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

SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE

Criteri di valutazione applicati

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.

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 semestrale. 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.

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) Fondi imposte

- Sono iscritti gli accantonamenti effettuati a fronte delle imposte.

h) Conti d'ordine

- I titoli di proprietà in deposito presso terzi sono iscritti al valore nominale;
- le garanzie sono iscritte al valore nominale.

i) 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.

j) 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).

k) 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 ad 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 similari 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 del 12,50% 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 accesi 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 Immobili e Diritti Reali detenuti dal Fondo

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ (1) (2)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITÀ DEI BENI LOCATI				Costo Storico 31.12.2008	Canoni 31.12.2008	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	11.330	84%	Ganimede Due srl	112	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	22.963.860	1.507.857	13.740.000	Proprietà
2	ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	31.956	89%	Ganimede Due srl	83	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	60.163.304	2.976.917	35.573.164	Proprietà
3	BRESCIA	VIA BELLENTANI,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 S.p.A.	1.420.000	119.623	852.000	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 S.p.A.	3.550.000	267.231	2.130.000	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 S.p.A.	1.790.000	152.861	1.074.000	Proprietà
6	DESENZANO DEL GARDA	VIA SAN ZENO,SNC	Cielo Terra	1976	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.489	1.489	100%	Tiglio II srl	76	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.384.781	113.080	810.000	Proprietà
7	MILANO	VIA TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.097	91%	Ganimede Due srl	203	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	17.897.900	1.356.665	10.272.000	Proprietà
8	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 S.p.A.	3.610.000	278.102	2.166.000	Proprietà
9	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	da 7 a 9 anni	Pirelli Tyre S.p.A.	13.024.484	1.082.069	7.842.779	Proprietà
10	MILANO	VIALE SARCA, 222 - ed 307	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	7.311	7.311	100%	Kappa srl	255	Locazione non abitativa 9 anni + 6	oltre 9 anni	Prysmian S.p.A.	23.800.000	1.862.232	14.280.000	Proprietà
11	MILANO	VIA WATT 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	745.177	6.000.000	Proprietà
12	MILANO	PIAZZA NAPOLI, 30/4	Cielo Terra	1947	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.729	1.729	100%	Tiglio II srl	90	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.920.000	156.265	1.152.000	Proprietà
13	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 S.p.A.	2.310.000	184.876	1.386.000	Proprietà
14	MILANO	VIALE CERTOSA 148	Cielo Terra	1972	Uffici - commerciale	3.387	1.881	56%	Ganimede Due srl	88	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	5.049.377	297.435	3.026.028	Proprietà
15	MILANO	VLE MONZA 259-263	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	25.180	23.106	92%	Aida srl	135	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	47.964.293	3.411.792	28.239.500	Proprietà
16	MILANO	VIA BONNET, 6-8-10/A	Cielo Terra	1956	Uffici	20.305	5678	28%	Tiglio II srl	84	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	50.461.956	1.699.026	30.277.580	Proprietà
	PIEMONTE																
17	IVREA	VIA JERVIS, 11 ICO VECCHIA - ICO CENTRALE	Cielo Terra	1910-1948	Uffici integrati con attività produttive	44.208	16.908	38%	Tiglio I srl	20	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	17.779.643	886.953	10.630.000	Proprietà
18	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 7 a 9 anni	Aziende Private	16.358.553	1.513.047	9.720.000	Proprietà
19	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 S.p.A.	2.030.000	165.571	1.218.000	Proprietà
20	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 S.p.A.	1.720.000	146.064	1.032.000	Proprietà
21	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 S.p.A.	1.500.000	126.296	900.000	Proprietà
22	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 S.p.A.	30.500.000	2.485.283	18.300.000	Proprietà
	LIGURIA																
23	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 S.p.A.	2.223.000	199.933	1.333.800	Proprietà Piena
	VENETO																
24	TREVISO	VIA SANTE ZANON 7	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.892	2.892	100%	Tiglio II srl	92	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	3.350.000	267.139	2.010.000	Proprietà Piena
25	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 S.p.A.	1.511.000	138.845	906.600	Proprietà Piena
26	VERONA	VIA PELLEGRINI 26-28	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.414	2.414	100%	Tiglio II srl	61	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.790.000	146.876	1.074.000	Proprietà Piena
	FRIULI VENEZIA GIULIA																
27	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 S.p.A.	1.292.000	110.537	775.100	Proprietà Piena

