

**RENDICONTO DI GESTIONE AL
31 MARZO 2010**

***FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO***

ATLANTIC 2 - BERENICE



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

RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2010

INDICE

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
PREMESSA	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI.....	3
ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO.....	7
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE.....	14
GESTIONE IMMOBILIARE	15
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI	31
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE.....	31
GESTIONE FINANZIARIA	32
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI.....	35
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	36
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO	37
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI	38
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 MARZO 2010	42
ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2010 AL 31 MARZO 2010.....	46
ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 31 MARZO 2010 REDATTA DALL'ESPERTO.....	47

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSA

Si specifica che il rendiconto di gestione al 31 marzo 2010 assolve anche gli obblighi di redazione del resoconto intermedio di gestione di cui all'art. 154-ter, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati in un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, modificato da ultimo con delibera n. 16850 del 1° aprile 2009 e n. 17221 del 12 marzo 2010.

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.

Tabella 1

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)
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 marzo 2010	€ 274.959.268
Valore unitario delle quote al 31 marzo 2010	€ 458,263
Stima dell'Esperto indipendente al 31 marzo 2010 del portafoglio immobiliare	€ 572.860.000

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 ad 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".

La tabella seguente illustra l'evoluzione del Fondo Atlantic 2 – Berenice dalla data del collocamento alla data del presente Rendiconto.

Tabella 2

		Collocamento						
		14.07.2005	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	42
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	345.840
Distribuzione geografica prevalente ⁽¹⁾	%	85% Roma e Milano	85% Roma e Milano	85% Roma e Milano	85% Roma e Milano	84% Roma e Milano	81% Roma e Milano	81% Roma e Milano
Valore di mercato degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	572,9
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	514,7
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	7,0
Finanziamento	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	304,6
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,2
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,2
Net Asset Value totale (NAV) ⁽⁶⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,0
Net Asset Value pro quota	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,263
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	1,62
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	2,70
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,000	500,000	497,55	462,69	398,34	346,21	346,21
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	2,94%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	365,00
N° quote	n.	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003

(1) Calcolata sul costo storico

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili

(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(6) Valore contabile riportato in rendiconto alla data di riferimento

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento

(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota, determinati in dettaglio nella Tabella n. 4

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Il valore della quota al 31 marzo 2010 corrisponde a euro 458,263. Di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo.

Tabella 3

Data di riferimento	Valore quota in euro
14.07.2005	500,000
31.12.2005	704,026
30.06.2006	708,862
31.12.2006	714,164
30.06.2007	762,221
31.12.2007	729,508
30.06.2008	731,675
31.12.2008	727,533
31.03.2009	592,836
30.06.2009	565,316
30.09.2009	547,812
31.12.2009	526,824
31.03.2010	458,263

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 12,91% dalla data del collocamento al 31 marzo 2010. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Tabella 4

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
2° semestre 2005	500,00	09.02.2006	15,05	6,46%
Totale 2005	500,00		15,05	6,46%
1° semestre 2006	500,00	10.08.2006	17,50	7,06%
2° semestre 2006	498,10	08.02.2007	29,52	11,76%
Totale 2006	499,04		47,02	9,42%
1° semestre 2007	497,55	30.08.2007	21,59	8,75%
2° semestre 2007	474,25	28.02.2008	15,68	6,56%
Totale 2007	485,80		37,27	7,67%
1° semestre 2008	462,69		-	0,00%
2° semestre 2008	455,70	12.02.2009	145,75	63,62%
Totale 2008	459,17		145,75	31,74%
1° trimestre 2009	398,34	14.05.2009	6,75	6,87%
2° trimestre 2009	398,34	20.08.2009	4,00	4,03%
3° trimestre 2009	396,59	19.11.2009	3,50	3,50%
4° trimestre 2009	394,42	18.02.2010	17,60	17,70%
Totale 2009	396,91		31,85	8,02%
1° trimestre 2010	372,46		2,70	2,94%
Totale al 31 marzo 2010	372,46		2,70	2,94%
Totale dal collocamento	459,57		279,64	12,91%

La seguente tabella illustra i rimborsi effettuati e la variazione del valore nominale della quota dal collocamento alla data del presente Rendiconto.

Tabella 5

Periodo di competenza	Valore nominale inizio period (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00			500,00	505,00
Totale 2005					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55		-	497,55	502,55
Totale 2006		2,45			
1° semestre 2007	497,55		-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
Totale 2007		34,86			
1° semestre 2008	462,69		-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
Totale 2008		64,35			
1° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
2° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
3° trimestre 2009	398,34	3,92	0,78%	394,42	399,42
4° trimestre 2009	394,42		-	394,42	399,42
Totale 2009		3,92			
1° trimestre 2010	394,42	48,21	9,64%	346,21	351,21
Totale 2010		48,21			
Totale dal collocamento		153,79	30,76%		

Si riporta di seguito il riepilogo dei flussi di cassa complessivi per l'investitore dal collocamento alla data del presente Rendiconto.

Tabella 6

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14.07.2005	(505,00)	Sottoscrizione quote
09.02.2006	15,05	Distribuzione provento lordo
10.08.2006	17,50	Distribuzione provento lordo
10.08.2006	2,45	Rimborso anticipato quote
08.02.2007	29,52	Distribuzione provento lordo
30.08.2007	21,59	Distribuzione provento lordo
30.08.2007	34,86	Rimborso anticipato quote
28.02.2008	15,68	Distribuzione provento lordo
11.12.2008	64,35	Rimborso anticipato quote
12.02.2009	145,75	Distribuzione provento lordo
14.05.2009	6,75	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	4,00	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	3,92	Rimborso anticipato quote
19.11.2009	3,50	Distribuzione provento lordo
18.02.2010	17,60	Distribuzione provento lordo
18.02.2010	48,21	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	(74,27)	

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato negativo pari a euro 1.650.385,44 che è dato dall'utile della gestione corrente per euro 3.949.614,56, al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del periodo, sugli immobili facenti parte del portafoglio del fondo, pari a euro 5.600.000.

