
Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2009

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
Atlantic 2 - Berenice

ATLANTIC
— **2** —
BERENICE





INDICE

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI	3
ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO	5
ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE.....	6
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO	7
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI DISINVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE	8
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI	21
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE.....	23
GESTIONE FINANZIARIA.....	23
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI.....	26
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	27
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO.....	27
SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	29
SEZIONE REDDITUALE.....	31
NOTA INTEGRATIVA	33
PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA.....	33
PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	38
PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	54
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	60

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI

Il Fondo “ATLANTIC 2 - BERENICE - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito “ATLANTIC 2 – BERENICE” o il “Fondo”) è un Fondo ad apporto privato istituito, ai sensi dell’art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, il 14 luglio 2005. A far data dal 1° Luglio 2008, a seguito del perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, come da modifiche regolamentari approvate da Banca d’Italia il 21 maggio 2008 con provvedimento n° 566082, la gestione del Fondo, originariamente denominato “Berenice – Fondo Uffici”, è stata assunta da FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. (di seguito “FARE SGR”) che ha sostituito PIRELLI & C. REAL ESTATE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A..

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dall’efficacia dell’atto di apporto con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia, quindi il 31 dicembre 2012. Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di apporto	14 luglio 2005
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 300.001.500
Numero quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA segmento MTF - classe 2 Fondi Chiusi dal 19 luglio 2005 al 19 giugno 2009)
Banca depositaria	Intesa Sanpaolo S.p.A.
Esperto indipendente	CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2009	€ 316.095.851
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2009	€ 526,824
Valore al 31 dicembre 2009 del portafoglio immobiliare	€ 581.460.000

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

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

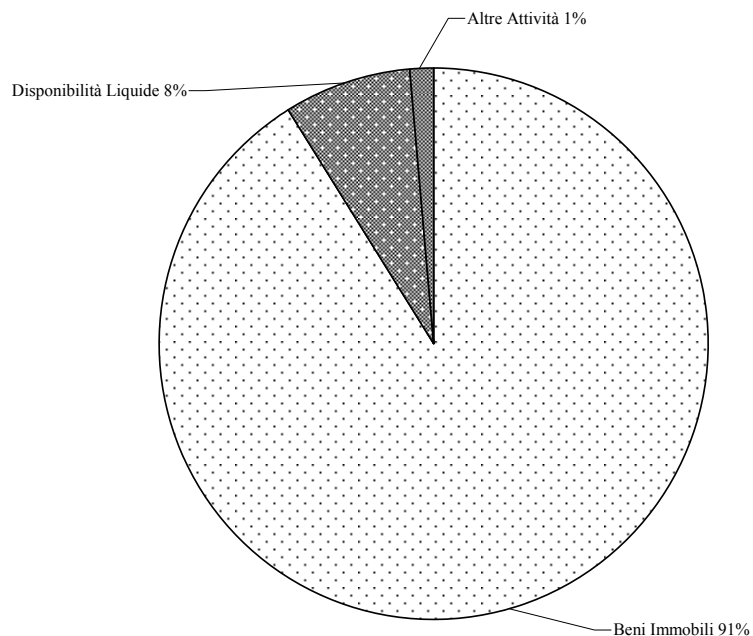
ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO

Il valore della quota al 31 dicembre 2009 corrisponde a euro 526,824.

Come di seguito dettagliato nel paragrafo "ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA" contenuto nella successiva "NOTA INTEGRATIVA" l'ammontare distribuibile del corrente esercizio, costituito dall'utile maturato incrementato delle riserve distribuibili (pari a euro 1.505.879,42) e al netto degli acconti distribuiti nel corso del 2009 (pari a euro 8.550.042,75), risulta essere pari a euro 10.611.258,03.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera, nei limiti della liquidità disponibile, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 17,60 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 10.560.052,80, nonché al rimborso di euro 48,21 per ciascuna quota per un importo totale pari a euro 28.926.144,63, a fronte della vendita di due immobili di proprietà del Fondo (effettuata nel quarto trimestre) come meglio descritto nel successivo paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI". Il provento e il rimborso saranno riconosciuti agli aventi diritto con decorrenza 18 febbraio 2010, con data stacco fissata, secondo il calendario di Borsa Italiana, in data 15 febbraio 2010.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2009.



ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE

Di seguito sono riportate alcune considerazioni inerenti il mercato immobiliare con particolare riguardo ai settori e alle aree geografiche nei quali è investito il Fondo ATLANTIC 2 – BERENICE.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Premessa

I principali osservatori istituzionali dei fenomeni macroeconomici sembrano indicare che l'economia mondiale si sta lentamente stabilizzando, con un'attenuazione della fase recessiva. Viene comunque sottolineato da più voci che la recessione non sia ancora alle spalle, ma che per poter parlare di vera e propria ripresa del sistema economico e finanziario si debbano attendere alcuni mesi.

Per quanto riguarda l'Italia, il 2009 si è chiuso con una riduzione del PIL di circa 5 punti percentuali con un tasso di inflazione inferiore all'1%.

Investimenti Immobiliari

Il volume degli investimenti immobiliari negli ultimi trimestri del 2009 ha visto qualche timido segnale di ripresa, facendo registrare, rispetto agli stessi periodi del 2008 anche qualche piccolo incremento.

Purtroppo a rallentare la ripresa è rimasta la difficoltà di accesso al credito e la sempre limitata presenza di Investitori Istituzionali Stranieri che avevano negli anni scorsi movimentato positivamente i volumi degli investimenti. Questa lacuna di capitali stranieri è dovuta alla diminuita liquidità ma soprattutto alla scarsa disponibilità di prodotti di livello qualitativo elevato (grado A) sul nostro mercato, che rappresenta il loro target di investimento. Grazie alla loro liquidità e all'utilizzo di leve contenute sono invece rimasti attivi i Fondi Immobiliari Italiani che sono cresciuti nel 2009 in termini sia di patrimonio che di volume delle attività.

La difficoltà del mercato ha indotto radicata una notevole prudenza nei processi decisionali di investimento, spostando l'attenzione oltre che sui rendimenti, sulla localizzazione degli immobili e sulla solidità dei conduttori.

Per questo motivo le *location* più interessanti per gli Investitori sono rimaste quelle di Milano e Roma che hanno continuato ad attrarre la maggior parte delle transazioni e che hanno, rispetto alle piazze secondarie, tenuto maggiormente in termini di prezzi.

I settori di maggior interesse rimangono quello degli uffici e quello retail, ancora in grado di attrarre quasi il 90% degli investimenti totali.

In particolare nel settore uffici l'attenzione si è rivolta sempre di più a immobili di grado A posizionati in zone con ottime dotazioni infrastrutturali.

I rendimenti per immobili “prime” sembrano essersi stabilizzati negli ultimi mesi dell’anno, mentre in mercati secondari, per immobili di classe B, la scarsità della domanda d’investimento ha portato un ulteriore incremento.

Questo ha prodotto un *range* piuttosto ampio di valori che vanno dal 6% per immobili “prime” a tassi vicino al 7,5% per immobili più periferici.

Il mercato delle locazioni

Nei principali mercati terziari, la domanda di uffici ha confermato negli ultimi mesi dell’anno ancora una situazione fortemente condizionata dalla crisi finanziaria.

Si è infatti assistito ad una tendenza alla razionalizzazione degli spazi con una crescente attenzione ai costi di occupazione e all’efficienza degli spazi.

Con un’offerta di spazi in crescita, la domanda rimane piuttosto debole e soffre maggiormente nelle localizzazioni meno appetibili dove aumenta il tasso di sfritto. Ancora una volta a risentire in maniera più contenuta di questa flessione, mantenendo il livello dei canoni sostanzialmente stabili, sono stati gli immobili di classe A, ben ubicati, con buona presenza di infrastrutture, in grado di rispondere alle esigenze dei principali utilizzatori in termini di tecnologia e di ottimizzazione degli spazi.

Nelle *location* secondarie i canoni di locazione sono leggermente calati e sono spesso associati a forti sconti e ad incentivi che sono oggi necessari per attrarre i conduttori.

Con riferimento ai due principali mercati di Milano e Roma, nella seconda metà del 2009 il tasso di assorbimento (*take-up*) di uffici ha mostrato qualche debole segnale di miglioramento. Le attese per il 2010 restano però ancora piuttosto prudenti.

DIRETTRICI SEGUITE NELL’ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI DISINVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE

A seguito del trasferimento di gestione avvenuto in data 1° luglio 2008 FARE SGR, recependo anche le istanze del quotista di maggioranza evidenziate nelle diverse risultanze conseguenti alle diverse tematiche discusse nell’ambito delle sedute degli organi di *governance* del Fondo – ha provveduto a impostare i relativi *business plan* in un’ottica di progressiva dismissione degli *assets* immobiliari contenuti nel portafoglio, secondo tempistiche diverse da quelle originariamente concepite dal precedente gestore.

Il raggiungimento dell'obiettivo sopra illustrato deve tuttavia confrontarsi con l'attuale scenario di mercato che palesa alcune criticità (a titolo esemplificativo ma non esaustivo la riduzione della domanda, l'illiquidità ecc.).

Conseguentemente il programma di dismissione degli *assets*, può subire variazioni rispetto a quanto previsto nel *business plan* redatto di volta in volta dalla Società di Gestione. Il programma del 2009, in particolare, aveva tra i suoi elementi cardine la dismissione di immobili totalmente sfitti, obiettivo in parte raggiunto e che si propone di portare a totale compimento nell'anno a venire. Nel corso dello stesso 2009 si è inoltre proceduto alla dismissione di immobili resisi significativamente sfitti nel corso dell'anno o comunque con uno stato locativo precario, cogliendo particolari opportunità di mercato originariamente non previste.

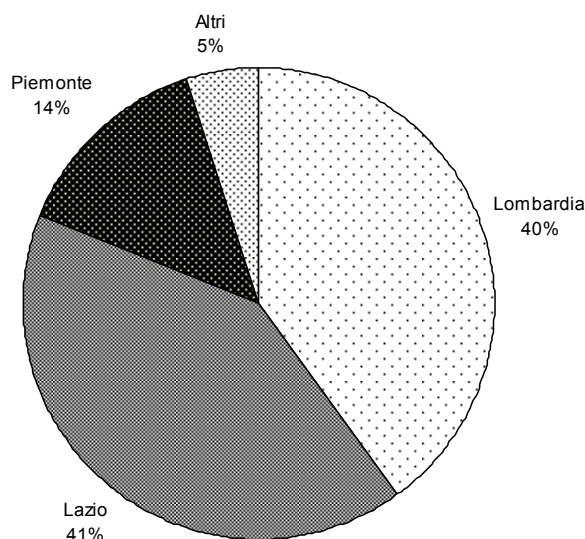
Il programma di dismissione degli *assets* rappresentato di volta in volta nelle revisioni annuali del *business plan* è comunque impostato sull'orizzonte temporale di durata del Fondo così come definito dal suo Regolamento e quindi con termine al 31 dicembre 2012.

La politica di gestione è tesa in ogni caso a massimizzare le performance del Fondo, soprattutto in termini di IRR (*Internal Rate Return*), enfatizzando l'attuazione di attività ordinarie e straordinarie quali a titolo esemplificativo la (i) locazione di spazi sfitti, (ii) la rinegoziazione di contratti di locazione prossimi alla scadenza, compatibilmente con le difficoltà incontrate sul mercato, per una disamina delle quali si rimanda alla sezione "IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO".

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2009 è composto da n. 43 beni immobili (valore di apporto 511.875.000 di euro), essendosi perfezionate 2 dismissioni nel corso del quarto trimestre di cui si riferisce con maggior dettaglio nel successivo paragrafo "ACQUISIZIONI E DISMISSIONI".

Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati, in termini di valore di apporto, prevalentemente in Lombardia (circa il 40%) e in Lazio (circa il 41%); la restante parte è distribuita tra Piemonte (14%) e altre regioni d'Italia (5%).



La tabella denominata “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo”, più avanti acclusa, riporta per ciascun immobile, tra l’altro, l’ubicazione, la tipologia di diritto reale e di proprietà apportati al Fondo, la destinazione d’uso prevalente, la superficie lorda, il tasso di occupazione e lo stato giuridico - urbanistico.

L’Esperto indipendente, CB RICHARD ELLIS S.p.A., ha valutato gli immobili e i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 31 dicembre 2009 per un controvalore totale pari a euro 581.880.000, come meglio esplicitato a seguire nella tabella riepilogativa dei singoli *asset*. Si segnala tuttavia che il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR ha ritenuto di discostarsi da tale valutazione relativamente al solo Immobile sito in Campobasso, via Crispi 1 denominato Palazzina A, riferendosi, per il caso specifico, a trattative di vendita in fase avanzata che scontano lo stato di sfritto dell’immobile e la mancata realizzazione di interventi di valorizzazione. La valutazione dell’Esperto indipendente prevede invece la vendita dell’immobile a reddito o a seguito di trasformazione. Ai fini del presente rendiconto si assume quindi quale valore al 31 dicembre 2009 dell’immobile in questione l’importo di euro 3.000.000 rispetto a un valore di euro 3.420.000 indicato dall’Esperto indipendente. Il valore complessivo del portafoglio immobiliare iscritto all’attivo del Rendiconto è quindi pari a euro 581.460.000.

	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	PERIZIA DELL'ESPERTO INDIPENDENTE (31.12.2009) (euro)	DATO DELIBERATO DAL CDA DI FARE SGR (euro)
1	Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	23.930.000	
2	Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	69.040.000	
3	Roma	Via Tevere 50	25.360.000	32.850.000	
4	Roma	Via Rodriguez Pereira 97	10.750.000	9.970.000	
5	Campobasso	Via Crispi 1 – Palazzina A	5.000.000	3.420.000	3.000.000
6	Milano	Via Watt 27	10.000.000	10.270.000	
7	Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	16.270.000	
8	Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.630.000	
9	Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	37.490.000	
10	Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	60.580.000	
11	Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	21.860.000	
12	Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	19.260.000	
13	Milano	Via Certosa 148	4.950.000	6.780.000	
14	Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	74.260.000	
15	Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	58.330.000	
16	Milano	Viale Sarca 222 – MIRS	12.647.000	11.360.000	
17	Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.670.000	
18	Roma	Via Angelo Emo snc	4.800.000	5.880.000	
19	Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.620.000	
20	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.790.000	
21	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.070.000	
22	Milano	Via dei Ciclamini 38	3.610.000	4.380.000	
23	Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.800.000	
24	Roma	Via Val di Lanzo 139	2.630.000	3.430.000	
25	Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	2.950.000	
26	Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.580.000	
27	Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.530.000	
28	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.470.000	
29	Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.470.000	
30	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.180.000	
31	Roma	Via Democrito 10	1.390.000	2.020.000	
32	Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.000.000	
33	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.240.000	
34	Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	2.100.000	
35	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	2.050.000	
36	Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.660.000	
37	Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.630.000	
38	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.610.000	
39	Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.590.000	
40	Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.430.000	
41	Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.230.000	
42	Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	32.170.000	
43	Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.030.000	
TOTALE			511.875.000	581.880.000	581.460.000

L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso grado di incertezza nel

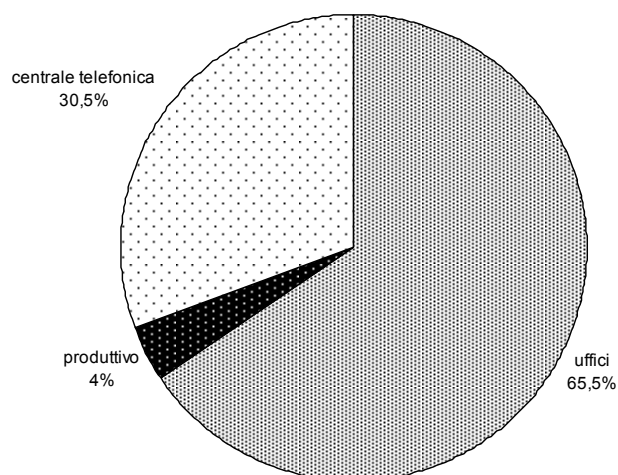
mercato immobiliare a livello globale. In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità. Alla persistente carenza di liquidità consegue un'oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo.

Alla data del 31 dicembre 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'84,6% circa; le porzioni sfitte si riferiscono in percentuale sul totale non locato:

- per il 52% all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 32% agli immobili siti in Agrate - via Paracelso 22/24/26, Assago - viale Milanofiori 1F, Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, viale Monza 259-263 e in Roma - viale Regina Margherita, dove risultano limitate porzioni non locate;
- per il restante 16% agli immobili siti in Campobasso - via Crispi 1 (Palazzina A) e in Roma - Rodriguez Pereira 97 che risultano totalmente liberi.