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ (1) (2)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITÀ DEI BENI LOCATI				Costo Storico 31.12.2008	Canoni 31.12.2008	Ipoteche Euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo per MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
	MARCHE																
28	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 S.p.A.	3.770.000	303.537	2.262.000	Proprietà Piena
29	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 S.p.A.	1.320.000	112.126	792.000	Proprietà Piena
	LAZIO																
30	ROMA	VIA SICILIA 162	Cielo Terra	1949	Uffici	6.858	6.858	100%	Ganimede Due srl	366	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Pubblica Amministrazione	35.942.126	2.510.933	21.540.000	Proprietà Piena
31	ROMA	VIA MONTE RUGGERO 35	Cielo Terra	1959	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.987	1.987	100%	Tiglio II srl	52	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.100.000	102.932	660.000	Proprietà Piena
32	ROMA	VIA SESTIO CALVINO 79/B	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.926	1.926	100%	Tiglio II srl	79	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.715.000	152.385	1.029.000	Proprietà Piena
33	ROMA	VIA ANGELO EMO	Cielo Terra	1988	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.435	4.435	100%	Tiglio II srl	88	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	4.800.000	390.446	2.880.000	Proprietà Piena
34	ROMA	VIA VAL DI LANZO 139	Cielo Terra	1963	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	3.192	3.192	100%	Tiglio II srl	69	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	2.630.000	219.231	1.578.000	Proprietà Piena
35	ROMA	VIA PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	198	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Aziende Private	35.113.010	2.471.371	21.066.000	Proprietà Piena
36	ROMA	VIA JACOPONE DA TODI 7	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.900	1.900	100%	Tiglio II srl	80	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.850.000	152.851	1.110.000	Proprietà Piena
37	ROMA	VIA PALOMBINI 52	Cielo Terra	1953	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.063	2.063	100%	Tiglio II srl	55	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.300.000	113.588	780.000	Proprietà Piena
38	ROMA	VIA FERONIA 96	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.861	4.861	100%	Tiglio II srl	111	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	6.770.000	541.644	4.062.000	Proprietà Piena
39	ROMA	VIA TAGASTE	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.452	2.452	100%	Tiglio II srl	69	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	2.040.000	169.665	1.224.000	Proprietà Piena
40	ROMA	VIA DEMOCRITO 10	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.175	2.175	100%	Tiglio II srl	56	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.390.000	120.831	834.000	Proprietà Piena
41	ROMA	VIA RODRIGRUEZ PEREIRA 97	Cielo Terra	1960	Uffici	4.143	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	10.750.000	-	6.450.000	Proprietà Piena
42	ROMA	VIALE REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	20.574	89%	Tiglio I srl	180	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	61.668.928	4.143.279	36.900.000	Proprietà Piena
43	ROMA	CORSO ITALIA 43	Cielo Terra	1964	Uffici	14.558	14.558	100%	Tiglio II srl	239	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Telecom Italia S.p.A.	53.640.000	3.484.094	32.184.000	Proprietà Piena
44	ROMA	VIA TEVERE 50	Cielo Terra	1948	Uffici	6.549	6.549	100%	Tiglio II srl	249	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Telecom Italia S.p.A.	25.360.000	1.630.357	15.216.000	Proprietà Piena
	MOLISE																
46	CAMPOBASSO	VIA CRISPI 1 - PAL A	Cielo Terra	ante 1958	Uffici	4.461	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	5.000.000	-	3.000.000	Proprietà Piena
46	CAMPOBASSO	VIA CRISPI 1 - PAL B	Cielo Terra	1978	Uffici	1.573	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	1.200.000	-	720.000	Proprietà Piena
	PUGLIA																
47	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Cielo Terra	1976	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	3.023	3.023	100%	Tiglio II srl	41	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.197.000	123.602	718.000	Proprietà Piena
	SICILIA																
48	PALERMO	VIA MAGGIORE AMARI	Cielo Terra	1967	Centrale telefonica	5.036	5.036	100%	Tiglio I srl	35	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.900.000	177.768	1.140.000	Proprietà Piena
	SARDEGNA																
49	SASSARI	VIA SALVATORE DAU 2	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.066	5.066	100%	Tiglio II srl	63	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	3.830.000	317.935	2.298.000	Proprietà Piena
	TOTALE					**384.669**	**318.684**	**82,8%**						**611.769.359**	**39.636.327**	**365.163.551**	

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

(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionata della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.)