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 periziato inferiore al valore di apporto (per tale intendendosi, nel rispetto del generale di principio di prudenza, 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 del periodo relative a tali immobili, pari complessivamente a euro 2.288.231, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 31 marzo ai fini della distribuzione dei proventi.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa dell'acconto di distribuzione proventi inerenti il primo trimestre 2010.

Tabella 7

(importi in euro)

Risultato economico al 31/03/2010	(1.650.385,44)
Plusvalenze non realizzate del periodo	(50.000,00)
Minusvalenze non realizzate del periodo di cui non ripristinabili	5.650.000,00 (2.288.231,38)
Utile distribuibile	1.661.383,18
Importo distribuibile I trimestre su risultato gestione corrente	1.661.383,18
Riserva distribuibile esercizi precedenti	51.205,23
Acconto distribuibile I trimestre 2010	1.712.588,41
Distribuzione pro-quota arrotondata	2,70
Valore complessivo distribuzione I trimestre 2010	1.620.008,10

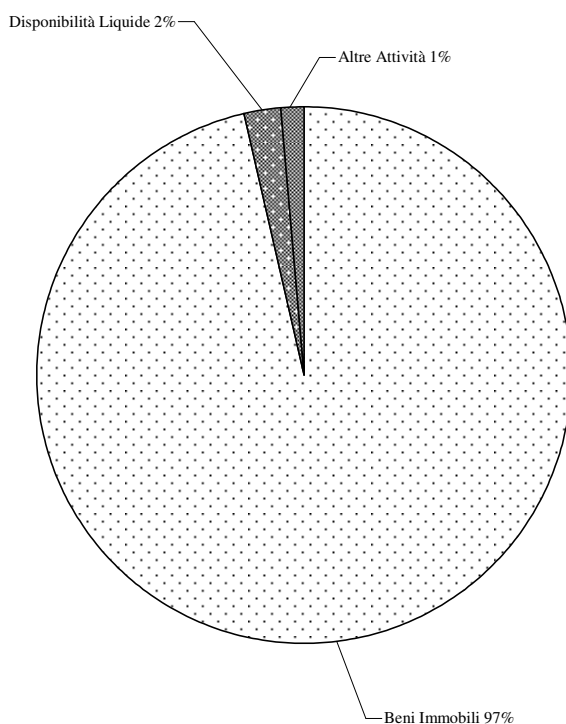
Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 2,70 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 1.620.008,10.

Il provento verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 20 maggio 2010 e data stacco 17 maggio 2010, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Nel corso del primo trimestre la Società di Gestione ha provveduto alla vendita dell'immobile sito in Campobasso, via Crispi 1. Il ricavato, pari a euro 3.000.000, è stato interamente utilizzato per il rimborso del debito allocato sull'immobile.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 marzo 2010.

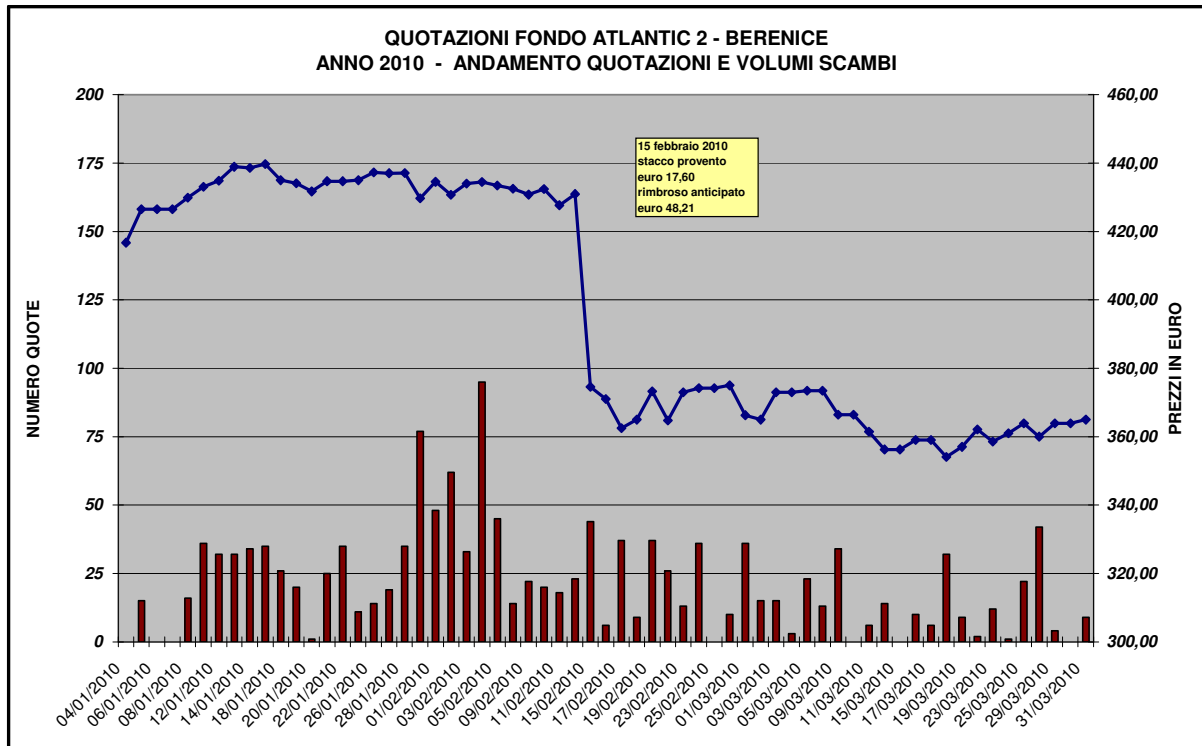
Grafico 1



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 primo trimestre del 2010. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 354,01 in data 18 marzo ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 439,70 in data 15 gennaio. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo, nel periodo in considerazione, è stato di 21,73 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta del periodo (31 marzo 2010) è stato di euro 365,00.