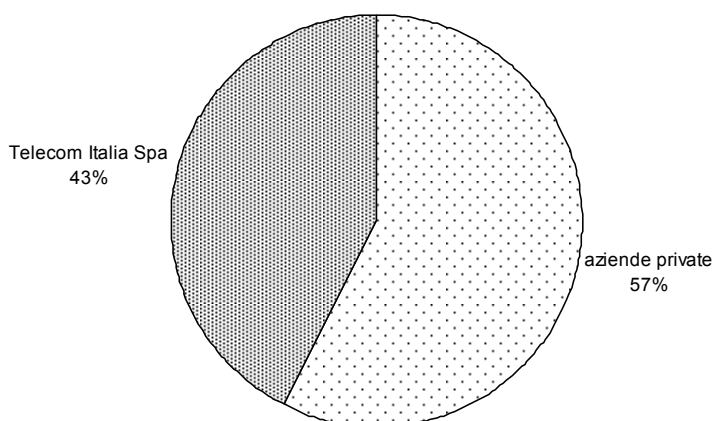
Al 31 dicembre 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 65,5% costituito da n° 15 immobili con destinazione prevalente ad uso uffici;
- 30,5% costituito da n° 27 immobili con destinazione prevalente ad uso centrale telefonica;
- 4% costituito da un immobile con destinazione prevalente a uso produttivo.



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il monte canoni inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 7,03%. Il rendimento calcolato quale rapporto fra il totale dei canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e dei costi capitalizzati, corrisponde al 6,92%.

Gli immobili apportati al Fondo, così come illustrato nel seguente grafico (rif. superficie locata), risultano locati in larga misura a TELECOM ITALIA S.p.A. (contratti a lunga scadenza: 1° periodo 2021; 2° periodo 2027).



Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i principali *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo con riferimento al quarto trimestre 2009,

essendo i primi tre trimestri già stati rappresentati in occasione dei rendiconti di gestione al 31 marzo 2009, al 30 giugno 2009 e al 30 settembre 2009.

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Stato locativo:

- La società CITCO BANK NEDERLAND N.V. ha fatto pervenire regolare disdetta per n° 2 contratti di locazione con cui con decorrenze rispettivamente 1° marzo 2001 e 1° dicembre 2000, occupa parte dell'Immobile in oggetto (mq totali 2.500 ca.; canone annuo totale euro 282.200 ca.). Tali contratti si risolveranno al 31 marzo 2010.
- La società CITCO BANK NEDERLAND N.V. che, a seguito di regolare disdetta al contratto di locazione con cui, con decorrenza 1° gennaio 2008, occupa n° 11 posti auto scoperti (canone annuo totale euro 9.000 ca.), avrebbe dovuto rilasciare gli spazi il 31 dicembre 2009, ha chiesto di poter rinviare il rilascio di due mesi. Le parti hanno concordato per tale periodo la corresponsione di un'indennità di occupazione corrispondente al doppio del canone e pari quindi a euro 1.496.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 291.400.
- In data 23 maggio 2007 OVERNET SOLUTION S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 1998; mq 540 ca., canone annuo euro 44.988) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L. 392/78. Tale richiesta è stata contestata da PIRELLI RE SGR divenendo oggetto di contenzioso legale. Si è perfezionato l'accordo transattivo sottoscritto lo scorso luglio 2009 per la chiusura della vertenza (risoluzione contratto, disponibilità degli spazi per nuova locazione) a fronte del pagamento di euro 61.000 ca.. La causa verrà definitivamente cancellata dal ruolo il prossimo marzo 2010.

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Stato locativo:

- La società SAPPOR ONE S.r.l. IN LIQUIDAZIONE ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui alla L. 392/78 art. 27 (contratto di locazione decorrente dal 1° agosto 2006; sup. pari a mq 130 ca.; canone annuo euro 20.150 ca.) con efficacia dal 15 gennaio 2010. Stante la morosità in capo al conduttore (euro 21.000 ca.), si è perfezionato un accordo transattivo per la risoluzione anticipata del contratto e la disponibilità degli spazi (dal 31 ottobre 2009) per una eventuale nuova locazione, a fronte del pagamento da parte del conduttore di euro 5.800 a saldo e stralcio del debito al momento maturato.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 18.100 ca..
- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 22 ottobre 2008, da parte del Tribunale di Milano relativa al conduttore NEW SERVICE S.D. S.p.A., il Fondo è stato ammesso al passivo in via chirografaria per complessivi euro 45.000 ca..

CAMPOBASSO, VIA CRISPI 1 – PAL. A

Altre

informazioni:

- Il Fondo ha ricevuto un'offerta da parte di un investitore privato per l'acquisto dell'Immobile; è di conseguenza in corso la valutazione della fattibilità della compravendita.

IVREA, VIA JERVIS 11

Altre
informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 287.000.
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 72.800 ca. per fatture 2006) derivanti da contratto di locazione, ad oggi cessato, in capo a EUTELIA S.p.A., (già EUNICS S.p.A., già GETRONICS SOLUTIONS ITALIA S.p.A. per cessione di contratto di locazione), è stato aperto un contenzioso. In tale contesto il Fondo ha rigettato in data 28 ottobre 2008 l'opposizione della Controparte al Decreto Ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Ivrea, che tuttavia in data 4 febbraio 2009 si è espresso a favore del Conduttore. È in corso la predisposizione di ricorso da parte del Fondo.

IVREA, VIA JERVIS 9

Altre
informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 17.700 ca..

MILANO, VIALE CERTOSA 148

Altre
informazioni:

- Sono in corso attività di verifica (valutazione revisione tabelle millesimali e/o regolamento di edificio) volte al recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 39.300. Alcuni conduttori infatti hanno contestato i criteri di ripartizione degli oneri adottati dal Fondo.

MILANO, VIALE MONZA 259-265

Stato locativo:

- Si è chiuso per regolare scadenza dei termini il contratto di locazione con A.E.I.T. che decorreva dal 1° novembre 1997 (mq 120 ca.; canone annuo euro 7.000 ca.).
- È stata consensualmente risolta a far data dal 30 novembre 2009 la concessione precaria a favore di H3G S.p.A. decorrente dal 1° giugno 2000 per antenna e locali accessori (7+7 anni; 27 mq ca.; canone annuo euro 31.200) ed è stata contestualmente sottoscritta una nuova concessione con decorrenza 1° dicembre 2009, i cui termini sono: durata 9+6 anni, canone annuo euro 17.500.

**Attività
manutentive
generali:**

- Sono stati disposti interventi di sostituzione di alcune componenti dei gruppi frigoriferi (euro 64.500 ca.).

**Altre
informazioni:**

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 66.100 ca..
- Nel novembre 2005 SERCAM S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 1997; mq 630, canone annuo euro 35.887) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L. 392/78. Tale richiesta è stata contestata da PIRELLI RE SGR ed è attualmente oggetto di contenzioso, seguito da consulente legale appositamente incaricato, con presentazione di ricorso ex art. 447 c.p.c. e richiesta di risarcimento danni, nel cui contesto è stata fissata un'ulteriore udienza il 10 giugno 2010.

MILANO, VIA TAZZOLI 6

Stato locativo:

- È stato consensualmente risolto a far data dal 19 novembre 2009 il contratto di locazione con TELECOM ITALIA S.p.A. decorrente dal 1° settembre 1999 per antenna e locali accessori (6+6 anni; mq 30 ca.; canone annuo euro 19.200 ca.) ed è stato contestualmente sottoscritto un nuovo contratto per gli stessi spazi con decorrenza 19 novembre 2009. La nuova locazione (9+6 anni) a fronte di un canone annuo euro 25.271,60 consente, diversamente dalla precedente, la sublocazione a Vodafone Omnitel N.V..
- La società INTERNET CENTRE OF EXCELLENCE S.r.l. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato (contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 1999; mq 247, canone annuo euro 38.757). Il Fondo, non ritenendo sussistenti i requisiti per accogliere tale richiesta e in considerazione della morosità maturata dal conduttore (euro 114.300 ca.), che nel frattempo ha abbandonato i locali, procederà per vie legali presentando ricorso per decreto ingiuntivo.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero di ulteriori crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 5.800 ca..

MILANO, VIALE SARCA 222 (MIRS)

Stato locativo:

- La società Pirelli Tyre, monconduttore nell'Immobile in oggetto e che aveva lo scorso 15 maggio 2009 comunicato il recesso anticipato dal contratto di locazione decorrente dal 29 giugno 2004 con efficacia 28 giugno 2010, ha richiesto in data 1° dicembre 2009 di poter prorogare la propria presenza nell'immobile per max 12 mesi rispetto a quanto in precedenza segnalato. Sono in corso negoziazioni per definire le condizioni della loro eventuale permanenza.

ROMA, VIA PIANCIANI 26

Altre

Informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 461.300.

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

Stato locativo:

- È stato consensualmente risolto a far data dal 31 ottobre 2009 il contratto di locazione con INVESTMENT BUSINESS SOLUTIONS SRL decorrente dal 1° maggio 2005 ed è stato contestualmente sottoscritto un nuovo contratto con decorrenza 1° novembre 2009 i cui termini sono: durata 6+6 anni, canone 1° anno euro 21.600, 2° anno euro 26.400, dal 3° anno a regime euro 38.000.
- In data 17/12/2009 è stato sottoscritto con la società ISFOL già presente nell'immobile in virtù di altro contratto, un nuovo rapporto di locazione i cui termini sono: decorrenza 17 dicembre 2009, durata 6+6 anni, mq 1.000 ca., canone annuo a regime pari a euro 340.000. A fronte di interventi di personalizzazione a carico del conduttore è stata concordata una riduzione del canone per i primi tre anni a euro 250.000, per il quarto e quinto anno a euro 270.000.
- È stato sottoscritto un contratto di locazione con la società CHINA VISA SERVICES ITALY s.r.l. (6+6 anni, sup. pari a mq 200 ca.), con decorrenza dal 1° gennaio 2010 e canone annuo a regime pari a euro 58.800. A fronte di interventi di riqualificazione e personalizzazione a carico del Conduttore è stato riconosciuto un *free rent* di 3 mensilità, nonché una riduzione del restante canone del 2010 a euro 38.000, del canone del secondo anno a euro 50.000 e del terzo anno a euro 55.000.

Altre
informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 481.700 ca..
- La società PETROLCAR s.r.l. (presente nell'Immobile in virtù di contratto di locazione con decorrenza 1° gennaio 2003; durata 9+9; mq 4200 ca.; canone annuo euro 177.500 ca.) ha presentato ricorso per decreto ingiuntivo avverso il Fondo contestando il conteggio degli oneri accessori addebitabile. È prevista un'udienza al 29 aprile 2010, data entro la quale le parti auspicano di definire la controversia in via transattiva.
- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 25 giugno 2008, da parte del Tribunale di Roma relativa al conduttore GRAPHOCART S.r.l. (morosità euro 140.000 ca.), il Fondo è stato ammesso al passivo in privilegio per euro 94.000 ca. e in prededuzione per euro 23.000 ca.. Il Fondo è comunque rientrato in possesso degli spazi oggetto della locazione.

ROMA, VIA RODRIGUEZ PEREIRA 97

Altre
informazioni:

- Il Fondo ha ricevuto un'offerta da parte di un investitore privato per l'acquisto dell'Immobile; è di conseguenza in corso la valutazione della fattibilità della compravendita.

ROMA, VIA LUIGI RIZZO 20-32

Altre
informazioni:

- Il Fondo ha depositato ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti della società FINSIEL S.p.A., conduttore dell'immobile venduto in data 30 ottobre 2006, per il recupero del credito vantato dal Fondo per mancati pagamenti di canoni, indennità di occupazione, oneri accessori e simili pari a euro 109.000 ca..

Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 14.800 e 652.400 relativi rispettivamente agli

immobili siti in Milano, via Bonnet 6-8-10 ceduto il 21 dicembre 2009 e Roma, via Tomacelli 146, ceduto in data 28 novembre 2008.

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo né da un punto di vista locativo né manutentivo per tutti gli altri immobili costituenti il portafoglio del Fondo. Si segnala che con riferimento agli immobili locati TELECOM ITALIA S.p.A. lo stesso conduttore, contrattualmente, è tenuto a eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario sugli edifici, così come a sostenere direttamente i costi assicurativi.

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

Nel corso del 2009 si sono registrate le seguenti dismissioni:

N°	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO* (euro)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1	Campobasso	Via Crispi 1 – Pal. B	1.200.000	1.350.000	1.350.000	02/02/2009
2	Milano	Piazza Napoli 30/4	1.920.000	2.450.000	2.850.000	26/05/2009
3	Verona	Via Pellegrini 26-28	1.790.000	1.950.000	2.350.000	26/05/2009
4	Desenzano del Garda	Via San Zeno snc	1.350.000	1.600.000	1.800.000	26/05/2009
5	Milano	Via Bonnet 6,8,10	49.788.000	62.460.000	58.000.000	21/12/2009
6	Roma	Via Sicilia 162	35.900.000	40.890.000	41.000.000	23/12/2009
TOTALE			91.948.000	110.700.000	107.350.000	

* Per tale si intende l'ultima valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente alla data del rendiconto precedente la vendita.

Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza riguardanti gli *asset* oggetto di vendita nel 4° trimestre 2009.

MILANO, VIA BONNET 6,8,10

L'immobile è stato ceduto a un prezzo di 58 milioni di euro che risulta essere inferiore di circa il 7% rispetto all'ultima valutazione dell'Esperto Indipendente. Quest'ultima era stata calcolata sulla base della capitalizzazione del reddito nell'ipotesi di rilocalizzazione degli spazi, previ interventi di riqualificazione dei medesimi, mentre la vendita è avvenuta nello stato di fatto e locativo in cui gli stessi si trovano (solo parzialmente locati).

Altre

Informazioni:

- Il complesso immobiliare in oggetto è stato venduto in data 21 dicembre 2009.
- Il complesso immobiliare, composto da tre edifici, al momento della vendita risultava sfitto per l'80% della sua superficie.
- Al 21 dicembre 2009 (data di vendita dell'Immobile in oggetto) il Fondo vantava un credito nei confronti di un conduttore del complesso immobiliare, per ritardato pagamento di canoni, oneri accessori e simili pari a euro 14.800 per i quali sono in corso attività di sollecito/recupero.

ROMA, VIA SICILIA 162

Altre

Informazioni:

- L'Immobile in oggetto è stato venduto in data 23 dicembre 2009.
- Nell'ambito della trattativa che ha portato alla vendita dell'Immobile, il Fondo ha concordato la cessione all'acquirente dei crediti vantati sul conduttore pari a euro 219.200 ca. e del rateo canone di propria competenza relativo ai mesi di novembre e dicembre 2009 pari a euro 359.400 ca..

Per la relativa attività di Agency ci si è avvalsi della collaborazione dell'*outsourcer* FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.r.l. (facente parte del Gruppo cui appartiene la SGR) cui sono state corrisposte le commissioni contrattualmente previste.

ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE

A seguito della scadenza al 31 dicembre 2008 della polizza assicurativa degli immobili per i quali tale onere resta a carico della proprietà, è stata stipulata una nuova polizza con ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH INSURANCE COMPANY S.A., compagnie assicurative di primario *rating*. L'assicurazione stipulata dalla Società di Gestione per conto del Fondo, oltre a prevedere le coperture assicurative di prassi in ambito immobiliare, garantisce anche da eventi di natura terroristica oltreché la cosiddetta “perdita pigioni”, evento che potrebbe verificarsi in caso di inagibilità temporanea degli immobili.

Il Fondo ha in essere i seguenti contratti in *outsourcing* per attività di:

- Agency, con FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.r.l., con decorrenza 24 luglio 2008 e validità 2 anni.
- Property Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con decorrenza 1° maggio 2009 e validità 2 anni.
- Project Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con decorrenza 14 ottobre 2008 e validità 1 anno tacitamente rinnovabile per ulteriori analoghi periodi.

Il processo di conferimento di incarichi in *outsourcing* in conflitto di interesse è stato compiuto nel rispetto delle procedure interne.