(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 fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

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	16.950.000	0		0	0%
Da 1 a 3 anni	0	0		0	0%
Da 3 a 5 anni	39.610.000	2.471371		2.471371	6%
Da 5 a 7 anni	166.570.000	8.512.338		8.512.338	21%
Da 7 a 9 anni	209.450.000	10.690.455		10.690.455	27%
Oltre 9 anni	287.750.000	17.962.163		17.962.163	45%
A) Totale beni immobili locati	**720.330.000**	**39.636.328**		**39.636.328**	**100%**
B) Totale beni immobili non locati					

*** Percentuale sull'importo totale dei canoni**

Di seguito sono fornite le informazioni inerenti i disinvestimenti effettuati dal Fondo dall'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)	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
			146.180.000	**179.780.000**		**255.139.615**	**24.912.295**	**18.692.477**	**115.179.433**

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

Il risultato dei cespiti disinvestiti è pari ad Euro 115.179.433 ed è così composto:

- Euro 108.959.615 derivanti dalla plusvalenza lorda di vendita;
- Euro 24.912.295 derivanti dagli affitti e dagli altri proventi del periodo;
- Euro 18.692.477 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	1.452
	Conto Interessi	82.404
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0
Totale		83.856

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	324
	Ratei attivi	475
G3. Risparmio di imposta	Crediti v/Erario	61
	Erario c/IVA a credito	474
G4. Altre	Crediti v/clienti	3.668
	Depositi cauzionali	56
	Fatture da emettere	684
	Crediti diversi	1.494
	Crediti v/ Banche	242
	Anticipi v/fornitori	1.115
Totale		8.593

La voce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale sulle imposte di registro pagate nell'anno e inerenti a fatture e note di credito di canoni di locazione e oneri accessori da emettere.

Nella voce G4. "Altre" la sottovoce "Crediti v/clienti" è esposta al netto del Fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 1.229.530,77, mentre la sottovoce "Crediti diversi" accoglie prevalentemente il costo sospeso sia per l'imposta sostitutiva sia dell'*arrangement fee* sul finanziamento accollato al Fondo per un importo pari a euro 1.493.600,66

SEZIONE III - LE PASSIVITÀ

Finanziamenti ricevuti

La voce H.1 (Finanziamenti ricevuti – Finanziamenti ipotecari) complessivamente pari ad Euro 365.163.551, accoglie l'ammontare del debito residuo alla data del 31 dicembre 2008 inerente il finanziamento trasferito al fondo, mediante al 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	365.164
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		0
H3. Altri		0
Totale		365.164

La sottovoce H1. "Finanziamenti ipotecari" ricomprende sia un finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 362.257.500 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 2.906.051.

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	121.709.011	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	73.032.710	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	24.356.409	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	24.356.409	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	121.709.011	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**	**365.163.551**			

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	300
M2. Debiti di imposta	Debiti per ritenute d'acconto	192
	Debito Iva in sospeso	300
M3. Ratei e risconti passivi	Risconti passivi	1.867
M4. Altre	Debiti v/fornitori	2.589
	Note credito da emettere	843
	Fatture da ricevere	4.190
	Depositi cauzionali	667
	Interessi su depositi cauzionali	16
	Debito diversi	27
	Debito v/membri Comit.Consult. e Pres.Ass.Partecip.	35
	Debito per interessi su mutui ipotecari	37
	Fondo altri rischi	30
Totale		11.093

La sottovoce risconti passivi si riferisce per euro 1.866.911,84 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 4.189.672,99 per 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 2008.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 31/12/2008				
			Importo	**In percentuale Importo richiamato**
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)		€	300.001.500	100,00%
Totale versamenti effettuati		€	300.001.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		€	-	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		€	-	
A4. Strumenti finanziari derivati		€	682.342	
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili		€	352.601.550	117,53%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		€	-	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		€	-	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		€	-	
F. Risultato complessivo della gestione cambi		€	-	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		€	-	
H. Oneri finanaziari complessivi		-€	66.534.311	-22,18%
I. Oneri di gestione complessivi		-€	32.833.752	-10,94%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi		€	3.205.426	1,07%
M. Imposte complessive		€	-	
Rimborsi di quote effettuati		**-€**	**31.794.159**	-10,60%
Proventi complessivi distribuiti		**-€**	**88.806.444**	-29,60%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte		**€**	**257.121.255**	**85,71%**
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2008		**€**	**436.522.152**	**145,51%**
Totale importi da richiamare		**€**	**-**	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto			**21,61%**	

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.