Grafico 2



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.

Tabella 8

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 31/03/2010		
	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	-8.757	-2,92%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	352.381	117,46%
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	-74.814	-24,94%
I. Oneri di gestione complessivi	-38.342	-12,78%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.929	0,98%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-92.274	-30,76%
Proventi complessivi distribuiti	-166.165	-55,39%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	233.397	77,80%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/03/2010	274.959	91,65%
Totale importi da richiamare	0	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto		16,07%

Al fine di meglio specificare l'attività svolta dalla Società di Gestione per conto del Fondo al 31 marzo del corrente esercizio, di seguito viene riportata tabella contenente gli oneri di gestione sostenuti nel periodo.

Tabella 9

(Gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/2010 al 31/03/2010)

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	711	0,24%	0,12%					
Provvigione di base	-							
Provvigioni incentivo	711	0,24%						
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria -di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	17	0,01%	0,00%					
4 Spese di revisione fondo	13	0,00%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	26	0,01%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	1.266	0,43%	0,21%		319	0,11%	0,05%	
8 Spese legali e giudiziarie	154	0,05%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	10	0,00%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	149	0,05%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	2.346	0,79%			319	0,11%		
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	2.854			0,94%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	5.200	1,76%		0,94%	319	0,11%		

(*) Calcolato come media del periodo

DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE

Nell'ambito dell'aggiornamento annuale con i dati a consuntivo della gestione 2009 del *business plan* del Fondo, la SGR ha ritenuto opportuno apportare alcune modifiche alle direttrici da seguire nell'attuazione della politica di gestione finalizzata alla miglior commercializzazione del portafoglio immobiliare. Sono state riviste in particolare le tempistiche di dismissione di alcuni degli *assets* immobiliari contenuti nel portafoglio, nonché le ipotesi commerciali di rilocalizzazione degli spazi sfitti. Si è inteso in tal senso adeguare, in via prudenziale, le proprie previsioni alle contingenze del mercato, mantenendo quale orizzonte temporale di vita del Fondo la scadenza naturale così come prefigurata nel suo Regolamento (31 dicembre 2012).

Nel raggiungimento degli obiettivi indicati, si precisa peraltro che la Società di Gestione risulta allineata ai Partecipanti al Fondo poiché nelle procedure di sostituzione del gestore, l'Assemblea dei Partecipanti ha richiesto modifiche regolamentari significative in materia commissionale; più in particolare tali modifiche (riferimento art. 9 del Regolamento di Gestione del Fondo) prevedono: (i) la riduzione della Commissione Fissa attualmente pari allo 0,25% su base semestrale da calcolarsi sul Valore Complessivo delle Attività, (ii) l'eliminazione della Commissione Variabile Annuale, (iii) l'innalzamento della soglia di applicazione della Commissione Variabile (Finale) calcolata al momento della liquidazione del Fondo che attualmente sottende un obiettivo in termini di IRR del 16,50%.

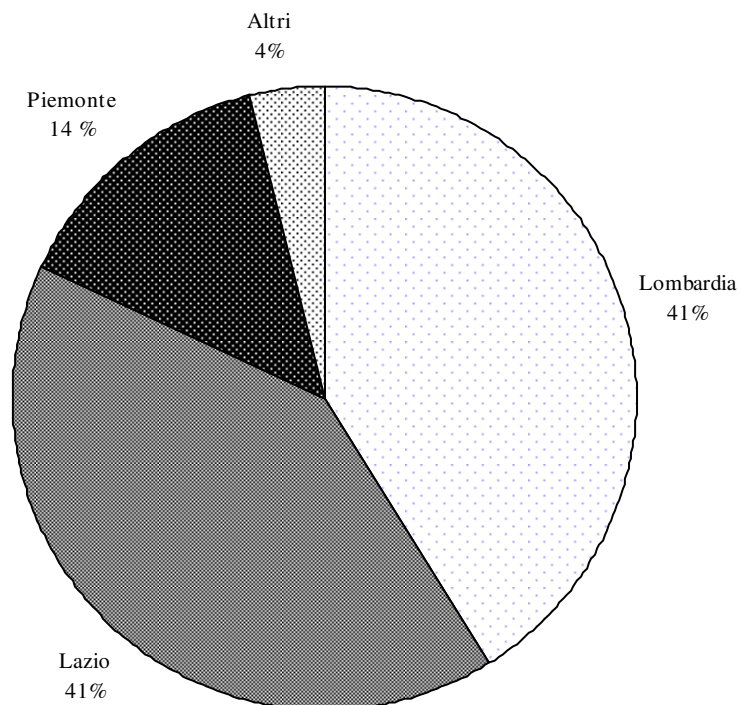
Il raggiungimento dell'obiettivo sopra illustrato dovrà tuttavia confrontarsi con l'attuale scenario di mercato che palesa notevoli criticità (a titolo esemplificativo ma non esaustivo la riduzione della domanda, l'illiquidità ecc.) che peraltro trovano già riscontro nelle risultanze della valutazione redatta dell'esperto indipendente del Fondo.

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 31 marzo 2010 è composto da n. 42 beni immobili (valore di apporto 506.875.000 di euro), essendosi perfezionata la dismissione nel corso del primo trimestre 2010 dell'immobile sito in Campobasso, via Crispi 1 denominato "Palazzina A".

Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati, in termini di valore di apporto, prevalentemente in Lombardia (circa il 41%) e in Lazio (circa il 41%); la restante parte è distribuita tra Piemonte (14%) e altre regioni d'Italia (4%).