GESTIONE FINANZIARIA

Il Fondo è stato costituito con l'utilizzo della leva finanziaria nella misura del 60% del valore di conferimento degli immobili. Tale scelta è coerente con gli obiettivi del Fondo di massimizzazione del ritorno sull'investimento effettuato dai partecipanti. Il ricorso all'indebitamento finanziario ha lo scopo di migliorare, a parità di redditività delle attività patrimoniali, e nell'ipotesi che tale redditività sia superiore al costo dell'indebitamento finanziario, il ritorno sui mezzi propri del Fondo e, quindi, sul capitale investito dai partecipanti.

Il contratto di finanziamento è stato stipulato con primari istituti di credito nazionali e internazionali per un periodo pari a 10 anni dalla data di efficacia dell'apporto ad un tasso pari all'Euribor a un mese maggiorato di:

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

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

- di un ulteriore 10% del debito allocato sugli immobili venduti, al verificarsi della prima delle due seguenti condizioni:
 - raggiungimento del quarto anno di durata del Fondo;
 - liquidazione di una porzione del patrimonio immobiliare del Fondo equivalente o superiore al 20% del valore di conferimento iniziale.
- di un ulteriore 15% al raggiungimento del settimo anno di durata del Fondo.

Di seguito si riporta tabella inerente il contratto di finanziamento con l'elenco delle controparti, gli importi utilizzati e le garanzie rilasciate.

Nominativo Controparte	% sul totale	Categoria controparte	Importo erogato	Importo residuo	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	banca italiana	150.000.750	102.609.860	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipoteche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Banca di Roma S.p.A.	20,00%	banca italiana	90.000.000	61.572.073	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipoteche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
BIPOP Carire S.p.A.	6,67%	banca italiana	30.000.000	20.534.286	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipoteche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
MCC S.p.A.	6,67%	banca italiana	30.000.000	20.534.286	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipoteche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited	33,33%	banca irlandese	150.000.750	102.609.860	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipoteche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
100%			450.001.500 307.860.367				

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

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

Alla data del 31 dicembre 2009 risulta utilizzata esclusivamente la linea relativa la manutenzione straordinaria e l'importo dell'utilizzo è già ricompreso nella tabella sopra riportata.

Per la strutturazione del finanziamento il Fondo ha sostenuto un'*arrangement fee*, al momento dell'erogazione, pari allo 0,4% dell'importo totale delle linee di credito attivate e una *fee* della banca agente pari a euro 50.000 annui.

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse si è provveduto a stipulare quattro contratti di “*Interest Rate Swap*” (“IRS” con *collar*) sul tasso Euribor preso a base per il calcolo degli interessi del Finanziamento di euro 450 milioni, trasferito al Fondo mediante accollo da parte degli Enti Apportanti in data 27 giugno 2005.

Le caratteristiche inerenti gli Interest Rate Swap sottoscritti sono qui di seguito riportate:

Data di negoziazione:	2 agosto 2005
Data inizio:	4 agosto 2005
Data Termine:	30 giugno 2012
Nozionale di riferimento totale iniziale:	euro 453,2 mln
Nozionale totale al 31.12.2009:	euro 304,2 mln

Da un punto di vista economico lo strumento di copertura comporta lo scambio mensile del differenziale che è rappresentato dalla differenza tra il tasso pagato e quello incassato dal Fondo, in particolare:

- il Fondo incassa: tasso Euribor 1 mese (fissato all'inizio del periodo di riferimento);
- il Fondo paga: tasso Euribor 1 mese (fissato alla fine del periodo di riferimento) con un massimo del 4,2% e un minimo del 2,1% (rivisto a precise scadenze fissate contrattualmente fino ad un massimo pari al 2,97% dal 30 giugno 2010).

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2009 il nozionale risulta pari a euro 304.162.021 contro un importo finanziato pari a euro 307.860.367.

A seguito delle cessioni effettuate nell'ultimo trimestre che hanno comportato il rimborso di euro 57.654.631 di finanziamenti, la società di gestione ha provveduto alla cessione parziale dello strumento derivato per un nozionale di euro 26.000.000.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e dei costi di copertura, per l'esercizio in esame è stato pari a euro 14.811.843.

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto sono in corso procedimenti giudiziari o arbitrari di seguito elencati e di cui si ritrova ampia trattazione nella sezione "Gestione Immobiliare" inclusa nella presente relazione:

- immobile in Agrate Brianza, via Paracelso 22-24-26: NEW SERVICE S.D. S.p.A.
- immobile in Ivrea, via Jervis 11: EUTELIA S.p.A.
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: SERCAM S.r.l.
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: GRAPHOCART S.r.l. e PETROLCAR
- immobile in Roma, via Luigi Rizzo: FINSIEL S.p.A.

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto, il Consiglio di Amministrazione è così composto:

Consiglio di Amministrazione:

Lino Benassi	Presidente
Daniel Buaron	Amministratore Delegato
Roberto Bonacina	Consigliere
Antonio Mustacchi	Consigliere con deleghe
Felice Capello	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Nel corso dell'anno 2009 non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso dell'anno 2009 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
22 gennaio 2009	1) Relazione semestrale del Comitato Consultivo 2) Parere in merito alla proposta di utilizzo della linea di finanziamento per costi capitalizzabili, ai sensi dell'art. 4.4.3 del Regolamento	Il Comitato Consultivo ha predisposto, così come previsto dal Regolamento del Fondo, la relazione sulle attività svolte dal medesimo nel corso del secondo semestre 2008. Ha inoltre espresso parere favorevole in merito alla proposta di utilizzo della linea di finanziamento per manutenzioni per euro 4.253.810,62
16 marzo 2009	1) Parere in merito al Business Plan del Fondo	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito al Business Plan del Fondo
6 aprile 2009	1) parere in merito al conferimento dell'incarico di property management, ai sensi dell'art. 4.4.3 (i) del Regolamento.	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito al conferimento dell'incarico di Property Management a First Atlantic Real Estate S.p.A.
30 luglio 2009	1) relazione semestrale del Comitato Consultivo	Il Comitato Consultivo ha predisposto, così come previsto dal Regolamento del Fondo, la relazione sulle attività svolte dal medesimo nel corso del primo semestre 2009.
30 ottobre 2009	1) parere in merito all'integrazione del contratto di property management; 2) parere in merito alla proposta di dismissione dell'immobile sito in Roma, via Sicilia n. 162	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di integrazione del contratto di property management. Il Comitato Consultivo ha altresì espresso parere favorevole in merito alla proposta di dismissione dell'immobile sito in Roma, via Sicilia n. 162.
3 dicembre 2009	1) parere in merito alla proposta di dismissione degli immobili siti in Milano, via Bonnet 6/A, 8/A e 10/A	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito alla proposta di dismissione degli immobili siti in Milano, via Bonnet 6/A, 8/A e 10/A.

Ulteriori dettagli di natura contabile potranno essere messi a disposizione dei partecipanti che ne faranno esplicita richiesta scritta.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Lino Benassi)

Milano, 28 gennaio 2010

SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO AL 31/12/2009
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Rendiconto al 31/12/2009		Situazione al 31/12/2008	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
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 O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
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	581.460.000	91%	720.330.000	89%
B1. Immobili dati in locazione	548.440.000		617.050.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	33.020.000		103.280.000	
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'	47.758.034	8%	83.855.658	10%
F1. Liquidità disponibile	47.758.034		83.855.658	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.258.536	1%	8.593.320	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	882.165		799.065	
G3. Risparmio di imposta			535.078	
G4. Altre	7.376.371		7.259.177	
TOTALE ATTIVITA'	637.476.570	100%	812.778.978	100%

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-307.860.367		-365.163.551	
H1. Finanziamenti ipotecari	-307.860.367		-365.163.551	
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'	-13.520.352		-11.093.275	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-263.347		-299.590	
M2. Debiti di imposta	-970.750		-492.111	
M3. Ratei e risconti passivi	-6.911.914		-1.867.060	
M4. Altre	-5.374.342		-8.434.514	
TOTALE PASSIVITA'	-321.380.719		-376.256.826	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	316.095.851		436.522.152	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	526,824		727,533	
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	259,34		99,34	
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	105,58		101,66	

⁽¹⁾ Trattasi degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di proventi per quota
Il Valore Complessivo Netto del Fondo e quello unitario delle quote in circolazione sono al netto di detti importi

SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO AL 31/12/2009
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/12/2009		Rendiconto al 31/12/2008	
A. STRUMENTI FINANZIARI		-7.617.762		1.316.463
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo				
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	-7.617.761,91		1.316.462,79	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		-7.617.762		1.316.463
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		-1.886.772		72.328.477
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		43.382.822		47.984.174
- affitti	39.096.550,48		44.489.191,52	
- recupero spese ripetibili	3.353.534,11		3.093.397,94	
- altri proventi	932.737,33		401.584,76	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		13.540.000		59.959.837
- perdite da realizzi	-13.540.000,00		59.959.836,96	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-18.794.300		-21.562.296
- plusvalenze beni immobili	640.000,00			
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	-19.434.300,19		-21.562.295,81	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-10.720.799		-11.569.517
- spese ripetibili	-4.521.759,14		-4.716.913,41	
- spese non ripetibili	-6.199.039,93		-6.852.603,48	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI		-2.214.494		-2.483.720
- IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-2.214.494,01		-2.483.720,22	
Risultato gestione beni immobili		-1.886.772		72.328.477
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			-9.504.534		73.644.940
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 P.C.T. ED ASSIMILATE					
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI					
Risultato lordo della gestione caratteristica			- 9.504.534		73.644.940
H. ONERI FINANZIARI			-7.210.494		-22.272.909
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-7.194.081		-22.216.794
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-7.194.081,18			-22.216.794,07	
H1.2 su altri finanziamenti					
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-16.413,10		-16.413	-56.114,64	-56.115
Risultato netto della gestione caratteristica			-16.715.029		51.372.031
I. ONERI DI GESTIONE			-4.614.714		-5.690.823
I1. Provvigione di gestione SGR	-3.317.228,20	-3.317.228	-4.438.743,17	-4.438.743	
I2. Commissioni banca depositaria	-78.614,29	-78.614	-83.110,59	-83.111	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-111.400,00	-111.400	-76.600,00	-76.600	
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-76.530,00	-76.530	-28.283,75	-28.284	
I5. Altri oneri di gestione	-1.030.941,47	-1.030.941	-1.064.085,66	-1.064.086	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-744.068		1.152.086
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	71.875,89	71.876	471.121,21	471.121	
L2. Altri ricavi	714.055,74	714.056	1.807.811,45	1.807.811	
L3. Altri oneri	-1.529.999,26	-1.529.999	-1.126.846,59	-1.126.847	
Risultato della gestione prima delle imposte			-22.073.810		46.833.294
M. IMPOSTE			-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio					
M2. Risparmio di imposta					
M3. Altre imposte					
Utile/perdita del periodo			-22.073.810		46.833.294

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Il fondo ha iniziato la sua operatività in data 14 luglio 2005 con un valore nominale della quota pari a euro 500. Il 19 luglio 2005 è iniziata la negoziazione delle quote del Fondo fissando una chiusura pari a euro 505.

Il valore della quota al 31 dicembre 2009 corrisponde a euro 526,824, di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo, i rimborsi effettuati e le distribuzioni proventi (dati in euro riferibili a ogni singola quota):

14/07/2005	500,000
31/12/2005	704,026
09/02/2006	Distribuzione provento lordo 15,05
30/06/2006	708,862
10/08/2006	Rimborso anticipato quote 2,45
10/08/2006	Distribuzione provento lordo 17,50
31/12/2006	714,164
08/02/2007	Distribuzione provento lordo 29,52
30/06/2007	762,221
30/08/2007	Rimborso anticipato quote 34,86
30/08/2007	Distribuzione provento lordo 21,59
31/12/2007	729,508
28/02/2008	Distribuzione provento lordo 15,68
30/06/2008	731,675
11/12/2008	Rimborso anticipato quote 64,35
31/12/2008	727,533
12/02/2009	Distribuzione provento lordo 145,75
31/03/2009	592,836
14/05/2009	Distribuzione provento lordo 6,75
30/06/2009	565,316
20/08/2009	Rimborso anticipato quote 3,92
20/08/2009	Distribuzione provento lordo 4,00
30/09/2009	547,812
19/11/2009	Distribuzione provento lordo 3,50
31/12/2009	526,824

Alla data di chiusura dell'esercizio gli immobili facenti parte del Fondo hanno un valore di mercato superiore, rispetto al costo storico, del 12% circa.

I principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio in esame, sono:

- gestione ordinaria del Fondo;
- minusvalenze/plusvalenze da rivalutazione immobili secondo quanto indicato dalla valutazione degli Esperti Indipendenti;
- distribuzione dei proventi avvenute nel corso dell'esercizio relativamente alle distribuzioni deliberate dal Consiglio di Amministrazione;
- rimborso parziale anticipato pro quota effettuato nel mese di agosto 2009 a fronte delle dismissioni di beni facenti parte del portafoglio immobiliare.

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato negativo pari a euro 22.073.810,13 che è dato dalla perdita della gestione corrente per euro 3.279.509,94 (di cui euro 13.540.000 imputabili al risultato negativo di vendita, rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2008, degli immobili ceduti nell'esercizio), al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso dell'esercizio, sugli immobili facenti parte del portafoglio del fondo, pari a euro 18.794.300,19.

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si rammenta che ai sensi dell'articolo 3.1 del Regolamento di gestione del Fondo: *“sono considerati “Proventi di Gestione del Fondo” i proventi derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall'ultimo rendiconto del Fondo e determinati ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia (cfr. voce Utile/perdita d'esercizio). Sono considerati “Proventi Distribuibili” i Proventi di Gestione del Fondo calcolati: al netto delle plusvalenze non realizzate (le “Plusvalenze Non Realizzate”) nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le “Minusvalenze Non Realizzate”) nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi...”*.

Al riguardo si evidenzia che n. 5 immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore esposto nel Rendiconto inferiore al valore di apporto (per tale intendendosi, il costo storico dei singoli cespiti, comprensivo del costo di apporto originario, dei relativi costi accessori sostenuti al momento del trasferimento dei singoli beni al Fondo e delle spese incrementative capitalizzate sostenute successivamente all'apporto). Pertanto, ai sensi del regolamento sopra citato, le minusvalenze relative a tali immobili, pari complessivamente a euro 7.110.986,82, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 31 dicembre ai fini della distribuzione dei proventi.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa della distribuzione dei proventi inerenti l'esercizio 2009.

Risultato economico al 31/12/09	(22.073.810,13)
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo	28.045.918,12
Plusvalenze non realizzate del periodo	(640.000,00)
Minusvalenze non realizzate dell'esercizio di cui non ripristinabili	19.434.300,19 (7.110.986,82)
Utile distribuibile	17.655.421,36
Distribuzione I-II-III trimestre	(8.550.042,75)
Importo distribuibile IV trimestre su risultato gestione corrente	9.105.378,61
Riserva distribuibile esercizi precedenti	1.505.879,42
Distribuibile a saldo esercizio 2009	10.611.258,03
Distribuzione pro-quota arrotondata	17,60
Valore complessivo distribuzione IV trimestre 2009	10.560.052,80

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 17,60 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 10.560.052,80.

Nel corso del quarto trimestre 2009 è stata effettuata la vendita di due immobili di proprietà del Fondo come meglio descritto nel paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI" della Relazione del Consiglio di Amministrazione.

