Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda		Reddittività dei beni locati				Costo storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Lorda (mq)	Commerciale (mq)	Canone per mq / mc	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	ROMA	Via Tevere 50 e Corso Italia 41/43	UFFICI	1948 e 1964	24.561	24.561	264 €	Locazione	31/07/2020	Società di servizi	108.248.826		single tenant
2	MILANO	Viale Don Sturzo 35	UFFICI	1971 e 2011	25.082	19.121	263 €	Locazione	31/01/2022 29/02/2020	Società di servizi	84.850.188		2 tenant
3	ROMA	Via Laurentina 455	UFFICI	1973 e 2010	14.309	6.746	278 €	Locazione	05/08/2019 31/10/2021 31/10/2018	Società di servizi	31.990.860		3 tenant
4	MILANO	Via Meravigli Via Camperio	UFFICI	anteriore al 1967	27.525	23.337	19 €	Locazione	19/08/2016 *	Società di servizi	62.259.332		pluritenant
5	MILANO	Corso Como	UFFICI	1968	32.864	25.025	109 €	Locazione	29/05/2017 *	Società di servizi	43.949.053		pluritenant
6	MILANO	Via Montenapoleone	UFFICI	anteriore al 1967	2.045	1.481	573 €	Locazione	02/09/2019 *	Società di servizi	32.545.053		pluritenant
7	MILANO	Via Cavriana	UFFICI	1983	16.182	13.193	131 €	Locazione	30/08/2016 *	Società di servizi	20.147.553		pluritenant
8	ROMA	Viale Oceano Pacifico	UFFICI	1973	15.192	13.700	173 €	Locazione	31/12/2016	Società di servizi	47.447.553		pluritenant
9	ROMA	Piazza Marconi	UFFICI	1955	26.099	21.425	117 €	Locazione	12/08/2015 *	Società di servizi	63.948.053		pluritenant
Totali					183.859	148.589					495.386.470		

* Media semplice delle scadenze contrattuali

Altre informazioni

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (17/12/2012) FINO AL 30/06/2014

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione)	522.500.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	522.500.000	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	20.525.338	3,93%
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	-3.475.530	-0,67%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	216.298	
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	17.049.808	3,26%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2014	539.766.106	103,30%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO		3,56%

G. ALTRE ATTIVITA'		
Sottovoce	Descrizione	Importo
	Risconti attivi spese due diligence	19.880
G2.	Ratei e risconti attivi	19.880
	Crediti IVA	139.599
	Crediti per fatture locazioni da incassare	5.894.451
	Altre attività	14.242
	Depositi cauzionali	2.231
G4.	Altre attività	6.050.523
	Polizza Più Opportunità	6.000.000
G5.	G5. Altre: polizze d'investimento	6.000.000
	Totale	12.070.403

La voce altre attività comprende la fatturazione del 3° trimestre i cui incassi si perfezioneranno dopo il 30 giugno. L'importo ricomprende, in parte, i conguagli su canoni di locazione da incassare dalla precedente proprietà. Il restante 50% della voce crediti è rappresentato dall'investimento effettuato nel mese di aprile in un prodotto assicurativo emesso da Crédit Agricole Vita denominato Più Opportunità.

Prospetto della composizione del risultato di gestione dei beni immobili

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		11.658.462			
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		189.298			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI					
<i>di cui: IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI</i>		2.201.697			
5. AMMORTAMENTI					
Totale risultato gestione beni immobili	-	8.702.184	-	-	-

M. ALTRE PASSIVITA'		
Sottovoce	Descrizione	Importo
	Debiti verso SGR per commissioni	76.747
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	76.747
	Risconti passivi locazioni	4.065.460
M3.	Ratei e risconti passivi	4.065.460
	Debiti verso fornitori	397.974
	Debiti verso esperti indipendenti	36.000
	Anticipi ricevuti da locatari	12.185
	Debiti verso società di revisione	11.250
	Altre	69.659
M4.	Altre passività	527.068
	Totale	4.669.275

Milano, 28 luglio 2014

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Umberto Di Capua