Grafico 3



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 marzo 2010 per un controvalore totale pari a euro 572.860.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

Tabella 10

	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI	VALORE DI
			APPORTO (euro)	MERCATO (31.03.2010) (euro)
1	Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	23.900.000
2	Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	68.710.000
3	Roma	Via Tevere 50	25.360.000	32.700.000
4	Roma	Via Rodriguez Pereira 97	10.750.000	9.970.000
5	Milano	Via Watt 27	10.000.000	10.220.000
6	Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	15.850.000
7	Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.550.000
8	Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	37.140.000
9	Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	59.160.000
10	Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	21.510.000
11	Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	19.180.000
12	Milano	Via Certosa 148	4.950.000	6.640.000
13	Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	73.060.000
14	Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	58.070.000
15	Milano	Viale Sarca 222 – MIRS	12.647.000	11.070.000
16	Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.600.000
17	Roma	Via Angelo Emo snc	4.800.000	5.840.000
18	Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.570.000
19	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.720.000
20	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.070.000
21	Milano	Via dei Ciclamini 38	3.610.000	4.380.000
22	Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.800.000
23	Roma	Via Val di Lanzo 139	2.630.000	3.440.000
24	Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	2.950.000
25	Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.580.000
26	Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.530.000
27	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.460.000
28	Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.470.000
29	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.170.000
30	Roma	Via Democrito 10	1.390.000	2.030.000
31	Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.000.000
32	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.240.000
33	Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	2.100.000
34	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	2.050.000
35	Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.660.000
36	Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.630.000
37	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.620.000
30	Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.590.000
39	Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.430.000
40	Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.230.000
41	Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	31.920.000
42	Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.050.000
TOTALE			506.875.000	572.860.000

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.

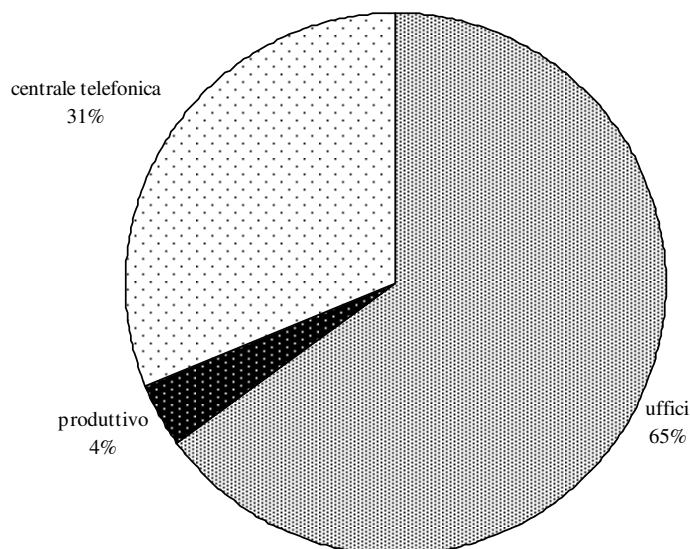
Alla data del 31 marzo 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'83,7% circa; le porzioni sfitte si riferiscono in percentuale sul totale non locato:

- per il 50% all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 17% all'immobile sito in Agrate - via Paracelso 22/24/26
- per il 26% agli immobili siti in, 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 7% all'immobile sito in Roma - Rodriguez Pereira 97 che risulta totalmente libero.

Al 31 marzo 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 65% costituito da 14 immobili con destinazione prevalente ad uso uffici;
- 31% costituito da 27 immobili con destinazione prevalente ad uso centrale telefonica;
- 4% costituito da un immobile con destinazione prevalente a uso produttivo.

Grafico 4



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 7,11%.

Tale percentuale è pressoché coincidente con il rendimento calcolato quale rapporto fra il montante canoni, inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi per lavori capitalizzati, corrispondente al 7,00%.

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). Il dettaglio è riportato nella tabella denominata “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo” di seguito inserita.

Grafico 5

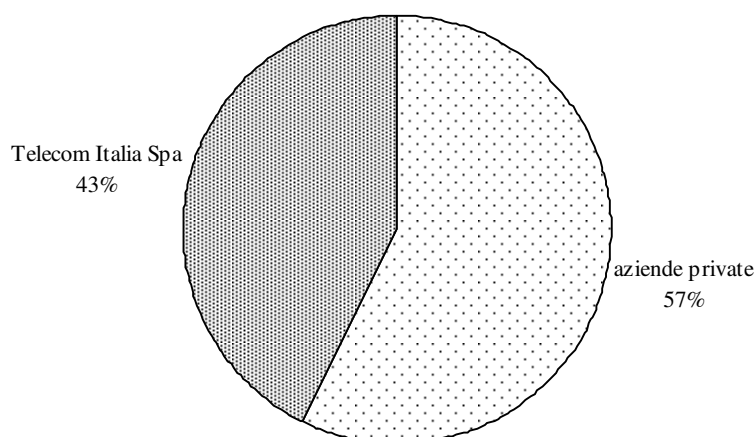


Tabella 11 ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI DETENUTI DAL FONDO

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	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 31.03.2010	Canoni 31.03.2010	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	3.759	28%	Ganimede Due srl	56	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	23.016.860	758.287	13.483.678	Proprietà
2	ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	31.883	89%	Ganimede Due srl	119	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	60.388.231	4.245.349	37.005.587	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 spa	1.420.000	119.803	834.665	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	2.086.662	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	1.052.148	Proprietà
6	MILANO	VIA TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.356	95%	Ganimede Due srl	199	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	17.932.681	1.326.259	10.953.281	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	2.121.929	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	Pirelli Tyre spa	13.024.484	1.087.750	7.686.419	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	13.989.450	Proprietà
10	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	746.295	5.970.290	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	1.357.800	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	299.743	2.965.219	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	3.647.234	28.403.401	Proprietà

PIEMONTE																	
14	IVREA	VIA JERVIS, 11 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	855.216	10.414.666	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	9.686.678	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	1.193.218	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	1.011.002	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	881.688	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	2.498.331	17.927.656	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	1.306.662	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	1.969.103	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	888.154	Proprietà Piena
FRIULI 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	759.327	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	2.215.976	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	775.885	Proprietà Piena
LAZIO																	
26	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 spa	1.100.000	103.087	646.571	Proprietà Piena