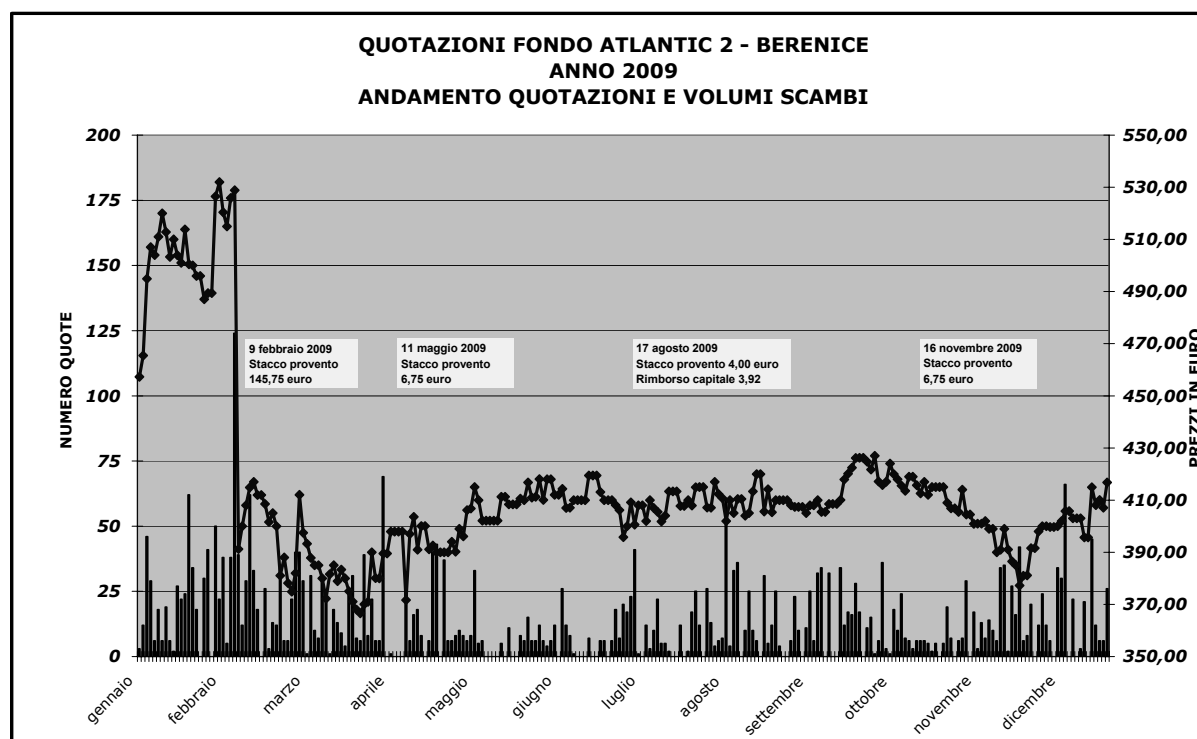
Il prezzo di vendita complessivo è risultato pari a euro 99.000.000; il ricavato delle vendite è stato utilizzato per euro 57.654.631 per il rimborso del finanziamento gravante sugli immobili, pertanto il Consiglio di Amministrazione della SGR delibera ai sensi dell'art. 8.3

del Regolamento di gestione del Fondo, la distribuzione di complessivi euro 28.926.144,63, a titolo di rimborso anticipato pro-quota, per un importo per ciascuna delle numero 600.003 quote emesse, pari a euro 48,21.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 18 febbraio 2010 e data stacco 15 febbraio 2010, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Le quote del Fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli *Investment Vehicles* (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi (fino al 19 giugno 2009 il Fondo era quotato presso il Mercato telematico azionario, segmento Mercato telematico del Fondi).

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo nel corso dell'esercizio in esame. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 366,53 in data 25 marzo ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 534,00 in data 2 febbraio. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo, nel periodo in considerazione, è stato di 14,26 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 dicembre 2009) è stato di euro 416,755.



Per quanto concerne il presidio dei rischi di solvibilità inerenti i Conduttori degli stabili, si è ritenuto opportuno monitorare periodicamente la loro situazione finanziaria.

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

Per la mitigazione dei rischi connessi alla possibile insolvenza dei conduttori, per tutti i rapporti locativi si è provveduto a verificare l'esistenza di (e se del caso a richiedere) depositi cauzionali, anche tramite forma di fideiussione bancaria o assicurativa. In taluni casi forma oggetto di negoziazione con il Conduttore la richiesta di importi a titolo di deposito cauzionale anche superiori alla prassi di mercato. Particolare attenzione è posta anche nella gestione tempestiva di eventuali nuove sfittanze degli spazi (derivanti da finita locazione o recesso anticipato); a tal fine la Società di Gestione, per conto del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE, ha stipulato, secondo criteri di mercato e in modo *compliant* con la normativa vigente, un contratto quadro di servizi di intermediazione immobiliare, attivabile all'occorrenza anche con estrema celerità.

Si è provveduto, inoltre, a rafforzare la struttura di Corporate Governance, attraverso l'implementazione di processi e procedure standard che rendano trasparente e definito il processo decisionale tipico dell'attività di gestione. Tra questi processi e procedure si citano, ad esempio, l'approvazione e aggiornamento periodico del Business Plan del Fondo, le modalità di conferimento degli incarichi in *outsourcing* ecc..

La Società di Gestione, nel rispetto della normativa vigente, si è altresì dotata della funzione di controllo dei rischi (incarico conferito in *outsourcing* a GDP AM SIM S.p.A.) al fine di misurare, gestire e controllare i rischi, sia finanziari che di tipo operativo, inerenti ai patrimoni gestiti.

Inoltre, per scongiurare perdite derivanti da eventi non prevedibili, gli immobili costituenti il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE sono coperti da polizze assicurative, stipulate con ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH INSURANCE COMPANY

S.A così come meglio dettagliato al paragrafo “ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 – BERENICE”.

Infine, al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse a fronte dell’indebitamento in capo al Fondo, la Società di Gestione ha attuato una politica di copertura per il tramite della sottoscrizione di quattro contratti *Interest Rate Swap* così come meglio specificato nel paragrafo “GESTIONE FINANZIARIA” della relazione del Consiglio di Amministrazione.

Si informa che in data 1° settembre la funzione *Compliance* è stata assegnata in *outsourcing*.

PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE

Il presente Rendiconto è stato redatto secondo le disposizioni dettate dal Provvedimento della Banca d’Italia del 14 aprile 2005 ed è conforme ai principi contabili italiani di generale accettazione.

Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo in oggetto limitatamente alle operazioni consentite dal Regolamento, sono di seguito riepilogati:

a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari

Le negoziazioni su titoli sono contabilizzate nel portafoglio del Fondo alla data di Regolamento dei relativi contratti.

Alla data di stipula dei contratti il controvalore di ciascuna operazione viene rilevato negli “impegni”; in sede di determinazione del valore complessivo netto del Fondo, il portafoglio titoli è rettificato per tenere conto delle partite relative ai contratti conclusi alla data anche se non ancora eseguiti.

b) Valutazione degli strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari quotati in mercati organizzati sono valutati all’ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione. Gli scarti di emissione sono calcolati nel

rispetto del principio della competenza temporale. Per gli strumenti trattati su più mercati si fa riferimento al mercato più significativo in relazione alle quantità trattate.

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività sono valutati, in conformità con quanto previsto dal Provvedimento di Banca d'Italia 14 aprile 2005 (Titolo V, cap. IV, sez. II, par. 2.2.1 “strumenti finanziari derivato OTC”), coerentemente con la passività coperta, al loro valore nominale. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

c) Ratei e Risconti

I ratei e i risconti iscritti sono calcolati in stretta aderenza al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi.

d) Beni immobili

I Beni Immobili sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il costo è allineato al valore corrente con periodicità trimestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione; più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria. In ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 la società, nella determinazione del valore corrente, si avvale di apposite relazioni di stima redatte da Esperti Indipendenti secondo le modalità ed i criteri definiti dal vigente Regolamento della Banca d'Italia.

Gli Esperti indipendenti hanno proceduto alla determinazione del valore degli immobili attraverso l'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (Discounted cash flow). La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazioni contrattuali, si è previsto di intervenire con opere di ristrutturazione per riconvertire l'immobile o rinnovarlo, al fine di poterlo ottimizzare e locare, successivamente, a valori di mercato congrui; il reddito così ottimizzato e normalizzato è stato capitalizzato.

Sia i costi di riconversione che il valore capitalizzato sono stati attualizzati a tassi (diversi per ogni singolo asset) che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

e) Diritti reali di godimento su beni immobili

Vengono applicati i criteri espressi nel punto precedente per quanto compatibili.

f) Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

g) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione titoli

Gli interessi, i ricavi e gli altri oneri assimilati, ivi compresi gli scarti di emissione relativi a titoli di debito, vengono imputati all'esercizio secondo il criterio di competenza temporale.

Gli interessi e gli scarti di emissione vengono contabilizzati ai sensi della Legge 23 novembre 2001 n. 410, art. 6 e successive modificazioni introdotte dall'art. 41 bis del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326.

h) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione immobiliare

I costi e i ricavi vengono rilevati tenendo conto della loro competenza temporale (ad esempio: i canoni di locazione vengono riscontati su tutto il periodo di competenza), fatti salvi i casi in cui il componente di reddito, per sua natura, non può che essere rilevato ed imputato nel momento in cui si manifesta l'accadimento che lo genera (ad esempio: i componenti negativi di reddito aventi natura straordinaria vengono imputati al conto economico nel momento in cui si manifestano e non possono essere riscontati o rateizzati).

i) Aspetti fiscali del Fondo e dei Partecipanti

Il trattamento fiscale dei fondi immobiliari è disciplinato dall'art. 6 del D. L. 351/2001, in forza del quale il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). L'art. 41 bis del D. L. 269/2003, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ha apportato radicali modifiche al regime di imposizione fiscale dei fondi immobiliari per quanto riguarda le imposte dirette. In particolare, il Decreto ha trasferito l'onere del prelievo fiscale dal Fondo immobiliare ai Partecipanti. Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo continuano a essere operate a titolo di imposta. La ritenuta alla fonte e le imposte sostitutive sui redditi di capitale non si applicano sui seguenti redditi:

- interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del Decreto Legislativo 1° aprile 1996, n. 239;
- dividendi corrisposti dalle società;

- interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;
- proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titolo garantito;
- interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli simili con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;
- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;
- altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

La Società di Gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'Imposta comunale sugli immobili dovuta.

Per quanto attiene al regime fiscale dei Partecipanti, l'art. 7 del D. L. 351/2001, così come modificato dall'art. 41 bis del D. L. 269/2003 e dal D.L. 112/2008, introduce una ritenuta del 20% a carico dei possessori delle quote. Tale ritenuta si applica: (i) sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota; (ii) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle Quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto. La ritenuta del 20% opera:

- a titolo di acconto, nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 87 del D.P.R. 917/86 e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo;
- a titolo di imposta, nei confronti di tutti gli altri soggetti.

Va tuttavia rilevato che non sono soggetti alla ritenuta i proventi percepiti da non residenti di cui all'art. 6 del D. Lgs n. 239/96, da fondi pensione di cui al D. Lgs n. 124/1993 e da Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio istituiti in Italia.

SEZIONE II - LE ATTIVITÀ

Le disponibilità liquide sono depositate in conti correnti accessi presso la Banca Depositaria. Per quanto concerne gli investimenti nell'area immobiliare gli stessi sono stati effettuati in Italia così come meglio dettagliato nella successiva tabella "Elenco dei Beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo" riportata alla voce "Immobili e diritti reali immobiliari" della presente sezione.

Strumenti finanziari non quotati

Tale voce non risulta movimentata.

Strumenti finanziari quotati

Tale voce non risulta movimentata.

Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta movimentata.

Beni immobili e diritti reali immobiliari

Con riferimento ai beni immobili ed ai diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo viene fornito l'elenco dei beni e dei diritti in questione, come dallo schema riportato alla pagina seguente.

ELENCO DEI BENI IMMOBILIARE DIRITTI REALI DE/TENUTI DAL FONDO

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ (1)(2)	Superficie Lorda Locata MQ (3)	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITÀ DEI BENI LOCATI			Costo Storico 31.12.2009	Canoni 31.12.2009	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie	
										Canone Annuo per MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)					Locatario
LOMBARDIA																	
1	AGRATE BRIANZA	VIA PARACELSO 22/24/26	Cielo Terra	1982	Uffici	13.488	10.503	78%	Ganimede Due srl	110	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Aziende Private	23.016.860	1.490.378	13.498.146	Proprietà
2	ASSAGO	VIALE MILANOFORI - EDIF. IF	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	31.883	89%	Ganimede Due srl	104	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	60.388.231	3.712.675	37.040.967	Proprietà
3	BRESCIA	VIA BELLETTANI,1	Cielo Terra	1967	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.887	1.887	100%	Tiglio II srl	63	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.420.000	119.803	835.562	Proprietà
4	CINISELLO BALSAMO	VIALE RINASCITA	Cielo Terra	1955	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.106	5.106	100%	Tiglio II srl	52	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.550.000	267.632	2.088.904	Proprietà
5	COMO	VIA SCALABRINI N.5	Cielo Terra	1959	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.566	2.566	100%	Tiglio II srl	60	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.790.000	153.090	1.053.279	Proprietà
6	MILANO	VIA TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.356	95%	Ganimede Due srl	198	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	17.932.681	1.321.784	10.964.021	Proprietà
7	MILANO	VIA CICLAMINI,38	Cielo Terra	1964	Centrale telefonica	3.237	3.237	100%	Tiglio II srl	86	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.610.000	278.519	2.124.210	Proprietà
8	MILANO	VIALE SARCA, 222 - MIRS (via Sesto San Giovanni 97)	Cielo Terra	ante 1967	Produttivo	14.714	14.714	100%	Tiglio II srl	74	Locazione non abitativa 6 anni + 6	fino a 1 anno	Pielli Tyre spa	13.024.484	1.087.750	7.730.409	Proprietà
9	MILANO	VIALE SARCA, 222 - ed 307	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	7.311	7.311	100%	Kappa srl	257	Locazione non abitativa 9 anni + 6	oltre 9 anni	Prysmian spa	23.800.000	1.876.199	14.004.486	Proprietà
10	MILANO	VIA WAIT 27	Cielo Terra	1985	Uffici	6.031	4.895	81%	Tiglio I srl	124	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	10.119.147	746.295	5.976.608	Proprietà
11	MILANO	VIA DON GUANELLA,9	Cielo Terra	1957	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.199	2.199	100%	Tiglio II srl	84	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.310.000	185.153	1.359.259	Proprietà
12	MILANO	VIALE CERTOSA 148	Cielo Terra	1972	Uffici - commerciale	3.387	1.506	44%	Ganimede Due srl	88	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	5.049.377	298.514	2.968.347	Proprietà
13	MILANO	VLE MONZA 259-263	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	25.180	21.530	86%	Aida srl	145	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	48.320.665	3.652.379	28.433.095	Proprietà
PIEMONTE																	
14	IVREA	VIA JERVIS II ICO VECCHIA - ICO CENTRALE	Cielo Terra	1910-1948	Uffici integrati con attività produttive	44.208	16.278	37%	Tiglio I srl	19	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	17.779.643	855.135	10.425.785	Proprietà
15	IVREA	VIA JERVIS 9 NUOVA ICO	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	21.636	21.544	100%	Tiglio I srl	70	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	16.358.553	1.517.596	9.696.913	Proprietà
16	TORINO	VIA GONIN,12	Cielo Terra	1968	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.768	2.768	100%	Tiglio II srl	60	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.030.000	165.819	1.194.500	Proprietà
17	TORINO	CORSO MARCONI,36	Cielo Terra	1890	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.473	2.473	100%	Tiglio II srl	59	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.720.000	146.283	1.012.089	Proprietà
18	TORINO	VIA BELLARDI,12	Cielo Terra	1953	Centrale telefonica	2.775	2.775	100%	Tiglio II srl	46	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.500.000	126.485	882.636	Proprietà
19	TORINO	VIA VINCENZO LANCIA,55	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	28.680	28.680	100%	Tiglio I srl	87	Locazione non abitativa 21 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	30.500.000	2.485.283	17.946.925	Proprietà
LIGURIA																	
20	GENOVA	VIA DATTILO 8	Cielo Terra	1913	Centrale telefonica	2.522	2.522	100%	Tiglio II srl	79	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.223.000	200.232	1.308.066	Proprietà Piena
VENETO																	
21	TREVISO	VIA SANTE ZANON 7	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.892	2.892	100%	Tiglio II srl	93	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.350.000	267.540	1.971.220	Proprietà Piena
22	VENEZIA - MESTRE	VIA TEVERE 34	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.655	1.655	100%	Tiglio II srl	84	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.511.000	139.053	889.108	Proprietà Piena
BRIULLI VENEZIA GIULIA																	
23	TRIESTE	VIA VERGA 5	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.493	1.493	100%	Tiglio II srl	74	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.292.000	110.703	760.244	Proprietà Piena
MARCHE																	
24	ANCONA	VIA DELLA MONTAGNOLA 29	Cielo Terra	1977	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	6.412	6.412	100%	Tiglio II srl	47	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.770.000	303.992	2.218.358	Proprietà Piena
25	URBINO	VIA CALAMANDREI	Cielo Terra	1980	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.828	1.828	100%	Tiglio II srl	61	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.320.000	112.294	776.719	Proprietà Piena