Attività e passività nei confronti di altre società del gruppo di appartenenza della SGR.

Si segnala che, alla data del presente Rendiconto, è stato registrato tra le passività un debito di euro 2.950,00 nei confronti di FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.P.A. per servizi di agency di competenza dell'esercizio 2008 il cui regolamento della fattura non è ancora stato effettuato.

Garanzie ricevute

Il totale delle garanzie ricevute dal Fondo alla data del 31 dicembre 2008 è pari a euro 8.495.541,84 così suddivise:

a) polizze fideiussorie pari a euro 7.828.327,70 rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
b) depositi cauzionali in contanti per euro 667.214,14.

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.

Ipoteche 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 1.316.462,79.

(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	1.316			
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	44.489
	Recupero spese repetibili	3.081
	Indennità di occupazione	308
	Rimborsi assicurativi	2
	Recupero spese bolli	12
	Recuperi spese varie	92
B2. Utili/perdite da realizzi		59.960
B3. Plus/minusvalenze	Minusvalenze beni immobili	-21.562
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	Spese generali repetibili	-4.717
	Spese generali non repetibili	-560
	Spese legali e notarili	-1.315
	Manutenzioni straordinarie non incrementative	-466
	Servizi di Property e facility Management	-1.289
	Servizi di Agency	-2.210
	Consulenze tecniche	-478
	Spese postali e bolli	-4
	Imposta di registro	-431
	Polizza fabbricati	-100
B5. Ammortamenti		
B6. Imposta comunale sugli immobili		-2.484
Totale		**72.328**

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		44.489			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		3.495			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		59.960			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSV./MINUSV.					
3.1 beni immobili		-21.562			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-11.570			
5. AMMORTAMENTI					
6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI		-2.484			
TOTALE		72.328			

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	22.217
H2. Altri oneri finanziari		56
Totale		**22.273**

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:

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
ONERI DI GESTIONE	**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	4.439	1,02%	0,55%					
Provvigione di base	-							
Provvigioni incentivo	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria	83	0,02%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	35	0,01%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	77	0,02%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	7.280	1,67%	0,90%		2.056	0,47%	0,25%	
8 Spese legali e giuduziarie	1.274	0,29%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	28	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	2.154	0,49%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	**15.370**	**3,52%**			**2.056**	**0,47%**		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
di cui:								
su tutoli azionari	-							
su titoli di debito								
su derivati								
altri								
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	22.217			6,08%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	**37.587**	**3,52%**		**6,08%**	**2.056**	**0,47%**		

Provvigione di incentivo

A seguito dell'approvazione da parte della Banca d'Italia al trasferimento della gestione di Berenice Fondo Uffici dalla società di gestione Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A. alla società di gestione First Atlantic RE SGR S.p.A., si è perfezionato l'accordo sottoscritto nel mese di febbraio tra Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A. e Zwinger Opco 6 B.V.

Si specifica che detto accordo prevedeva, così come precisato al paragrafo "DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE", lo storno della Commissione variabile annua (per un totale pari a circa euro 1,3 milioni) precedentemente maturate negli esercizi 2006 e 2007 (nel corso del

primo semestre 2008 il risultato economico del Fondo ha pertanto beneficiato di tale ammontare) ed ha incassato un importo pari ad Euro 17 milioni.

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	471
L2. Altri ricavi	Altri	1.808
L3. altri oneri	Accantonamento Sval. Crediti	-199
	Perdite su crediti	-8
	Sanzioni	-3
	Agency fee	-50
	Sopravvenienze passive	-867
Totale		**-1.126**

La voce L2 Altri ricavi ricomprende la sopravvenienza attiva relativa all'eliminazione della Commissione variabile annua e storni di costi precedentemente accantonati.

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 raggiugere 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 riconosciutegli 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 di Roma Via Bissolati n. 76

Allegato 2: estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile di Roma Via Tomacelli n. 146

Allegato 3: estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2008 redatta dall'Esperto Indipendente CB Richard Ellis Professional Services S.p.A..

Allegato 4: relazione del Comitato Consultivo del Fondo Berenice relativa all'esercizio 2008.