27	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 spa	1.715.000	152.614	1.008.063	Proprietà Piena
28	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 spa	4.800.000	391.032	2.821.402	Proprietà Piena
29	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 spa	2.630.000	219.559	1.545.893	Proprietà Piena
30	ROMA	VIA PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	216	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	35.113.010	2.692.961	20.637.377	Proprietà Piena
31	ROMA	VIA JACOPONE DA TODI 7	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.900	1.900	100%	Tiglio II srl	81	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.850.000	153.080	1.087.415	Proprietà Piena
32	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 spa	1.300.000	113.758	764.130	Proprietà Piena
33	ROMA	VIA FERONIA 96	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.861	4.861	100%	Tiglio II srl	112	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	6.770.000	542.456	3.979.352	Proprietà Piena
34	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 spa	2.040.000	169.919	1.199.096	Proprietà Piena
35	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 spa	1.390.000	121.012	817.031	Proprietà Piena
36	ROMA	VIA RODRIGUEZ PEREIRA 97	Cielo Terra	1960	Uffici	4.143	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	10.750.000	-	6.318.764	Proprietà Piena
37	ROMA	VIALE REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	19.472	84%	Tiglio I srl	183	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	61.668.928	4.209.195	36.289.075	Proprietà Piena
38	ROMA	CORSO ITALIA 43	Cielo Terra	1964	Uffici	14.558	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	31.529.163	Proprietà Piena
39	ROMA	VIA TEVERE 50	Cielo Terra	1948	Uffici	6.549	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	14.906.405	Proprietà Piena
PUGLIA																	
41	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 spa	1.197.000	123.788	703.387	Proprietà Piena

SICILIA																	
42	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 spa	1.900.000	178.702	1.116.805	Proprietà Piena
SARDEGNA																	
43	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 spa	3.830.000	318.412	2.251.243	Proprietà Piena
TOTALE						345.840	289.448	83,7%				514.739.577	36.046.555	304.561.714			

- (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 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 interscorsi 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.

Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i principali *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo con riferimento al primo trimestre 2010.

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con WOLTERS KLUVER S.r.l., conduttore già presente nell'immobile in virtù di altri contratti. La nuova locazione di n° 2 posti auto (durata 1+1 anni) con decorrenza dal 22 febbraio 2010, prevede un canone annuo a regime di euro 2.000.
- La società ACCO BRANDS ITALIA S.r.l. ha fatto pervenire regolare disdetta per il contratto di locazione con cui, con decorrenza 1° aprile 2004, occupa parte dell'immobile in oggetto (posti auto totali 3; canone annuo totale euro 4.950ca.). Tale disdetta ha prodotto quindi effetti con decorrenze 1° aprile 2010.

Attività manutentive generali:

- Sono stati disposti interventi di adeguamento normativo degli impianti elevatori (euro 168.000 ca.) nonché di riqualificazione dei controsoffitti ammalorati di una porzione del 6° piano (euro 53.000 ca.).

Altre informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 176.100.

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto con INCOGE S.r.l. un contratto di locazione con decorrenza 1° febbraio 2010 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 175 ca.), canone annuo a regime dal terzo anno pari euro 22.700 ca.. A fronte di interventi di personalizzazione spazi a carico del conduttore è stata concordata una riduzione del canone a € 5.000 ca per il primo anno e a € 10.700 ca. per il secondo anno.
- E' stato sottoscritto con BIVIO NETWORKS EUROPE

LIMITED un contratto di locazione con decorrenza 1° febbraio 2010 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 215 ca. oltre a 3 posti auto), canone annuo pari euro 33.000 ca.. Sono previsti interventi di riqualificazione spazi a carico del Fondo (euro 23.000ca.)

- E' stato sottoscritto con REAG S.p.A., società già presente nell'immobile in virtù di altri contratti, un nuovo contratto con decorrenza 18 gennaio 2010 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 525 ca. oltre a 10 posti auto), canone annuo a regime dal terzo anno pari euro 68.600 ca.. A fronte di interventi di personalizzazione spazi a carico del conduttore è stata concordata una riduzione del canone a euro 14.900 ca per il primo anno e a euro 32.200 ca. per il secondo anno.
- E' stato sottoscritto con HAMILTON ITALIA S.r.l. un contratto di locazione con decorrenza 5 marzo 2010 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 100 ca. oltre a 1 posto auto), canone annuo pari euro 16.500 ca.. Sono previsti interventi di riqualificazione spazi a carico del Fondo (euro 19.000 ca.).
- E' stato sottoscritto con C. BESATI & C S.r.l. un nuovo contratto di locazione a fronte della naturale scadenza del precedente. La locazione prosegue quindi per ulteriori 6 + 6 anni con decorrenza 01/04/2010 a fronte di un canone invariato rispetto al precedente pari a euro 26.400 ca.
- Sono stati disposti interventi di adeguamento normativo degli impianti elevatori (euro 77.000 ca.).
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 23.800.
- A seguito di 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..

Attività
manutentive
generali:

Altre
informazioni:

IVREA, VIA JERVIS 11

Stato locativo:

- La società C&P S.r.l. ha fatto pervenire regolare disdetta al contratto con decorrenza 1° febbraio 2005 (6+6 anni; sup pari a mq 25; canone annuo totale euro 1.400 ca.), con efficacia dal 1° febbraio 2011.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 331.800 ca..
- 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. A fronte del ricorso presentato dal Fondo, è stata fissata un'udienza nel marzo 2011.

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 23.600 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 contesterebbero i criteri di ripartizione degli oneri adottati dal Fondo.