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITÀ DEI BENI LOCATI			Costo Storico 31.12.2009	Canoni 31.12.2009	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie		
									Canone Annuo per MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)					Locatario	
LAZIO																	
26	ROMA	VIA MONTE RUGGERO 35	Cielo Terra	1959	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.987	100%	Tiglio II srl	52	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.100.000	103.087	647.266	Proprietà Piena	
27	ROMA	VIA SESTIO CALVINO 79/B	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.926	100%	Tiglio II srl	79	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.715.000	152.614	1.009.147	Proprietà Piena	
28	ROMA	VIA ANGELO EMO	Cielo Terra	1988	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.435	100%	Tiglio II srl	88	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	4.800.000	391.032	2.824.434	Proprietà Piena	
29	ROMA	VIA VAL DI LANZO 139	Cielo Terra	1963	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	3.192	100%	Tiglio II srl	69	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.650.000	219.559	1.547.555	Proprietà Piena	
30	ROMA	VIA PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	100%	Tiglio I srl	215	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	35.113.010	2.687.600	20.659.559	Proprietà Piena	
31	ROMA	VIA JACOPONE DA TODI 7	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.900	100%	Tiglio II srl	81	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.850.000	153.080	1.088.584	Proprietà Piena	
32	ROMA	VIA PALOMBINI 52	Cielo Terra	1953	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.063	100%	Tiglio II srl	55	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.300.000	113.758	764.951	Proprietà Piena	
33	ROMA	VIA FERONIA 96	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.861	100%	Tiglio II srl	112	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	6.770.000	542.456	3.983.629	Proprietà Piena	
34	ROMA	VIA TAGASTE	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.452	100%	Tiglio II srl	69	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.040.000	169.919	1.200.385	Proprietà Piena	
35	ROMA	VIA DEMOCRITO 10	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.175	100%	Tiglio II srl	56	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.390.000	121.012	817.909	Proprietà Piena	
36	ROMA	VIA RODRIGUEZ PEREIRA 97	Cielo Terra	1960	Uffici	4.143	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	10.750.000	-	6.325.556	Proprietà Piena	
37	ROMA	VIALE REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	84%	Tiglio I srl	171	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	61.668.928	3.945.236	36.327.929	Proprietà Piena	
38	ROMA	CORSO ITALIA 43	Cielo Terra	1964	Uffici	14.558	100%	Tiglio II srl	240	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Telecom Italia spa	53.640.000	3.489.321	31.563.051	Proprietà Piena	
39	ROMA	VIA TEVERE 50	Cielo Terra	1948	Uffici	6.549	100%	Tiglio II srl	249	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Telecom Italia spa	25.360.000	1.632.803	14.922.427	Proprietà Piena	
MOLISE																	
40	CAMPOBASSO	VIA CRISH I - PALA	Cielo Terra	ante 1958	Uffici	4.461	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	5.000.000	-	2.942.119	Proprietà Piena	
PUGLIA																	
41	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Cielo Terra	1976	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	3.023	100%	Tiglio II srl	41	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.197.000	123.788	704.343	Proprietà Piena	
SICILIA																	
42	PALERMO	VIA MAGGIORE AMARI	Cielo Terra	1967	Centrale telefonica	5.036	100%	Tiglio I srl	35	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.900.000	177.768	1.118.005	Proprietà Piena	
SARDEGNA																	
43	SASSARI	VIA SALVATORE DAU 2	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.066	100%	Tiglio II srl	63	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.830.000	318.412	2.253.663	Proprietà Piena	
TOTALE												350.301	296.193	84,6%	519.739.577	35.962.031	307.860.367

(1) Dati forniti dal Prospetto Informativo relativo all'Offerta pubblica di vendita e quotazione di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionale della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita dal precedente gestore).

(3) Per Tasso di Occupazione di intende il rapporto tra Superficie Lorda Locata e Superficie Lorda

(4) Per Scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi intercorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso uffici di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fascia di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

Vengono inoltre indicate le informazioni sulla redditività dei beni come dallo schema seguente:

II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore di mercato dei Beni Immobili (*)	Importo Canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c=a+b	% (**)
Fino ad 1 anno	24.330.000	1.087.750		1.087.750	3%
Da 1 a 3 anni	0	0		0	0%
Da 3 a 5 anni	123.750.000	6.658.501		6.658.501	18%
Da 5 a 7 anni	71.390.000	5.060.330		5.060.330	14%
Da 7 a 9 anni	149.640.000	8.883.676		8.883.676	25%
Oltre 9 anni	212.350.000	14.556.571		14.556.571	40%
A) Totale beni immobili locati	581.460.000	36.246.828		36.246.828	100%
B) Totale beni immobili non locati					

(*): per il solo Immobile di Campobasso è stato assunto il valore deliberato dal CdA di FARE SGR, diverso da quello indicato dall'Esperto Indipendente, come meglio dettagliato nella sezione "GESTIONE IMMOBILIARE"

* Percentuale sull'importo totale dei canoni

Di seguito sono fornite le informazioni inerenti i disinvestimenti effettuati dal Fondo all'inizio dell'attività ad oggi:

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)										
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Data	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto			Data	Ricavo di vendita			
Anno 2006										
Rimini - Piazzale Cesare Battisti, 20	4.708	14/07/2005	3.680.000	4.000.000	30/03/2006	4.700.000	197.346	221.238	996.108	
Roma - Via Luigi Rizzo, 20/28/32	19.835	14/07/2005	44.000.000	51.000.000	30/10/2006	66.626.727	4.271.828	3.443.489	23.455.066	
Trieste - Piazza Oberdan, 4	6.393	14/07/2005	8.300.000	9.550.000	13/12/2006	9.760.000	867.131	876.388	1.450.743	
Anno 2008										
Roma - Via Bissolati, 76	12.030	14/07/2005	54.000.000	68.470.000	28/11/2008	95.986.300	11.570.413	8.486.815	45.069.899	
Roma - Via Tomacelli, 146	7.429	14/07/2005	36.200.000	46.760.000	28/11/2008	78.066.588	8.005.577	5.664.547	44.207.617	
Anno 2009										
Campobasso - Via Crispi, 1 - Pal. B	1.573	14/07/2005	1.200.000	1.350.000	02/02/2009	1.350.000	259.632	134.443	275.189	
Milano - Piazza Napoli, 30/4	1.729	14/07/2005	1.920.000	2.450.000	26/05/2009	2.850.000	620.418	215.876	1.334.542	
Desenzano del Garda - Via San Zeno, SNC	1.489	14/07/2005	1.384.781	1.600.000	26/05/2009	1.800.000	441.726	197.406	659.539	
Verona - Via Pellegrini, 26-28	2.414	14/07/2005	1.790.000	1.950.000	26/05/2009	2.350.000	573.755	275.509	858.246	
Milano - Via Bonnet, 6-8-10/A	20.305	14/07/2005	50.641.956	62.460.000	21/12/2009	58.000.000	11.248.982	5.807.334	12.799.692	
Roma - Via Sicilia, 162	6.858	14/07/2005	35.942.126	40.890.000	23/12/2009	41.000.000	10.934.072	4.365.908	11.626.038	
			239.058.863	290.480.000		362.489.615	48.990.880	29.688.953	142.732.679	

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

Il Risultato dell'investimento è dato dalla somma algebrica della differenza tra ricavo di vendita e costo di acquisto e dei proventi generati (tipicamente i canoni di locazione) e degli oneri sostenuti.

Il risultato dei cespiti disinvestiti è pari ad euro 142.732.679 ed è così composto:

- euro 123.430.752 derivanti dalla plusvalenza lorda di vendita;
- euro 48.990.880 derivanti dagli affitti e dagli altri proventi del periodo;
- euro 29.688.953 derivanti principalmente dagli oneri di intermediazioni, assistenza legale alle vendite, ICI, costi di property management, (manutenzione e assicurazione ove previsto), oneri finanziari ed altri oneri di gestione degli immobili e del Fondo.

Crediti

Tale voce non risulta movimentata.

Depositi bancari

Tale voce non risulta movimentata.

Altri beni

Tale voce non risulta movimentata.

Posizione netta di liquidità

La voce F “Posizione netta di liquidità” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
F1. Liquidità disponibile	Conto Capitale	41.346
	Conto Interessi	6.412
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0
Totale		47.758

Altre attività

La voce G “Altre attività” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate		0
G2. Ratei e risconti attivi	Risconti attivi	882
G3. Risparmio di imposta		0
G4. Altre	Crediti v/clienti	6.465
	Depositi cauzionali	46
	Fatture da emettere	764
	Crediti diversi	94
	Note Credito da Ricevere	8
Totale		8.259

La voce G2. “Ratei e risconti attivi” ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale sulle imposte di registro pagate nell’anno e relative a fatture e note di credito di canoni di locazione e oneri accessori da emettere nonché il costo sospeso sia per l’imposta sostitutiva sia dell’*arrangement fee* sul finanziamento accollato al Fondo per un importo pari a euro 771.538,44

Nella voce G4. “Altre” la sottovoce “Crediti v/clienti” è esposta al netto del Fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 2.199.141,25.

SEZIONE III - LE PASSIVITÀ

Finanziamenti ricevuti

La voce H.1 (Finanziamenti ricevuti – Finanziamenti ipotecari) complessivamente pari a euro 307.860.366,78, accoglie l'ammontare del debito residuo alla data del 31 dicembre 2009 inerente il finanziamento trasferito al fondo, mediante accollo.

Le caratteristiche sono meglio indicate al paragrafo “GESTIONE FINANZIARIA” della Relazione del Consiglio di Amministrazione.

La voce H “Finanziamenti ricevuti” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	Finanziamenti ipotecari	307.860
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		0
H3. Altri		0
Totale		307.860

La sottovoce H1. “Finanziamenti ipotecari” ricomprende sia un finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 301.199.421 sia una linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare. Di tale linea pari ad un ammontare di euro 40.000.000, il Fondo sta utilizzando un importo pari a euro 6.660.945. Si precisa che, per quanto attiene quest'ultima, in data 30 gennaio 2009 la Società di Gestione ha effettuato un ulteriore utilizzo per un importo pari a euro 4.253.811.

Per quanto riguarda gli ulteriori dettagli contrattuali si rimanda a quanto precedentemente riportato nel paragrafo “GESTIONE FINANZIARIA” della Relazione del Consiglio di Amministrazione. Di seguito riportiamo la tabella riportante l'elenco delle controparti, importi utilizzati e garanzie rilasciate.

Nominativo Controparte	% sul totale	Categoria controparte	Importo erogato	Importo residuo	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	banca italiana	150.000.750	102.609.860	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Banca di Roma S.p.A.	20,00%	banca italiana	90.000.000	61.572.073	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
BIPOP Carire S.p.A.	6,67%	banca italiana	30.000.000	20.534.286	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
MCC S.p.A.	6,67%	banca italiana	30.000.000	20.534.286	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited	33,33%	banca irlandese	150.000.750	102.609.860	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi

100%

450.001.500 307.860.367

Si segnala che ai sensi dell'Art. 2808 del Codice Civile, a garanzia del finanziamento è stata iscritta un'ipoteca volontaria sugli immobili pari a 2,5 volte l'importo massimo del debito.

PCT

Tale voce non risulta movimentata.

Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta movimentata.

Debiti verso partecipanti

Tale voce non risulta movimentata.

Altre passività

La voce M “Altre passività” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	Debito per commissioni di gestione	263
M2. Debiti di imposta	Debiti per ritenute d’acconto	64
	Debito Iva	907
M3. Ratei e risconti passivi	Risconti passivi	6.912
M4. Altre	Debiti v/fornitori	757
	Note credito da emettere	843
	Fatture da ricevere	2.788
	Depositi cauzionali	655
	Interessi su depositi cauzionali	13
	Debiti diversi	210
	Debiti v/membri Comit.Consult. e Pres.Ass.Partecip.	96
	Debiti per interessi su mutui ipotecari	12
Totale		13.520

La sottovoce risconti passivi si riferisce per euro 6.899.776,68 a canoni di locazione e altri ricavi su beni immobili già fatturati ma di competenza del prossimo esercizio. La sottovoce Fatture da ricevere riguarda invece per euro 2.787.588,07 costi di competenza dell’anno per i quali non è ancora pervenuta la relativa fattura o nota di debito.

Si precisa inoltre che la sottovoce “Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati” si riferisce a commissioni di Banca Depositaria relative al mese di dicembre e al conguaglio di competenza dell’esercizio.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Si illustrano qui di seguito le componenti che hanno determinato la variazione del Valore Complessivo del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente rendiconto:

Prospetto delle variazioni del valore del Fondo dall'avvio dell'operatività 14 luglio 2005 al 31 dicembre 2009.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 31/12/2009		
	Importo	In percentuale Importo richiamato
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	300.002	100,00%
Totale versamenti effettuati	300.002	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	0	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	0	
A4. Strumenti finanziari derivati	-6.935	-2,31%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	350.715	116,90%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	0	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	0	
H. Oneri finanziari complessivi	-73.745	-24,58%
I. Oneri di gestione complessivi	-37.448	-12,48%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.461	0,82%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-63.348	-21,12%
Proventi complessivi distribuiti	-155.605	-51,87%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	235.047	78,35%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2009	316.096	105,36%
Totale importi da richiamare	0	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto		16,74%

SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse si è provveduto a stipulare quattro contratti di “*Interest Rate Swap*” (“IRS”) per la copertura del rischio oscillazione del tasso Euribor preso a base per il calcolo degli interessi del Finanziamento di euro 450 mln, trasferito al Fondo mediante accollo da parte degli Enti Apportanti in data 27 giugno 2005.

Le caratteristiche inerenti l’Interest Rate Swap sono specificate al paragrafo “GESTIONE FINANZIARIA” della Relazione del Consiglio di Amministrazione.

Si precisa che, a seguito della dismissione degli immobili, il Fondo si è trovato in situazione di *over-hedging* e quindi, per le motivazioni esposte nella relazione del Consiglio di Amministrazione, si è proceduto alla riduzione del nozionale nei limiti di copertura.

Da un punto di vista economico, lo strumento di copertura comporterà lo scambio mensile del differenziale positivo o negativo, tra il tasso pagato e quello incassato.

Garanzie ricevute

Il totale delle garanzie ricevute dal Fondo alla data del 31 dicembre 2009 in relazione a contratti di locazione in essere è pari a euro 7.983.352 così suddivise:

- a) polizze fideiussorie pari a euro 7.604.669;
- b) depositi cauzionali in contanti per euro 378.683.

Si segnala inoltre che sono state rilasciate garanzie dagli Enti Apportanti relative a:

- a) non conformità al vero delle dichiarazioni rilasciate nell’Atto di Apporto e nella Scrittura Privata del 16 maggio 2005 pari a euro 35.200.000;
- b) conformità degli immobili alla normativa in materia urbanistica, di tutela dell’ambiente, dell’igiene, della salute e della sicurezza pari a euro 9.000.000;

che il Fondo ha opportunamente attivato nei confronti degli Enti Apportanti.

Si segnala che in data 14 luglio 2007 è scaduta la garanzia di reddito (impegni sui canoni) concordata contrattualmente con gli Enti Apportanti.

Ipotecche sugli immobili

A garanzia del rimborso del debito assunto dal Fondo, viene iscritta ipoteca volontaria sulle Proprietà, ai sensi dell'art. 2808 del codice civile e ss., per l'importo complessivo di euro 912.908.877.

PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

SEZIONE I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

In relazione a quanto indicato nella prima parte della presente Nota Integrativa sezione V – Altri dati patrimoniali, si è provveduto a registrare in Conto Economico lo scambio di differenziali, attivi per il Fondo, per un importo complessivo pari a euro 6.517.761,91, mentre per euro 1.100.000,00 si riferiscono ai costi derivanti dall'operazione di riduzione del nozionale come meglio specificata al paragrafo “GESTIONE FINANZIARIA” della “RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE”.