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
Dott. MAURIZIO MISURALE - Dott. FABIO ORLANDI
Notai in Roma
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
la **società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - Società per azioni"**, in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.p.a.", 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, interamente sottoscritto e versato, R.E.A. n. MI-1773935,

ha venduto

alla società "IMMOBILIARE CALTAGIRONE Societa' per azioni", in breve "ICAL S.p.a.", con sede in Roma (RM), Via Barberini n. 28, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma, 05359160586, capitale sociale Euro 10.542.450, interamente sottoscritto e versato, R.E.A. n. RM-490010,

la seguente porzione immobiliare

- immobile "cielo-terra" ubicato in Roma, con accesso principale da via Leonida Bissolati n. 76, oltre ad accessi a nove (9) negozi ai civici nn. (i) 62, 64 di via Leonida Bissolati, (ii) 66, 68 di via Leonida Bissolati, (iii) 70, 72, 74 di via Leonida Bissolati, (iv) 78, 80 di via Leonida Bissolati, (v) 82 di via Leonida Bissolati e 115, 117, 119 di via Barberini, (vi) 86, 88, 90 di via Leonida Bissolati, 16 di largo di Santa Susanna e 121, 123 di via Barberini, (vii) 109, 111, 113 di via Barberini, (viii) 105, 107 di via Barberini, (ix) 97, 99, 101, 103 di via Barberini, costituito da un corpo di fabbrica composto di due piani seminterrati, un piano terreno, un piano ammezzato e nove piani fuori terra, nonché piano servizi in copertura;

per il prezzo complessivo di **Euro 95.986.300,00 (novantacinquemilioninovecentoottantaseimilatrecento virgola zero)**, oltre imposte di legge.

Roma, 28 novembre 2008.

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO
Dott. MAURIZIO MISURALE - Dott. FABIO ORLANDI
Notai in Roma
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

la società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - Società per azioni", in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.p.a.", 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, interamente sottoscritto e versato, R.E.A. n. MI-1773935

ha venduto

alla società "IMMOBILIARE CALTAGIRONE Societa' per azioni", in breve "ICAL S.p.a.", con sede in Roma (RM), Via Barberini n. 28, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma, 05359160586, capitale sociale Euro 10.542.450, interamente sottoscritto e versato, R.E.A. n. RM-490010

la seguente porzione immobiliare:

- immobile "cielo-terra" ubicato in Comune di Roma, con accesso principale da via Tomacelli n. 146, oltre ad accessi a cinque (5) negozi ai civici nn. (i) 140 di via Tomacelli, (ii) 141, 142, 143, 144, 145 di via Tomacelli, (iii) 147, 148 di via Tomacelli, (iv) 149, 150, 151, 152 di via Tomacelli e (v) 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 di piazza Augusto Imperatore, costituito da un corpo di fabbrica composto di un piano entro terra e sei fuori terra, oltre a un piano ammezzato tra terra e primo e piano servizi in copertura;

per il prezzo complessivo di **Euro 78.066.588,00 (settantottomilionisessantaseimilacinquecentoottantotto virgola zero)**, oltre imposte di legge.

Roma, 28 novembre 2008.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE"
ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2008

GENNAIO 2009

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	**1**
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	**2**
CRITERI DI VALUTAZIONE	**3**
Metodo del Discount Cash Flow	3
Incidenza dei contratti locativi in essere	4
Metodologie operative	4
DUE DILIGENCE	**5**
ASSUNZIONI DI PROGETTO	**5**
Indicatori monetari	5
Tempi	6
Tassi utilizzati	6
Contratti di locazione in essere	6
Superfici	6
Generalità	6
Generalità	7
CONCLUSIONI	**7**
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	**9**
INCERTEZZA DI SCENARIO	**9**
NOTA FINALE	**9**

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

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

Milano, 21 Gennaio 2009

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

CONTRATTO N. 4198

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE", ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2008

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 Sarca, 222 - edificio 307
ROMA	Corso d'Italia, 43
ROMA	Via Tevere, 50
TORINO	Via Bellardi, 12
TORINO	Via Gonin, 12
TORINO	Corso Marconi, 36
TORINO	Via Lancia 55
BRESCIA	Via Bellintani, 1
COMO	Via Scalabrini
DESENZ. SUL GARDA	Via San Zeno, snc
MIILANO	Piazza Napoli, 30
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1C Pal. A
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1C Pal. B
TRIESTE	Via Verga, 5
VERONA	Via Pellegrini, 26-28
TREVISO	Via Zanon, 7
MESTRE	Via Tevere, 34
GENOVA	Via Dattilo, 5
ROMA	Via Rodriguez Pereira, 97
URBINO	Via Calamandrei, snc
ANCONA	Via Montagnola, 29
MILANO	Via G. Watt, 27