MILANO, VIALE MONZA 259-265

Attività

manutentive

generali:

Altre

informazioni:

- Sono stati disposti interventi di riqualificazione dei controsoffitti ammalorati di una porzione del 5° piano (euro 65.500 ca.).
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 11.200 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, 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:

- 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 141.700 ca.), che nel frattempo ha abbandonato i locali, si è rivolto al Tribunale di Milano ottenendone un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a suo favore.

- Altre**
informazioni:
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 6.000 ca..

ROMA, VIA RODRIGUEZ PEREIRA 97

- Altre**
Informazioni:
- E' stato sottoscritto in data 4 febbraio 2010 un contratto preliminare di compravendita che prevede la stipula del definitivo entro il 31 maggio 2010. Il prezzo concordato è pari a euro 10.500.000 di cui euro 1.000.000 già versati in sede di preliminare.

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 118.800.

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

- Stato locativo:**
- La società ISFOL ha comunicato la propria volontà di recedere per gravi motivi dal contratto di locazione decorrente dal 15 aprile 2003 (mq 3.625 ca., canone annuo euro 1.090.250) con effetti dal 1° marzo 2011.
 - In relazione al contratto di locazione vigente (decorrenza 1° gennaio 2008; durata 6+6; mq 365 ca., canone annuo euro 619.600 ca.) è stato sottoscritto un accordo con la società CERVED GROUP S.p.A. che consente il rilascio parziale di spazi al 30 settembre 2010 con conseguente riduzione del canone annuo di euro 100.000.

- Altre**
informazioni:
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni/oneri accessori da contratti di locazione per

euro 249.000 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 4.200 ca.; canone annuo euro 177.500 ca.) ha presentato ricorso per decreto ingiuntivo avverso il Fondo contestando il conteggio degli oneri accessori addebitabile. E' prevista un'udienza in 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 127.000 ca.), è stata presentata istanza di insinuazione al passivo. Il Fondo è nel frattempo rientrato in possesso degli spazi oggetto della locazione.

ROMA, VIA LUIGI RIZZO 20-32

Altre

informazioni:

- A seguito del procedimento giudiziario attivato dal Fondo 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., si è perfezionata una transazione che ha consentito il recupero dell'intero credito, nonché degli interessi e delle relative spese legali per un totale di € 122.100 ca..

Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 652.400 relativi all'immobile sito in Roma, via Tomacelli 146, ceduto dal Fondo 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 primo trimestre del 2010 si è registrata la seguente dismissione:

Tabella 12

N°	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO * (euro)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1	Campobasso	Via Crispi 1 – Pal. A	5.000.000	3.420.000	3.000.000	08/03/2010
TOTALE			5.000.000	110.700.000	107.350.000	

* Per tale si intende l'ultima valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente alla data del rendiconto precedente la vendita. Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della SGR, scostandosi da tale valutazione, ha considerato viceversa tale valore, nel Rendiconto al 31 dicembre 2009, pari a euro 3.000.000.

Si segnala che l'asset oggetto di vendita nel primo trimestre 2010 risultava sfitto dal 1° luglio 2008.

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

E' stata rinnovata la 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.

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:

- 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.

Tabella 13

Nominativo Controparte	% sul totale	Categoria controparte	Importo erogato originario	Importo residuo	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	banca italiana	150.000.750	101.520.740	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	60.912.140	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	20.304.047	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	20.304.047	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	101.520.740	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%			450.001.500 304.561.713				

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 marzo 2010 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:

Tabella 14

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 31.03.2010:	euro 306,0 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).

Ai fini della redazione del presente Rendiconto la Società di Gestione ha, coerentemente con quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia entrato in vigore in data 14 aprile 2005, valutato al costo di sostituzione (“*Mark to Market*”) solo la differenza positiva tra il nozionale di riferimento ed il debito residuo effettivo (c.d. posizione di *over-hedging*).

Al riguardo si segnala che alla data del 31 marzo 2010 il nozionale risulta pari a euro 305.972.902 contro un importo finanziato pari a euro 304.561.713. Il Fondo si trova pertanto in violazione dei limiti di investimento stabiliti dal Regolamento di gestione all'art. 2.7.

Tuttavia, in considerazione che:

- i. l'entità della violazione è minima e pari a euro 1.411.189 (0,46% del valore del debito);

- ii. il costo della riduzione, sebbene rapportata a importi limitati risulterebbe penalizzante per il Fondo;
- iii. il Fondo ha già sottoscritto un contratto preliminare di vendita dell'immobile di Roma via Pereira con rogito previsto nel mese di maggio;

la Società di Gestione ha ritenuto di attendere l'eventuale rogito di cui sopra e il conseguente rimborso del debito allocato prima di procedere al rientro nei limiti regolamentari per la quota di nozionale in eccesso.

La valutazione al prezzo di mercato della parte di derivato in *over-hedging* ha comportato l'iscrizione di una minusvalenza pari a euro 47.485.

Tali osservazioni, come previsto dalle vigenti disposizioni regolamentari, sono state comunicate all'Organo di Vigilanza e alla Banca Depositaria.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e dei costi di copertura, per il periodo in esame è stato pari a euro 2.841.533.

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto sono in corso procedimenti giudiziari o arbitrali 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 Milano, via Tazzoli 6: INTERNET CENTRE OF EXCELLENCE S.r.l.
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: GRAPHOCART S.r.l. e PETROLCAR S.r.l.

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

Consiglio di Amministrazione:

Lino Benassi	Presidente
Daniel Buaron	Amministratore Delegato
Tommaso Micaglio	Consigliere
Rodolfo Petrosino	Consigliere con deleghe
Felice Capello	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Nel corso dei primi tre mesi non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del primo trimestre dell'anno 2010 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
28 gennaio 2010	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 secondo semestre 2009 e i rapporti tenuti con il Consiglio di Amministrazione della SGR, evidenziando, in particolare, che la gestione del Fondo da parte della Società di Gestione è avvenuta in attinenza al Regolamento, allo statuto della SGR e al dettato normativo e regolamentare e precisando, altresì, che nei Consigli di Amministrazione della SGR non sono state evidenziate situazioni di conflitti di interesse in capo alla stessa. La relazione è depositata presso la sede della SGR e pubblicata sul sito internet del Fondo.
10 marzo 2010	1) parere in merito al Business Plan del Fondo.	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito al Business Plan del Fondo.