(in migliaia di euro)

Risultato degli strumenti derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.1)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse: - futures su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - swap e altri contratti simili	-7.618			
Operazioni su titoli di capitale: - futures su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - swap e altri contratti simili				
Altre operazioni: - future - opzioni - swap				

SEZIONE II - BENI IMMOBILI

La voce B “Immobili e diritti reali immobiliari” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
B1. Canoni di locazione ed altri proventi	Affitti	39.097
	Recupero spese ripetibili	3.227
	Indennità di occupazione	682
	Indennità di risoluzione anticipata	250
	Recupero spese varie	127
B2. Utili/perdite da realizzati		-13.540
B3. Plus/minusvalenze	Plusvalenze beni immobili	640
	Minusvalenze beni immobili	-19.434
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	Spese generali ripetibili	-4.521
	Spese generali non ripetibili	-981
	Spese legali e notarili	-1.065
	Manutenzioni straordinarie non incrementative	-850
	Servizi di Property e facility Management	-980
	Servizi di Agency	-1.509
	Consulenze tecniche e Project Manager	-307
	Spese postali e bolli	-9
	Imposta di registro	-337
Polizza fabbricati	-162	
B5. Ammortamenti		
B6. Imposta comunale sugli immobili		-2.215
Totale		-1.887

Il risultato economico sui beni immobili in funzione della tipologia dei beni stessi è indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		39.097			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		4.286			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		-13.540			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSV./MINUSV.					
3.1 beni immobili		-18.794			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI					
		-10.721			
5. AMMORTAMENTI					
6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI					
		-2.215			
TOTALE		-1.887			

SEZIONE III – CREDITI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE V – ALTRI BENI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE ED ONERI FINANZIARI

La voce H “Oneri finanziari” è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	Interessi passivi su mutui ipotecari	7.194
H2. Altri oneri finanziari		16
Totale		7.210

La sottovoce H1.”Interessi passivi su finanziamenti ricevuti” ricomprende gli oneri finanziari inerenti il contratto di mutuo ipotecario e quelli maturati sui depositi cauzionali.

SEZIONE VII - ONERI DI GESTIONE

Costi sostenuti nel periodo

I costi sostenuti nel periodo sono indicati nella seguente tabella:

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	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione	3.317	0,88%	0,52%					
Provvigione di base	3.317	0,88%						
Provvigioni incentivo	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
³ 3 Compenso della banca depositaria	79	0,02%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	51	0,01%						
⁵ 5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	111	0,03%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	7.352	1,95%	1,15%		2.263	0,60%	0,35%	
8 Spese legali e giudiziarie	1.061	0,28%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	57	0,02%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	2.163	0,57%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	14.191	3,77%			2.263	0,60%		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	-							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	14.872			4,83%				
¹³ 13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	29.063	7,72%		4,83%	2.263	0,60%		

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI ED ONERI

La voce L “Altri ricavi ed oneri” è composta come indicato dalla seguente tabella:

Sottovoci	Composizione	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	Interessi attivi su c/c	72
L2. Altri ricavi	Altri	714
L3. altri oneri	Accantonamento Sval. Crediti	-1.207
	Agency fee	-50
	Sopravvenienze passive	-239
	Altri oneri	-34
Totale		-744

La voce L2 Altri ricavi ricomprende le sopravvenienze attive a fronte di accantonamenti effettuati nei precedenti esercizi per i quali non vi è stata l’effettiva manifestazione..

SEZIONE IX – IMPOSTE

Tale voce non risulta movimentata.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Come già anticipato nella sezione V.1 “Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati” il Fondo ha in essere un contratto di Interest Rate Swap a copertura del rischio di oscillazione del tasso d’interesse sul finanziamento.

Tale strumento consente di incassare dalla controparte il tasso Euribor necessario a pagare gli interessi sul finanziamento, a fronte del pagamento di un tasso Euribor massimo pari al 4,20% e con un minimo del 2,10% iniziale (rivisto a precise scadenze fissate contrattualmente fino a raggiungere un massimo pari al 2,97% al 30 Giugno 2010).

La Società di Gestione, relativamente all'attività svolta, non percepisce proventi diversi dalle commissioni di gestione riconosciute dagli OICR gestiti.

Nel corso del periodo non sono stati contratti finanziamenti per effettuare rimborsi anticipati di quote del Fondo.

Ulteriori dettagli di natura contabile potranno essere messi a disposizione dei partecipanti che ne faranno esplicita richiesta scritta.

In allegato al presente Rendiconto sono forniti i seguenti documenti:

Allegato 1: Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Campobasso - Via Crispi 1 denominato Palazzina B.

Allegato 2: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Desenzano del Garda, via San Zeno.

Allegato 3: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione degli immobili siti in Milano, piazza Napoli 30/4 e Verona, via Pellegrini 26-28.

Allegato 4: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Milano, via Bonnet.

Allegato 5: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma, via Sicilia.

Allegato 6: estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2009 redatta dall'Esperto Indipendente CB Richard Ellis Professional Services S.p.A..

Allegato 7: relazione del Comitato Consultivo del Fondo Berenice.

Allegato 1: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Campobasso, Via Crispi 1 denominato Palazzina B.

Dott. Ottavio DE PAOLA

NOTAIO

Corso Vittorio Emanuele II n. 23
86100 CAMPOBASSO CB
tel 0874418456 - 0874 92551 fax 0874 316545
email: odepaoia@notariato.it

Campobasso, 2 febbraio 2009

Certifico io sottoscritto dottor Ottavio DE PAOLA, notaio in Campobasso, che con atto a mio rogito in data odierna, repertorio n. 37200, raccolta n. 5116, in pendenza di registrazione, La "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, quale società di gestione (di seguito anche "SGR") del fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", ha venduto alla "MR INVESTMENTS DI VITTORIO MORELLI & C. - Società in accomandita semplice" con sede in Isernia al corso Risorgimento n. 166, il fabbricato sito in abitato del Comune di Campobasso alla via Crispi civici 1 - 1/C, denominato "corpo B", riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 121 particella 483 sub 5, particella 483 sub 6, 483 sub 7, e particella 483 sub 4 per il pagato prezzo di Euro unmilionetrecentocinquantamila (1.350.000,00)



Allegato 2: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Desenzano del Garda, via San Zeno.

Dott.ssa Elena Borio
Notaio

Via Enrico Fermi 11/a 37135 Verona
Tel. 045 8202665 * Fax 045 8201197
e.mail: eborio@notariato.it

Io sottoscritta dott.ssa ELENA BORIO, Notaio in Verona,



CERTIFICO

che in data 26 maggio 2009

è stato da me ricevuto al numero 6.017 di Repertorio,

l'atto conforme allo schema allegato.

Verona, Via Enrico Fermi 11/A, ventisei maggio duemilanove.

NOTAIO ELENA BORIO

Tel. 045 8202665 - Fax 045 8201197
eborio@notariato.it - P. IVA 02787260237

Repertorio n.	Raccolta n.
VENDITA	

REPUBBLICA ITALIANA	
Il ventisei maggio duemilanove,	
in Verona, nel mio studio in via Enrico Fermi n. 11/A.	

Innanzi a me dott.ssa Elena Borio, Notaio in Verona, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Verona	

sono presenti:	

<u>quale parte venditrice:</u>	
"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" o, in breve, "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.p.A.", società per azioni con unico socio,	
con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2,	
capitale sociale euro 5.000.000,00 interamente versato,	
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 04807030962,	
(di seguito anche "SGR"),	
che interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato	
"ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO",	
(il cui Regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 472488 in data 13 maggio 2005 e successivamente modificato con provvedimento in data 21 maggio 2008 n. 566082).	
in persona della procuratrice speciale:	
GIUSTI GRAZIA MARIA BARBARA, nata a Comodoro Rivadavia (Argentina) il 12 dicembre 1961, domiciliata per la carica presso la sede sociale,	
la quale interviene in forza di procura speciale in data 16 aprile 2009, repertorio n. 5767 Notaio Monica De Paoli di Milano, registrata a Milano il 24.04.2009 al n. 7916 serie 1T, che, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera "A" e che la procuratrice dichiara tuttora valida e non ancora revocata,	
di seguito anche "Fondo" o "Venditore";	

<u>quale parte acquirente:</u>	
"ING LEASE (ITALIA) S.P.A.", in sigla "ING LEASE", con sede in Brescia (BS), Via Pietro Nenni n. 18,	
capitale sociale Euro 54.600.000,00, interamente versato,	
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Brescia n. 03322380175, Partita I.V.A. 03622070179,	
in persona di:	
PERNIGONI MARCO GAETANO, nato a Caravaggio (BG) l'11 giugno 1958, domiciliato per la carica presso la sede sociale,	
il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale della società "ING LEASE (ITALIA) S.P.A.", in virtù dei poteri conferiti con procura speciale in data 26 novembre 2007, Repertorio n. 88575 Notaio Mario Mistretta di Brescia, registrata a Brescia il 10 dicembre 2007, n. 17644, serie 1T, che, in copia conforme all'originale, si	

allega al presente atto sotto la lettera "B" e che il procuratore dichiara tuttora valida e non revocata, di seguito anche "Acquirente";

quale parte utilizzatrice:
"IMMOBILIARIA S.R.L.", con sede in Verona (VR), Via Germania n. 2, capitale sociale Euro 21.000,00, interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 03232540231, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante: DINDO LUCIANO, nato a Verona (VR) il 13 dicembre 1949, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene in forza dei poteri conferiti dal vigente statuto sociale, di seguito anche "Utilizzatore".

I comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono certa, convengono quanto segue.

PREMESSO CHE:

OMISSIS

OMISSIS

----- tutto ciò premesso, -----
 e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti
 convengono e stipulano quanto segue. -----

La SGR, nella sua qualità di società di gestione del Fondo, come sopra rappresentata,
 dichiara di vendere a "ING LEASE (ITALIA) S.P.A.", che, come sopra rappresentata,
 accetta ed acquista al fine di concederlo in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice
 "IMMOBILIARIA S.R.L.", la piena proprietà del seguente Immobile: -----
 in Comune di Desenzano del Garda (BS), Via San Zeno nn. 215-217, -----
 complesso con pertinente area esclusiva costituito da un corpo di fabbrica ad uso
 centrale telefonica, dislocato su un piano interrato e su un piano terra, -----
 censito nel Catasto fabbricati del Comune di Desenzano del Garda come segue: -----
 Sezione NCT, Foglio 36 -----
 Particella 21 sub. 1 - in Via San Zeno - Piano T-S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria D/1 -
 Rendita Catastale Euro 11.776,00, -----
 Particella 21 sub. 2 - in Via San Zeno - Piano T - Zona Censuaria 2 - Categoria D/1 -
 Rendita Catastale Euro 145,58; -----
 l'area di insistenza e pertinenza risulta -----
 censita nel Catasto Terreni del Comune di Desenzano del Garda come segue: -----
 Foglio 36 -----
 Particella 21 - Superficie Catastale 11a 00.60.00 - Ente Urbano, -----
 Confini dell'area: Particelle 182, 4, 5, 7, 9, 13, 223, 302, 301, 156 e Via San Zeno, salvi i più
 precisi, attuali e completi. -----

Le Parti dichiarano che la vendita ha luogo per il prezzo complessivo di Euro 1.800.000,00
 (unmilioneottocentomila/00), oltre imposte di legge.

OMISSIS

Allegato 3: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione degli immobili siti in Milano, piazza Napoli 30/4 e Verona, via Pellegrini 26-28.

Dott.ssa Elena Borio
Notaio

Via Enrico Fermi 11/a 37135 Verona
Tel. 045 8202665 * Fax 045 8201197
e mail: eborio@notariato.it

Io sottoscritta dott.ssa ELENA BORIO, Notaio in Verona,

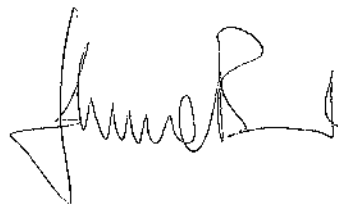

CERTIFICO

che in data 26 maggio 2009

è stato da me ricevuto al numero 6.016 di Repertorio,

l'atto conforme allo schema allegato.

Verona, Via Enrico Fermi 11/A, ventisei maggio duemilanove.

NOTAIO ELENA BORIO

Tel. 045 8202665 - Fax 045 8201197
eborio@notariato.it - P. IVA 02787260237

Repertorio n.	Raccolta n.
VENDITA	

REPUBLICA ITALIANA	
Il ventisei maggio duemilanove,	
in Verona, nel mio studio in via Enrico Fermi n. 11/A.	

Innanzi a me dott.ssa Elena Borio, Notaio in Verona, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Verona	

sono presenti:	

<u>quale parte venditrice:</u>	
"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" o, in breve, "FIRST ATLANTIC RE SCR - S.p.A.", società per azioni con unico socio,	
con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2,	
capitale sociale euro 5.000.000,00 interamente versato,	
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 04807030962, (di seguito anche "SCR"),	
che interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato	
"ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO",	
(il cui Regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 472488 in data 13 maggio 2005 e successivamente modificato con provvedimento in data 21 maggio 2008 n. 566082),	
in persona della procuratrice speciale:	
GIUSTI GRAZIA MARIA BARBARA, nata a Comodoro Rivadavia (Argentina) il 12 dicembre 1961, domiciliata per la carica presso la sede sociale,	
la quale interviene in forza di procura speciale in data 16 aprile 2009, repertorio n. 5767 Notaio Monica De Paoli di Milano, registrata a Milano il 24.04.2009 al n. 7916 serie IT, che, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera "A" e che la procuratrice dichiara tuttora valida e non ancora revocata,	
di seguito anche "Fondo" o "Venditore";	

<u>quale parte acquirente:</u>	
"IMMOBILIARIA S.R.L.", con sede in Verona (VR), Via Germania n. 2,	
capitale sociale Euro 21.000,00, interamente versato,	
Codice fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 03232540231,	
in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante:	
DINDO LUCIANO, nato a Verona (VR) il 13 dicembre 1949, domiciliato per la carica presso la sede sociale,	
il quale interviene in forza dei poteri conferiti dal vigente statuto sociale,	
di seguito anche "Acquirente",	

OMISSIS

PREMESSO CHE:

ORISSIS

Tutto ciò premesso, e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue.

La SGR, nella sua qualità di società di gestione del Fondo, come sopra rappresentata, dichiara di vendere a "IMMOBILIARIA S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista "in blocco", la piena proprietà dei seguenti immobili:

A) In Comune di Milano (MI), Piazza Napoli n. 30: -----
- complesso con pertinente area esclusiva costituito da due corpi di fabbrica: il primo, ad
uso centrale telefonica, dislocato su un piano interrato e su due piani fuori terra, il
secondo, adibito a centrale impianto di condizionamento, costituito da un piano terra, ----
censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: -----
Foglio 513 -----
Particella 166 sub. 701 - in Piazza Napoli s.n.c. - Piano T-1-S1 - Zona Censuaria 2 -
Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro 10.236,18, -----
graffata con la -----
Particella 167; -----
Particella 166 sub. 702 - in Piazza Napoli s.n.c. - Piano S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria
D/7 - Rendita Catastale Euro 154,94; -----
l'area di insistenza e pertinenza risulta -----
censita nel Catasto Terreni del Comune di Milano come segue: -----
Foglio 513 -----
Particella 166 - Superficie Catastale Ha 00.01.20 - Ente Urbano; -----
Particella 167 - Superficie Catastale Ha 00.11.80 - Ente Urbano. -----
Confini dell'area: Particelle 466, 265, 168, 236 e 161, salvi i più precisi, attuali e completi. ---

B) In Comune di Verona (VR), Via Pellegrini n. 26-28: -----
- complesso con pertinente area esclusiva costituito da due edifici: il primo, ad uso
centrale telefonica, dislocato su un piano interrato e su tre piani fuori terra, il secondo,
ad uso torre per telecomunicazioni, dislocato su 21 (ventuno) piani fuori terra, -----
censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona come segue: -----
Foglio 297 -----
Particella 164 sub. 1 - in Via Gaetano Pellegrini n. 28 - Piano S1-T1-2 - Zona Censuaria 3 -
Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro 10.716,00; -----
Particella 164 sub. 2 - in Via Gaetano Pellegrini n. 28 - Piano T-21 - Zona Censuaria 3 -
Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro 3.102,00; -----
Particella 164 sub. 3 - in Via Gaetano Pellegrini n. 28 - Piano T - B.C.N.C.; -----
l'area di insistenza e pertinenza risulta -----
censita nel Catasto Terreni del Comune di Verona come segue: -----
Foglio 297 -----
Particella 164 - Superficie Catastale Ha 00.24.30 - Ente Urbano; -----
Particella 167 - Superficie Catastale Ha 00.03.40 - Ente Urbano. -----
Confini dell'area: Particelle 157, 222, 210 e Via Pellegrini, salvi i più precisi, attuali e
completi. -----

La vendita ha luogo per il prezzo complessivo di Euro 5.200.000,00
(cinquemiliciduecentomila/00), oltre imposte di legge, che l'Acquirente, come sopra
rappresentato, dichiara di avere prima d'ora versato al Venditore che, come pure sopra
rappresentato, conferma di averlo ricevuto e rilascia ampia e finale quietanza di saldo,
rinunciando all'ipoteca legale. -----

ORISSIS

ORISSIS

Le Parti dichiarano, ai soli fini della corretta applicazione dell'I.V.A. che il prezzo di cui sopra afferisce: -----
- per Euro 2.850.000,00 (duemilioniottocentocinquantamila) agli immobili in Milano; -----
- per Euro 2.350.000,00 (duemilionitrecentocinquantamila) agli immobili in Verona. -----

Allegato 4: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Milano, via Bonnet.