Sede Legale e Direzione: Via del Lauro 5/7, 20121 Milano Tel.: 02.655670.1 Fax: 02.655670.50
Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187 Roma Tel.: 06.45238501 Fax: 06.45238531
Palazzo Paravia P.zza Statuto 18, 10122 Torino Tel.: 011.2272290.1 Fax: 011.2272905
iscriz. reg. imprese presso c.c.i.a.a. n. 04319600153 - cod. fisc./partita i.v.a. 04319600153 cap. soc. € 500.000
c.c.i.a.a. Milano 1004000
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CB Richard Ellis Ltd

SASSARI	Via Salvatore Dau, 2
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO VECCHIA – ICO CENTRALE
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI,snc
IVREA (TO)	Via Jervis 11 – ICO Nuova
PALERMO	Via Maggiore Amari, 10
MILANO	Via Ciclamini, 38
MILANO	Via Don Guanella, 9
CINISELLO BALSAMO	Viale Rinascita, snc
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 snc
ROMA	Via Feronia 96
ROMA	Via Angelo Emo, 13/b - 15
ROMA	Via Pianciani, 26
ROMA	Via Regina Margherita, 279
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a
MILANO	Viale Monza, 259/263
MILANO	Viale Sarca, 222 – (Edificio 67 – MIRS)
MILANO	Viale Certosa, 148
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6
ROMA	Via Sicilia, 162
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26
ASSAGO	VIA MILANOFIORI, 1

al fine di determinare il loro più probabile valore di mercato, alla data del 31 Dicembre 2008.

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:

a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
b) 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;
c) 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;

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

Metodo del Discount 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

Al fine 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 viene 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 deprimerne 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 la 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 discende, 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 stati i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa a reddito/operazione di alienazione;
- tasso di capitalizzazione dei canoni finali dopo la messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando un equity del 50,00% sul capitale investito.

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 della 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.
Pertanto 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 2008, del patrimonio immobiliare (considerato asset by asset) di cui in oggetto, risulta esprimibile complessivamente in

€ 720.330.000,00
(€ settecentoventimilionitrecentotrentamila/00),

così ripartiti per singolo immobile:

Città	Indirizzo	Valore di Mercato al 31/12/2008 (Euro)
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 307	24.760.000
ROMA	Corso d'Italia, 43	70.760.000
ROMA	Via Tevere, 50	33.680.000
TORINO	Via Bellardi, 12	2.130.000
TORINO	Via Gonin, 12	2.620.000
TORINO	Corso Marconi, 36	2.220.000
TORINO	Via Lancia 55	33.140.000
BRESCIA	Via Bellintani, 1	1.700.000
COMO	Via Scalabrini 5	2.290.000
DESENZANO SUL GARDA	Via San Zeno, snc	1.600.000
MILANO	Piazza Napoli, 30	2.440.000
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1c Pal. A	4.560.000
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1c Pal. B	1.350.000
TRIESTE	Via Verga, 5	1.470.000
VERONA	Via Pellegrini, 26-28	1.960.000
TREVISO	Via Zanon, 7	3.880.000
MESTRE	Via Tevere, 34	1.670.000
GENOVA	Via Dattilo, 5	2.520.000
ROMA	Via Rodriguez Pereira, 97	11.040.000
URBINO	Via Calamandrei, snc	1.600.000
ANCONA	Via Montagnola, 29	4.670.000
MILANO	Via G. Watt, 27	11.520.000
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2	4.300.000
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA	17.550.000
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI,snc	1.270.000
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO	18.010.000
PALERMO	Via Maggiore Amari, 10	2.090.000
MILANO	Via Ciclamini, 38	4.450.000
MILANO	Via Don Guanella, 9	3.000.000
CINISELLO B.	Viale Rinascita, snc	4.840.000
ROMA	Via Palombini, 52	2.080.000
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19	2.500.000
ROMA	Via Monte Ruggero, 35	1.630.000
ROMA	Via Sestio Calvino, 79/B	2.030.000
ROMA	Via Val di Lanzo, 139	3.470.000
ROMA	Via Democrito, 10	2.060.000
ROMA	Via Tagaste snc	2.560.000
ROMA	Via Feronia 96	8.830.000
ROMA	Via Angelo Emo, 13/b - 15	6.000.000
ROMA	Via Pianciani, 26	39.610.000
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni	73.620.000
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a	68.780.000
MILANO	Viale Monza, 259/263	58.290.000
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67	13.620.000
MILANO	Viale Certosa, 148	7.100.000
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6	20.140.000
ROMA	Via Sicilia, 162	44.580.000
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26	23.900.000
ASSAGO	VIA MILANOFIORI, 1	60.440.000
	TOTALE €	**720.330.000**