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 aprile 2010

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 operazioni di negoziazione in strumenti finanziari sono registrate nel "portafoglio" alla data di effettuazione dei relativi contratti di acquisto e di vendita, indipendentemente dalla data di regolamento.

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.

L'eventuale quota del derivato eccedente il valore nominale della passività coperta è valutata al valore corrente (costo di sostituzione) secondo le pratiche prevalenti sul mercato. Ove dalla valutazione della quota eccedente emerga una passività a carico del Fondo, della stessa si tiene conto ai fini della determinazione del valore netto complessivo.

c) 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.

d) Ratei e Risconti

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

e) 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.

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.

f) Diritti reali di godimento su beni immobili

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

g) 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).

h) Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

i) Finanziamenti

I finanziamenti sono esposti al valore nominale.

* * * * *

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.

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 MARZO 2010

RENDICONTO AL 31/03/2010

(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Rendiconto al 31/03/2010		Situazione al 31/12/2009	
	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	572.860.000	97%	581.460.000	91%
B1. Immobili dati in locazione	518.890.000		548.440.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	53.970.000		33.020.000	
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'	12.756.686	2%	47.758.034	8%
F1. Liquidità disponibile	12.756.686		47.758.034	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	7.848.405	1%	8.258.536	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	908.895		882.165	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	6.939.510		7.376.371	
TOTALE ATTIVITA'	593.465.091	100%	637.476.570	100%

PASSIVITA' E NETTO			
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-304.561.713		-307.860.367
H1. Finanziamenti ipotecari	-304.561.713		-307.860.367
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-47.485		-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-47.485		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
M. ALTRE PASSIVITA'	-13.896.625		-13.520.352
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-258.006		-263.347
M2. Debiti di imposta	-1.250.030		-970.750
M3. Ratei e risconti passivi	-6.653.049		-6.911.914
M4. Altre	-5.735.540		-5.374.342
TOTALE PASSIVITA'	-318.505.823		-321.380.719
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	274.959.268		316.095.851
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003
Valore unitario delle quote	458,263		526,824
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	276,94		259,34
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	153,79		105,58

⁽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.

RENDICONTO AL 31/03/2010
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/03/2010		Rendiconto al 31/03/2009	
A. STRUMENTI FINANZIARI		-1.821.089		-696.210
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzo				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzo				
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 realizzo				
- perdite da realizzo				
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-1.821.089		-696.210
A4.1 di copertura	-1.773.603,41		-696.209,58	
A4.2 non di copertura	-47.485,10			
Risultato gestione strumenti finanziari		-1.821.089		-696.210
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		1.665.741		11.584.909
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		9.869.303		11.341.333
- affitti	9.053.593,87		10.203.406,05	
- recupero spese ripetibili	699.552,51		883.648,44	
- altri proventi	116.156,82		254.278,27	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		-		-
- perdite da realizzo	0,00		0,00	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-5.600.000		3.166.393
- plusvalenze beni immobili	50.000,00		3.166.392,50	
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	-5.650.000,00			
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-2.088.066		-2.367.722
- spese ripetibili	-1.184.199,64		-1.590.749,30	
- spese non ripetibili	-903.866,15		-776.973,13	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-515.495,70	-515.496	-555.092,59	-555.093
Risultato gestione beni immobili		1.665.741		11.584.909
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								10.888.700
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								10.888.700
H. ONERI FINANZIARI								-2.670.368
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI								-2.666.130
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-1.067.929,33					-2.666.129,98		
H1.2 su altri finanziamenti								
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-1.017,41					-4.237,70		-4.238
Risultato netto della gestione caratteristica								8.218.332
I. ONERI DI GESTIONE								-1.394.320
I1. Provvigione di gestione SGR	-710.806,44				-710.806	-880.672,92		-880.673
I2. Commissioni banca depositaria	-17.170,35				-17.170	-41.533,73		-41.534
I3. Oneri per esperti indipendenti	-26.000,00				-26.000	-28.800,00		-28.800
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-19.961,71				-19.962	-28.571,00		-28.571
I5. Altri oneri di gestione	-119.328,36				-119.328	-414.741,85		-414.742
L. ALTRI RICAVI ED ONERI								-192.385
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	0,00				0	71.875,89		71.876
L2. Altri ricavi	1.228.542,33				1.228.542	17.992,92		17.993
L3. Altri oneri	-761.366,37				-761.366	-282.253,85		-282.254
Risultato della gestione prima delle imposte								6.631.627
M. IMPOSTE								-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio								
M2. Risparmio di imposta								
M3. Altre imposte								
Utile/perdita del periodo								6.631.627
								-1.650.385

ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2010 AL 31 MARZO 2010.

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

Dott. Ottavio DE PAOLA
NOTAIO
Corso Vittorio Emanuele II n. 23
86100 CAMPOBASSO CB
tel 0874418456 – 0874 92551 fax 0874 316545
email: odepaoa@notariato.it

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA STIPULA

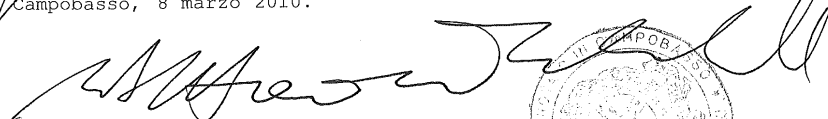
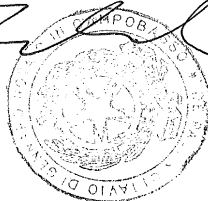
Il sottoscritto dottor Ottavio DE PAOLA, Notaio in Campobasso,

dichiara

di aver stipulato in data odierna l'atto di Compravendita dalla società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI" od, in breve, "FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.", società per azioni con unico socio, con sede in Milano, 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", a favore della società a responsabilità limitata denominata: "E.F.I. (EDILIZIA FIDUCIARIA IMMOBILIARE) S.r.l.", con sede in Lecce, dei seguenti beni immobili siti in abitato del Comune di Campobasso:

- 1) Porzione del fabbricato alla via Crispi civico 1/C, composta di autorimessa, locali ad uso ufficio e servizi distribuiti sui piani terra, primo, secondo e terzo; confinante con detta via Crispi, proprietà Pietrunti e proprietà Fratelli Carlone o loro aventi causa; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 121 particella 68 sub 1, via Francesco Crispi n. 1 n. C piano T-1-2, Zona Censuaria 1^, categoria D/5, R.C.Euro 54.434,56;
- 2) Suolo alla via Crispi posto di fronte al suddetto fabbricato, di circa metri quadrati duecentocinquantadue (mq. 252), confinante con detta via Crispi, strada comunale, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 121 particella 499, via Francesco Crispi snc piano T, area urbana di mq. 252.

per il prezzo di Euro 3.000,000,00 (Euro tre milioni)
Campobasso, 8 marzo 2010.

**ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 31 MARZO 2010 REDATTA
DALL'ESPERTO**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE"
ALLA DATA DEL 31 MARZO 2010

APRILE 2010

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	2
CRITERI DI VALUTAZIONE	3
Metodo del Discounted Cash Flow	3
Incidenza dei contratti locativi in essere	4
Metodologie operative	4
DUE DILIGENCE	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 Lauro 5/7
20121 Milano

Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

milan@cbre.com
www.cbre.com

Milano, 15 Aprile 2010

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

CONTRATTO N. 4725

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE", ALLA DATA DEL 31 MARZO 2010

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 Gorin, 12
TORINO	Corso Marconi, 36
TORINO	Via Lancia 55
BRESCIA	Via Bellintani, 1
COMO	Via Scalabrini 5
TRIESTE	Via Verga, 5
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
SASSARI	Via Salvatore Dau, 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 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.: 011.227290.1 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

Città	Indirizzo
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 / Via Morgagni
MILANO	Viale Monza, 259/263
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67
MILANO	Viale Certosa, 148
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6
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 Marzo 2010.

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 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 sopraccitati 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 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 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 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 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 i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa a 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), assunto pari all'Indice Rendistato (che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di riferimento per numerosi calcoli attuariali), 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 con indice Rendistato avente 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. E' 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 contrarre finanziamenti finalizzati alla tipologia di investimento considerato: è assunto pari ad un rendimento base, senza rischio sul medio/lungo periodo più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

Quale tasso base si assume l'indice IRS a 10 anni, che è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

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.

Considerando a questo punto la composizione percentuale della struttura finanziaria, usualmente 50% e 50%, si ottengono i relativi tassi medi di attualizzazione per la valutazione.

Questo ragionamento viene utilizzato per determinare sia il tasso di attualizzazione canonici sia il tasso di attualizzazione della rimessa a 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 tra canone e prezzo riscontrabile nelle transazioni immobiliari.

Nella valutazione al 31 Marzo 2010 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Indice Rendistat: 3,30%
- Indice IRS a 10 anni: 3,35%
- Inflazione programmata: 2,10%

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.

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 Marzo 2010, del patrimonio immobiliare (considerato asset by asset) di cui in oggetto, risulta esprimibile complessivamente in

€ 572.860.000,00

(Euro cinquecentosettantaduemilioniottocentosessantamila/00),

così ripartiti per singolo immobile:

Città	Indirizzo	Valore di Mercato al 31/03/2010 (Euro)
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 307	23.900.000
ROMA	Corso d'Italia, 43	68.710.000
ROMA	Via Tevere, 50	32.700.000
TORINO	Via Bellardi, 12	2.100.000
TORINO	Via Gonin, 12	2.580.000
TORINO	Corso Marconi, 36	2.170.000
TORINO	Via Lancia 55	31.920.000
BRESCIA	Via Bellintani, 1	1.660.000
COMO	Via Scalabrini 5	2.240.000
TRIESTE	Via Verga, 5	1.430.000
TREVISO	Via Zanon, 7	3.800.000
MESTRE	Via Tevere, 34	1.630.000
GENOVA	Via Dattilo, 5	2.470.000
ROMA	Via Rodriguez Pereira, 97	9.970.000
URBINO	Via Calamandrei, snc	1.590.000
ANCONA	Via Montagnola, 29	4.570.000
MILANO	Via G. Watt, 27	10.220.000
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2	4.070.000
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA	15.850.000
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI, snc	1.230.000
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO	17.550.000
PALERMO	Via Maggiore Amari, 10	2.050.000
MILANO	Via Ciclamini, 38	4.380.000
MILANO	Via Don Guanella, 9	2.950.000
CINISELLO BALSAMO	Viale Rinascita, snc	4.720.000
ROMA	Via Palombini, 52	2.050.000
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19	2.460.000
ROMA	Via Monte Ruggero, 35	1.620.000
ROMA	Via Sestio Calvino, 79/B	2.000.000
ROMA	Via Val di Lanzo, 139	3.440.000
ROMA	Via Democrito, 10	2.030.000
ROMA	Via Tagaste snc	2.530.000
ROMA	Via Feronia 96	8.600.000
ROMA	Via Angelo Emo, 13/b - 15	5.840.000
ROMA	Via PIANCIANI, 26	37.140.000
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni	73.060.000
MILANO	Viale Monza, 259/263	58.070.000
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67	11.070.000
MILANO	Viale Certosa, 148	6.640.000
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6	19.180.000
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26	21.510.000
ASSAGO	VIA MILANOFIORI, 1	59.160.000
	TOTALE €	572.860.000

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

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)