NOTAIO-IN ROMA
00186 ROMA - VIA IN LUCINA, 17 - TEL. 06.689.31.53 - 06.689.32.02 - 06.689.32.06 - FAX 06.687.1423

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
MAURIZIO MISURALE - FABIO ORLANDI
00186 ROMA - Via in Lucina n. 17
TEL. 06.689.31.53-06.689.32.02-06.689.32.06
FAX 06.687.1423

CERTIFICATO

Io sottoscritto dr. Maurizio MISURALE, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n. 17, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico

che con atto a mio rogito in data odierna, in corso di registrazione perchè nei termini, la società **"FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. con socio unico"**, con sede in Milano (MI), Galleria Sala dei Longobardi n. 2, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 04807030962, capitale sociale Euro 5.000.000,00= (euro cinque milioni/00) i.v.,

la quale agisce per conto e nell'interesse del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato **"Atlantic 2- Berenice"**,

ha venduto alla:

- **"EDILITIA COMMERCIALE Società' per Azioni con unico socio"**, con sede legale in Roma (RM), Viale Bruno Buozzi n. 98, Codice fiscale, numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma e Partita IVA 07647310585, capitale sociale Euro 4.976.400,00=,

il seguente complesso immobiliare (l'Immobile) sito in **Comune di Milano**, composto da due edifici da cielo a sottosuolo denominati **"Fabbricato A"** e **"Fabbricato B"** ed un edificio interrato denominato **"Fabbricato C"** oltre ad un'area centrale di pertinenza e precisamente:

- un fabbricato da cielo a sottoterra, denominato **"A"**, con accesso dall'area di pertinenza di cui appresso e dal civico n. 10/A di Via Nino Bonnet, di due piani interrati (S/1 e S/2), oltre una porzione facente parte del fabbricato **"C"** posta tra i due piani interrati, un piano terreno (PT) e diciotto piani fuori terra (da P/1 a P/18 compresi), oltre al piano torrino (P/19) ed al piano copertura del torrino (P/20);

- un fabbricato da cielo a sottoterra, denominato **"B"**, con accesso dall'area di pertinenza di cui appresso e dal civico n. 6/A di Via Nino Bonnet, di due piani interrati (S/1 e S/2), un piano terreno (PT) e otto piani fuori terra (da P/1 a P/8 compresi), oltre al piano locali tecnici (P/9) e al piano copertura (P/10);

- un fabbricato, denominato **"C"**, con accesso dal civico n. 8/A (erroneamente in Catasto civico numero 10) di Via Nino Bonnet, di tre piani interrati (S/1, S/2 e S/3);



- un'area centrale di pertinenza.

Detto complesso immobiliare risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 265,

part.lla 18:

- sub. 3, via Nino Bonnet n. 10, p. 1, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 4, via Nino Bonnet n. 10, p. 2, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 5, via Nino Bonnet n. 10, p. 3, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 6, via Nino Bonnet n. 10, p. 4, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 7, via Nino Bonnet n. 10, p. 5, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 8, via Nino Bonnet n. 10, p. 6, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 9, via Nino Bonnet n. 10, p. 7, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 10, via Nino Bonnet n. 10, p. 8, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 11, via Nino Bonnet n. 10, p. 9, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 19 R.C. Euro 11.529,90=;
- sub. 12, via Nino Bonnet n. 10, p. 10, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 13, via Nino Bonnet n. 10, p. 11, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 14, via Nino Bonnet n. 10, p. 12, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 15, via Nino Bonnet n. 10, p. 13, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 16, via Nino Bonnet n. 10, p. 14, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 17, via Nino Bonnet n. 10, p. 15, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 18, via Nino Bonnet n. 10, p. 16, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 19, via Nino Bonnet n. 10, p. 17, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 20, via Nino Bonnet n. 10, p. 18, z.c. 2, cat. A/10, cl. 5, vani 25 R.C. Euro 15.170,92=;
- sub. 21, via Nino Bonnet n. 10, p. S2, z.c. 2, cat. D/1, R.C. Euro 356,61=;
- sub. 22, via Nino Bonnet n. 10, p. S2, z.c. 2, cat. D/1, R.C. Euro 121,25=;
- sub. 23, via Nino Bonnet n. 10, p. S1, z.c. 2, cat. D/8, R.C. Euro 26.959,05=;
- sub. 702, via Nino Bonnet n. 10, p. S1-T, z.c. 2, cat. D/8, R.C. Euro 27.300,00=;
- sub. 703, via Nino Bonnet n. 10, p. S2, z.c. 2, cat. C/2, cl. 12, mq. 121, R.C. Euro 687,40=.

(quanto al fabbricato A);

part.lla 21, sub. 15, via Nino Bonnet n. 6/A, p. S1-S2-T-9,
z.c. 2, cat. D/8, R.C. Euro 141.354,25=;

(quanto al fabbricato B);

part.lla 18, sub. 24, via Nino Bonnet n. 10, p. S1-S2-S3,
z.c. 2, cat. D/8, R.C. Euro 74.888,83=;

(quanto al fabbricato C);

- particella 383, area urbana, mq. 105;
- particella 384, area urbana, mq. 538.

L'area di sedime e pertinenza del complesso immobiliare in oggetto risulta altresì censita al Catasto dei Terreni del Comune di Milano al foglio 265 con le particelle:

- 18 di ha 00.39.40 (Ente Urbano);
- 21 di ha 00.07.50 (Ente Urbano),

tutte risultanti dal tipo mappale n. 710.1/2009 introdotto agli atti catastali in data 19 novembre 2009.

Roma addì 21 (ventuno) dicembre 2009 (duemilanove).

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp features a five-pointed star in the center and the text "REPUBBLICA ITALIANA" at the top and "MINISTERO DELL'ECONOMIA" at the bottom.

Allegato 5: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma, via Sicilia.

ROBERTO GIACOBINI
NOTAIO

00066 ROMA - VIA EMANUELE GIANTURCO, 6 - TEL. 06.32832963 - FAX 06.32050593
COD. FISC. 02838748025 IR016 - P.I.V.A. 10798420098

Certifico

io sottoscritto Roberto GIACOBINI, Notaio in Roma, con studio in Via Emanuele Gianturco n. 6, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che, con atto di compravendita a mio rogito in data odierna Rep. N. 45524/15455, da registrarci e trascriverci nei termini, la Società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI", ed in breve, "FIRST ATLANTIC RE BOR - S.p.A.", Società con Unico Socio con Sede in Milano (MI), Galleria Sala dei Longobardi n. 2, Capitale Sociale Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni e zero centesimi) interamente versato, Numero di Iscrizione del Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale 04807030962, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Milano al n. 1773935, per conto e nell'interesse del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", ha venduto alla Società "CMS - COSTRUZIONI ROMANE 2005 S.r.l.", Società con Unico Socio con Sede in Roma (RM), Via del Gesù n. 55, Capitale Sociale Euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi) interamente versato, Numero di Iscrizione del Registro delle Imprese di Roma, Partita I.V.A. e Codice Fiscale 09303091009, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 1090687, per il prezzo di Euro 41.000.000,00 (quarantunomilioni e zero centesimi), regolato come in detto atto, l'intero fabbricato da cielo a terra ad uso uffici, ubicato in Roma (RM), avente accessi dai n.ri 162 - 162a - 162b - 162c - 162d - 162e di Via Sicilia e dai n.ri 36D - 38 - 40 di Via Romagna, articolato su 7 (sette) piani fuori terra e 2 (due) piani interrati, oltre al piano servizi, con annessa autorimesse avente accesso dal suddetto n. 40 di Via Romagna ed area esterna di pertinenza esclusiva, il tutto attualmente identificato catastalmente al Foglio 472, Particella 74, Sub. 1, ed al Foglio 472, Particella 74, Sub. 2.

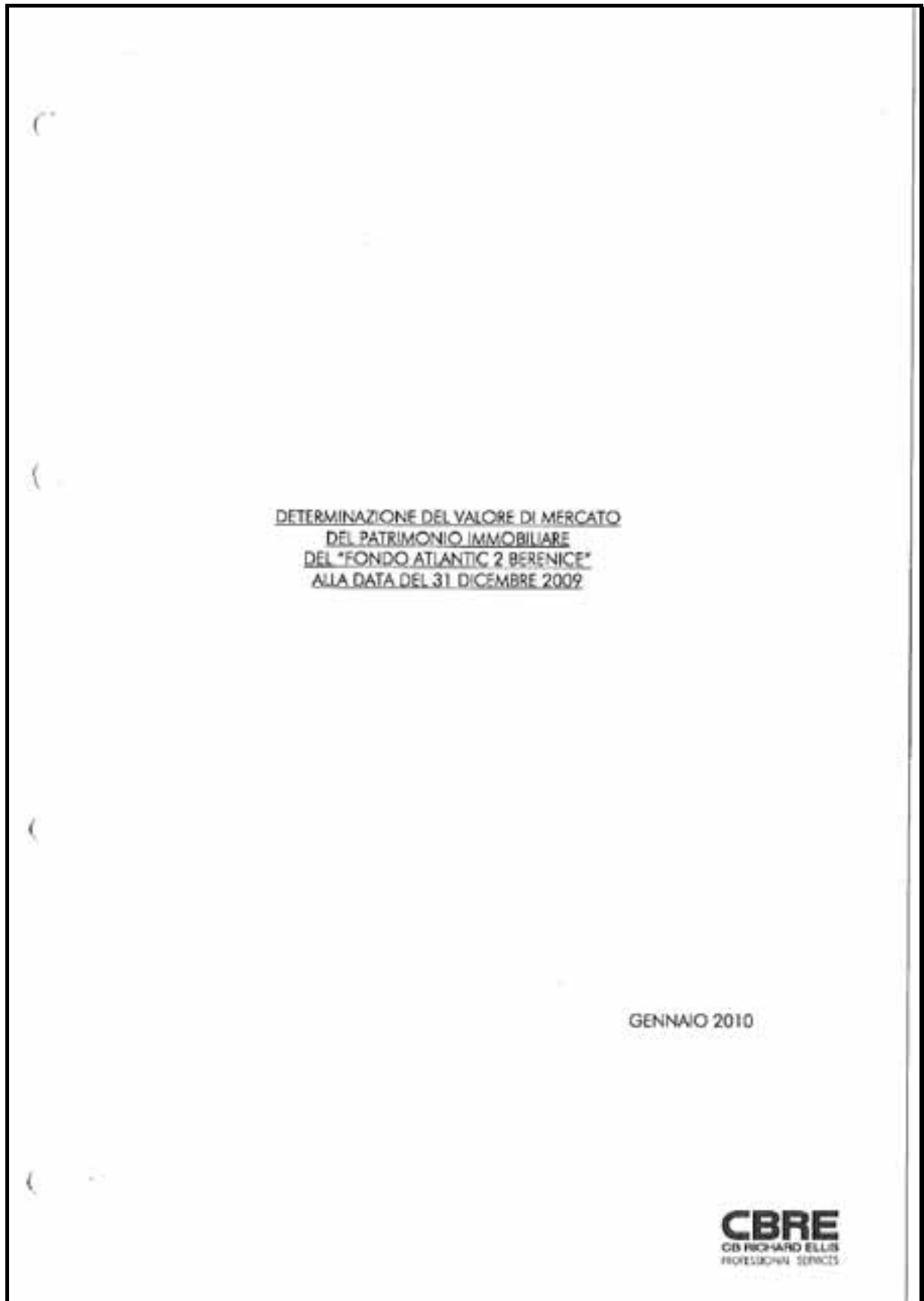
Si rilascia a richiesta della "FIRST ATLANTIC RE BOR - S.p.A." per usi consentiti dalla legge.

Roma, li 23 dicembre 2009.


(Roberto GIACOBINI)



Allegato 6: estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2009 redatta dall'Esperto Indipendente CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.



INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	2
CRITERI DI VALUTAZIONE	3
CRITERI DI VALUTAZIONE	3
Metodo del Discounted Cash Flow	3
Incidenza dei contratti locativi in essere	4
Metodologie operative	4
DUE DILIGENZE	4
ASSUNZIONI DI PROGETTO	5
Indicatori monetari	5
Tempi	5
Contratti di locazione in essere	7
Superfici	7
Generalità	7
CONCLUSIONI	8
INCERTEZZA DI SCENARIO	10
NOTA FINALE	11

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES
CB Richard Ellis
Professional Services SpA
Via del Loreo 5/7
20121 Milano
Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50
mla@cbre.com
www.cbre.com

Milano, 15 Gennaio 2010

Spettabile
First Atlantic RE
Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Galleria Sala dei Longobardi, 2
20121 - MILANO

CONTRATTO N. 4615

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE", ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2009

PREMESSA

In conformità alle Vostre Istruzioni, abbiamo preso in considerazione gli immobili rientranti nel perimetro del "Fondo Atlantic 2 Berenice" ubicati in:

Città	Indirizzo
MILANO	Viale Sarea, 222 - edificio 307
ROMA	Corso d'Italia, 41
ROMA	Via Tevere, 30
TORINO	Via Bellardi, 12
TORINO	Via Garin, 12
TORINO	Corso Marconi, 36
TORINO	Via Lancia 55
BRESCIA	Via Bellintani, 1
COAD	Via Scalabeni 5
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1c
TRIESTE	Via Verga, 5
TREVISO	Via Zanon, 7
MESTRE	Via Tevere, 34
GENOVA	Via Danilo, 5
ROMA	Via Rodrigues Pereira, 97
URBINO	Via Calamandrei, snc
ANCONA	Via Montagnola, 29
MILANO	Via G. Watt, 27
SASSARI	Via Salvatore Dini, 2
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA
GALLIPOLI	Via Cagliari snc
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO

Sede Legale e Direzione: Via del Loreo 5/7, 20121 Milano Tel.: 02.655670.1 Fax: 02.655670.50
Sede Secondaria: Via L. Bissolati 20, 00187 Roma Tel.: 06.45238501 Fax: 06.45238531
Palazzo Firenze P.zza Statua 18, 10122 Torino Tel.: 011.227290.1 Fax: 011.2272905
unic.reg. imprese presso c.c.a.a.a. n. 0437900153 - cod. fisc./partita iva: 0437900153 cap. soc. € 300.000
c.c.i.a.a. Milano 1004000

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Società CB Richard Ellis Srl

Città	Indirizzo
PALERMO	Via Maggior Amari, 10
MILANO	Via Ciclamini, 38
MILANO	Via Don Guanella, 9
CINISELLO BALSAMO	Viale Rinascente, anc
ROMA	Via Palombini, 52
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19
ROMA	Via Monte Ruggero, 35
ROMA	Via Sestio Calvino, 79-B
ROMA	Via Val di Lanzo, 139
ROMA	Via Democrito, 10
ROMA	Via Tagaste anc
ROMA	Via Feronia 96
ROMA	Via Angelo Emo, 13-b - 15
ROMA	Via Pinciani, 26
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni
MILANO	Viale Monza, 219/281
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67
MILANO	Viale Certosa, 148
MILANO	Via Enrico Tarzelli, 6
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26
ASSAGO	Via Milanese/1

al fine di determinare il loro più probabile valore di mercato, alla data del 31 Dicembre 2009.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

Il portafoglio valutato è costituito da interi immobili a prevalente destinazione direzionale locati in gran parte a primarie società ed ubicati, quasi sempre, nei centri storici delle principali città di provincia ma con significative presenze nelle città di Roma e Milano.

Considerato quindi la tipologia edilizia, la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nell'applicazione dei "flussi di cassa scontati" (o Discounted Cash Flow).