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa 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

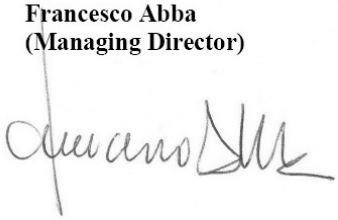
L' attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nel mercato immobiliare di tutto il mondo.
In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità.
Alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, per cui 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.

Francesco Abba
(Managing Director)



CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

RELAZIONE DEL COMITATO CONSULTIVO DEL FONDO "ATLANTIC 2 – BERENICE – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"

RELATIVA AL PERIODO 1 LUGLIO – 31 DICEMBRE 2008

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 2008 – 31 dicembre 2008, 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 preliminarmente 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 la gestione del Fondo.

Nel corso del secondo semestre del 2008, 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 ad 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 2008 – 31 dicembre 2008

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
21 luglio 2008	1) parere in merito al conferimento dell'incarico di agency; 2) parere in merito al Business Plan del Fondo; 3) parere in merito alla dismissione dell'immobile sito in Roma, Via Tomacelli.	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito: - all'assegnazione dell'incarico di Agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l.; - al Business plan del Fondo; - alla dismissione dell'immobile sito in Roma, Via Tomacelli.
25 settembre 2008 2 ottobre 2008 9 ottobre 2008	1) parere in merito al conferimento dell'incarico di project management; 2) parere in merito alla dismissione degli immobili siti in Roma, Via Tomacelli e via Bissolati	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito: - all'assegnazione dell'incarico di Project management a First Atlantic Real Estate S.p.A.; - alla dismissione degli immobili siti in Roma, Via Tomacelli e via Bissolati

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:

Consiglio di Amministrazione FARE SGR	Membro del Comitato Consultivo presente
8 luglio 2008	Claudio Cacciamani
30 luglio 2008	Claudio Cacciamani
25 settembre 2008	Claudio Cacciamani
2 ottobre 2008	Claudio Cacciamani
9 ottobre 2008	Claudio Cacciamani
29 ottobre 2008	Claudio Cacciamani
17 novembre 2008	James Seppala
28 novembre 2008	Claudio Cacciamani
19 dicembre 2008	Claudio Cacciamani

Indicazioni degli eventuali casi in cui il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR si è discostato dai pareri formulati dal Comitato Consultivo

Nel periodo 1 luglio 2008 – 31 dicembre 2008, 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, 22 gennaio 2009

Il Presidente

(Prof. Claudio Cacciamani)

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers SpA

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 2008. 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. É 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 risulti, 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 alle relazione da noi emessa in data 20 febbraio 2008.

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 2008 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.

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P. IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob – Altri Uffici: **Bari** 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 – **Bologna** 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 – **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 – **Firenze** 50129 Viale Milton 65 Tel. 055471747 – **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 – **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 08136181 – **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 – **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 – **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 – **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 – **Torino** 10129 Corso Montevecchio 37 Tel. 011556771 – **Trento** 38100 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 – **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 – **Trieste** 34125 Via

PRICEWATERHOUSECOOPERS

4 In conformità a quanto richiesto dalla legge abbiamo verificato la coerenza delle informazioni fornite nella relazione del consiglio di amministrazione con il rendiconto di gestione. Sulla base del lavoro svolto a nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto di gestione.

Milano, 19 febbraio 2009

PricewaterhouseCoopers SpA

Giovanni Ferraioli
(Revisore contabile)

(2)

Stampato da Servif S.r.l.

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

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. è soggetta all'attività di direzione e coordinamento
da parte di FARE Holding S.p.A. con sede in Milano – Galleria Sala dei Longobardi, 2