Metodo del Discounted Cash Flow

La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazione contrattuali, si è previsto di intervenire con opere di ristrutturazione per riconvertire l'immobile o rinnovarlo, al fine di poterlo ottimizzare e locare, successivamente, a valori di mercato congrui; il reddito così ottimizzato e normalizzato è stato capitalizzato.

Sia i costi di riconversione che il valore finale capitalizzato sono stati attualizzati a tassi (diversi per ogni singolo asset) che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

Il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale di ogni singolo immobile quale facente parte di un portafoglio immobiliare a reddito.

Gli elementi considerati sono:

- reddito lordo annuo derivante dai contratti di locazione;
- indicizzazione canoni attuali;
- tempi di occupazione degli spazi previsti dal contratto di locazione (piano di utilizzo);
- Costi di gestione degli immobili locati (ICI, amministrazione, assicurazione, ecc);
- uso alternativo ottimale (Highest & Best Use);
- investimenti necessari alla riconversione;
- tempi di riconversione e di messa a reddito, considerando altresì le situazioni urbanistiche attuali ed i relativi vincoli;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital gain);
- canoni di locazione di mercato per inquilini diversi dagli attuali;
- tassi di attualizzazione e capitalizzazione per ciascun immobile in funzione anche dei vincoli riscontrati nella "Due Diligence" a suo tempo effettuata.

Con tutti i sopracitati elementi si è sviluppato il flusso di cassa per ciascun immobile per determinare il "Valore di Mercato".

Incidenza dei contratti locativi in essere

Ai fini della presente valutazione abbiamo recepito le indicazioni contenute nei contratti locativi sia per quanto attiene ai canoni che per la loro indicizzazione nel tempo, sia infine la durata dei contratti stessi.

Metodologie operative

Ai fini di accertare il valore, CB Richard Ellis Professional Services ha effettuato ispezioni a ciascun immobile per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (canone locativo e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori), necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle diverse destinazioni funzionali dell'immobile, sia attuali, per determinare il canone congruo, sia future, per redigere la massima valorizzazione dell'asset, sulla base del massimo e migliore utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo è definito come la condizione che, tra tutti gli usi ragionevoli, probabili e legali, fisicamente possibili e finanziariamente fattibili, è in grado di conferire il massimo valore alla proprietà.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, ed utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto ad effettuare opportuni abbattimenti in linea con gli usi e consuetudini del mercato.

DUE DILIGENCE

Per completare la valutazione degli assets si è eseguita una "Due Diligence" degli immobili al fine di determinare e verificare la presenza di eventuali vincoli contenuti in:

- atti di acquisto
- atti di esproprio
- atti concessori e licenze edilizie
- convenzioni urbanistiche
- atti d'obbligo unilaterali
- contratti con pubbliche amministrazioni
- conformità di destinazione urbanistica
- certificati di agibilità

e, soprattutto, vincoli servitù, pesi o gravami che possano limitare il libero uso degli assets, e conseguentemente deprimere il valore.

Dei rilievi effettuati si è tenuto conto per l'esecuzione delle valutazioni immobiliari, valutando l'incidenza di quanto riscontrato sull'apprezzamento dei singoli immobili.

La verifica ha permesso di riscontrare diverse situazioni sia per quanto attiene l'origine dei singoli immobili, sia per l'iter amministrativo/concessorio nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni, sia infine per la situazione urbanistica attuale dei singoli immobili.

ASSUNZIONI DI PROGETTO

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori correnti.

Tempi

Nello sviluppo delle considerazioni valutative, oltre al periodo di reddito garantito dai contratti di locazione in essere, si sono considerati i tempi di ristrutturazione e rimessa a reddito e alienazione, ipotizzando l'intervento di soggetti operatori, finalizzato alla ricerca della massima valorizzazione degli immobili.

Ne discendo, conseguentemente, che ogni immobile valorizzato presenta un diverso periodo di messa a regime, così come diversa può essere il destino d'uso da perseguire.

Tassi utilizzati

Anche per quanto attiene i tassi, nello sviluppo dello studio valutativo vale il discorso impostato per i tempi operativi: ogni immobile presenta una sua valenza analizzata singolarmente. I tassi presi a base della valutazione sono i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa o reddito/operazione di alienazione;
- tasso di capitalizzazione del reddito netto finale dopo la messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando una struttura finanziaria composta in parte da mezzi propri (equity) ed in parte da mezzi di terzi (debt).

Per i mezzi propri (equity) si considera un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free) un delta per tener conto dell'illiquidità dell'investimento ed un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto. Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. È un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso. La composizione questi due fattori determina lo spread sull'equity.

Per remunerazione del capitale di terzi (debt) si intende invece il tasso ottenibile sul mercato finanziario per contratti finanziamenti finalizzati alla tipologia di investimento considerato; è assunto pari ad un rendimento base, senza rischio sul medio/lungo periodo più uno spread o remunerazione del rischio connesso.

Quale tasso base si assume l'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato, ossia il rendimento di un campione di titoli pubblici a tasso fisso. Il rendistato, calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia, viene usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali. Il rendistato è di frequente utilizzato dagli operatori di mercato come parametro di riferimento nei prestiti o indicizzazione finanziaria.

Lo Spread è il delta aggiuntivo che le banche sommano all'indice sopra definito per determinare il tasso a cui concedono dei prestiti; dipende dalle garanzie che l'investitore può garantire e dal rischio specifico dell'investimento.

Il ritorno sui "mezzi propri" (equity) si determina sommando al tasso dei titoli di stato a lungo termine lo spread sull'equity (illiquidità + rischio settore). Per quanto riguarda i "mezzi di terzi" (debt) si somma all'indice rendistato lo spread. Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria si ottiene il tasso.

Questo ragionamento viene utilizzato per determinare sia il tasso di attualizzazione canonici sia il tasso di attualizzazione della rimessa o reddito.

Viceversa il tasso di capitalizzazione rappresenta il fattore "sintetico", che permette di convertire una indicazione di reddito atteso in una indicazione di valore attuale. E' un tasso che viene dedotto dal mercato in quanto rappresenta il rapporto fra canone netto e prezzo nelle transazioni immobiliari.

Nella valutazione al 31 Dicembre 2009 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Titoli di Stato a lungo periodo: 3,30%
- Indice Rendistato: 3,30%
- Inflazione programmata: 2,00%

Contratti di locazione in essere

Nella presente valutazione abbiamo recepito le informazioni forniteci dal Cliente in merito ai dati economici dei contratti in essere.

Superfici

La presente valutazione è basata sulle indicazioni e documenti ricevuti dalla proprietà.

Abbiamo proceduto alla misurazione diretta degli immobili al fine di verificare la congruità degli elaborati grafici utilizzati per la determinazione delle consistenze immobiliari.

Generalità

E' prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione. Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette od indirette di alcun genere.

Ogni immobile è stato valutato individualmente e non come facente parte di un portafoglio immobiliare.

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

E' spesso riscontrato nella pratica che si verifichino pagamenti differiti nel tempo, con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione. La valutazione dà per assunto il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

Portanto anche nei casi in cui è stato da noi ipotizzato il frazionamento quale migliore metodologia di vendita, non si è tenuto conto dell'effetto finanziario derivante dai pagamenti dei prezzi delle singole unità.

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il Valore di Mercato, alla data del 31 Dicembre 2009, del patrimonio immobiliare (considerato asset by asset) di cui in oggetto, risulta esprimibile complessivamente in

€ 581.880.000,00

[Euro cinquecentottantunmilioniottocentottantamila/00],

così ripartiti per singolo immobile:



Città	Indirizzo	Valore di Mercato (Euro)
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 937	21.910.000
ROMA	Corso d'Italia, 43	69.040.000
ROMA	Via Tevere, 50	32.870.000
TORINO	Via Bellardi, 12	2.100.000
TORINO	Via Orsini, 12	2.580.000
TORINO	Corso Marconi, 35	2.180.000
TORINO	Via Lancia 55	32.170.000
BIESCIA	Via Bellonani, 1	1.660.000
COMO	Via Scalabrini 5	2.240.000
CAMPOBASSO	Via Crispi I, 1c	3.420.000
TRIESTE	Via Verga, 5	1.430.000
TREVISO	Via Zanon, 7	3.800.000
MESTRE	Via Tevere, 34	1.830.000
GENOVA	Via Danilo, 5	2.470.000
ROMA	Via Rodriguez Pereira, 97	9.970.000
URBINO	Via Calamandrei, snc	1.590.000
ANCONA	Via Montagnola, 29	4.820.000
MILANO	Via G. Watt, 27	10.270.000
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2	4.070.000
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE-ICO VECCHIA	16.270.000
GALLIPOLI	Via Cagliari, snc	1.230.000
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO	17.630.000
PALERMO	Via Maggiore Amari, 10	2.030.000
MILANO	Via Cirlavini, 38	4.380.000
MILANO	Via Doni Guantella, 9	2.950.000
CINISELLO BALSAMO	Viale Rinascita, snc	4.790.000
ROMA	Via Palmobini, 32	2.050.000
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19	2.470.000
ROMA	Via Monte Ruggero, 35	1.610.000
ROMA	Via Scatio Calvino, 79 B	2.000.000
ROMA	Via Val di Larso, 139	3.430.000
ROMA	Via Democrito, 10	2.020.000
ROMA	Via Tagaste snc	2.530.000
ROMA	Via Frenna 96	8.670.000
ROMA	Via Angelo Esco, 13-b - 15	5.880.000
ROMA	Via Franciani, 26	37.490.000
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni	74.260.000
MILANO	Viale Monza, 259-263	58.330.000
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67	11.360.000
MILANO	Viale Certosa, 148	6.780.000
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6	19.260.000
AGRATE BRIANZA	Via Pavesello, 22/24/26	21.860.000
ASSAGO	Via Milanofini, 1	60.580.000
TOTALE €		581.880.000

A

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stesso che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- b) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.

La nostra valutazione è basata sulle indicazioni e documenti ricevuti dalla proprietà; i dati di locazione sono stati forniti dalla proprietà; le superfici sono state da noi elaborate con verifica della congruità degli elaborati grafici mediante misurazione diretta dei fabbricati.

INCERTEZZA DI SCENARIO

La crisi globale, che ha coinvolto alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, e, in generale, il calo delle attività produttive hanno determinato una significativa contrazione e incertezza nel mercato immobiliare nazionale ed estero.

Tuttavia, nonostante si possano riscontrare negli ultimi mesi segnali di attenuazione della fase negativa, si ritiene che sussistano comunque ampi margini di incertezza, soprattutto per le operazioni immobiliari di sviluppo e per gli immobili caratterizzati da marcata obsolescenza fisica e funzionale.

Pertanto si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di pareri aggiornati.

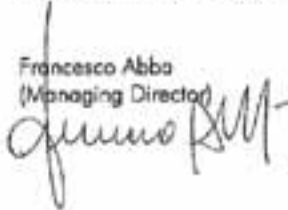
NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..
Infine, né tutto né parte del presente rapporto, né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati all'esterno, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede,

CB RICHARD ELLIS
Professional Services S.p.A.

Francesco Abba
(Managing Director)



Allegato 7: relazione del Comitato Consultivo del Fondo Berenice.

RELAZIONE DEL COMITATO CONSULTIVO DEL FONDO "ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" RELATIVA AL PERIODO 1 LUGLIO- 31 DICEMBRE 2009

Premesse

L'attività svolta dal Comitato Consultivo del fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" ("Fondo Atlantic 2 - Berenice"), nel periodo 1 luglio 2009 - 31 dicembre 2009 ha riguardato l'esame delle richieste di parere, utili alle delibere assunte dal Consiglio d'Amministrazione di First Atlantic RE SGR Società di Gestione del Risparmio ("FARE SGR"), che di volta in volta sono state avanzate nell'ambito delle competenze e dei compiti previsti dal Regolamento di Gestione del Fondo Atlantic 2 - Berenice e dalle Regole di Funzionamento del Comitato medesimo approvate in precedenza dal Consiglio d'Amministrazione di Pirelli RE SGR in data 30 novembre 2005.

Si ricorda che, in data 1° luglio 2008, a seguito di provvedimento autorizzativo di Banca d'Italia n. 566082 del 21 maggio 2008, First Atlantic RE SGR S.p.A. è subentrata a Pirelli & Co RE SGR S.p.A. nella gestione del Fondo.

Nel corso del secondo semestre del 2009, l'attività del Comitato Consultivo, alla luce delle proprie finalità istitutive, è stata svolta nell'ottica precipua della tutela dell'interesse dei sottoscrittori delle quote del Fondo Atlantic 2 - Berenice.

Con specifico riferimento alle operazioni a esso sottoposte che potessero essere soggette a situazioni di potenziale o effettivo conflitto d'interesse, possibili nell'operatività del Fondo Atlantic 2 - Berenice, in quanto insite nella organizzazione dell'attività d'impresa, il Comitato Consultivo ha ritenuto di dover altresì improntare la propria attività al principio del rispetto delle procedure previste e della neutralità dell'interesse del Fondo Atlantic 2 - Berenice in relazione a tali operazioni.

Descrizione delle attività svolte dal Comitato Consultivo del Fondo Atlantic 2 - Berenice nel periodo 1 luglio 2009 - 31 dicembre 2009

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
30 luglio 2009	1) Redazione e approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 4.4.3 del Regolamento di Gestione del Fondo	Il Comitato Consultivo ha approvato all'unanimità la relazione



30 ottobre 2009	1) parere in merito all'integrazione del contratto di property management; 2) parere in merito alla dismissione dell'immobile sito in Roma, Via Sicilia 162	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito: - all'integrazione dell'incarico di property management conferito a First Atlantic Real Estate S.p.A. - alla dismissione dell'immobile sito in Roma, Via Sicilia 162
3 dicembre 2009	1) parere in merito alla dismissione degli immobili siti in Milano, Via Bonnet 6/A, 8/A e 10/A	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito alla dismissione degli immobili siti in Milano, Via Bonnet 6/A, 8/A e 10/A

Nel rispetto delle previsioni del Regolamento del Fondo, il Presidente del Comitato Consultivo, Prof. Claudio Cacciamani, o, in sua assenza, un membro del Comitato Consultivo, hanno presenziato alle seguenti riunioni del Consiglio di Amministrazione di FARE SGR come di seguito evidenziato:

Consiglio di Amministrazione FARE SGR	Membro del Comitato Consultivo presente
16 luglio 2009	Prof. Cacciamani
30 luglio 2009	Prof. Cacciamani
22 settembre 2009	Prof. Cacciamani
28 ottobre 2009	Prof. Cacciamani
26 novembre 2009	Prof. Cacciamani

Nel periodo 1 luglio 2009 – 31 dicembre 2009, non si è venuti a conoscenza di casi in cui il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR si sia discostato dai pareri formulati dal Comitato Consultivo del Fondo Berenice.

Milano, 28 gennaio 2010

Il Presidente

(Prof. Claudio Cacciamani)



PRICEWATERHOUSECOOPERS 

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 156 E DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24
FEBBRAIO 1998, N° 58

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI
TIPO CHIUSO "ATLANTIC 2 - BERENICE"

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR SPA

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2009

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 E DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Ai Partecipanti al Fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso"

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto di gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009. La responsabilità della redazione del rendiconto di gestione in conformità con il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005 compete agli amministratori della First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto di gestione e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto di gestione sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto di gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

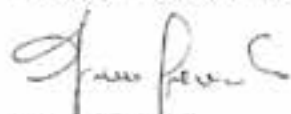
Per il giudizio relativo al rendiconto di gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 19 febbraio 2009.
- 3 A nostro giudizio, il rendiconto di gestione del Fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 è conforme al Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005, che ne disciplina i criteri di redazione; esso, pertanto, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato di periodo del fondo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

- 4 La responsabilità della redazione della relazione del Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005 compete agli amministratori della First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione del Consiglio di Amministrazione con il rendiconto della gestione, come richiesto dall'articolo 156, comma 4-bis, lettera d), del DLgs n° 58/98. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione del Consiglio di Amministrazione è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo "Atlantic 2 - Berenice – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009.

Milano, 11 febbraio 2010

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Ferraioli
(Revisore contabile)

(2)



FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. UNIPERSONALE

Galleria Sala dei Longobardi, 2 – 20121 Milano

Telefono 02304122.1 – Fax 0230415076

www.firstatlanticresgr.it – infosgr@firstatlantic.it

Iscritta al n. 202 Albo Società Gestione Risparmio di Banca d'Italia

Capitale Sociale € 5.000.000,00 i.v. – R.E.A. Milano n. 1773935

Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962