
Rendiconto di gestione al 30 settembre 2010

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO



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 30 SETTEMBRE 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	28
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE.....	28
GESTIONE FINANZIARIA	29
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI.....	33
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	35
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO	35
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI	37
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 SETTEMBRE 2010	41
ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2010 AL 30 SETTEMBRE 2010...	45
ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2010 REDATTA DALL'ESPERTO.....	47

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSA

Si specifica che il rendiconto di gestione al 30 settembre 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	State Street Bank 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 30 settembre 2010	€ 271.595.953
Valore unitario delle quote al 30 settembre 2010	€ 452,658
Stima dell'Esperto indipendente al 30 settembre 2010 del portafoglio immobiliare	€ 562.990.000

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

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

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	30.09.2010
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	41
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	341.697
Distribuzione geografica prevalente ⁽¹⁾	%	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	81% Lazio e Lombardia	82% Lazio e Lombardia
Valore di mercato degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	563,0
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	504,0
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,8
Finanziamento	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	297,5
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	52,8
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,0
Net Asset Value totale (NAV) ⁽⁶⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	271,6
Net Asset Value pro quota	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	452,658
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	4,62
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	7,70
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	5,36
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	8,93
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	346,21	337,28
Dividend Yield (9)	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	2,91%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	331,50
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 30 settembre 2010 è pari a euro 452,658. 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
30.06.2010	459,356
30.09.2010	452,658

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 12,17% dalla data del collocamento al 30 settembre 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	20.05.2010	2,70	2,94%
2° trimestre 2010	346,21	19.08.2010	5,00	5,79%
3° trimestre 2010	342,13		-	0,00%
Totale al 30 settembre 2010	353,49		7,70	2,91%
Totale dal collocamento	448,48		284,64	12,17%

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
2° trimestre 2010	346,21			346,21	351,21
3° trimestre 2010	346,21	8,93	1,79%	337,28	342,28
Totale al 30 settembre 2010		57,14			
Totale dal collocamento		162,72	32,54%		

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
20.05.2010	2,70	Distribuzione provento lordo
19.08.2010	5,00	Distribuzione provento lordo
19.08.2010	8,93	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	(57,64)	

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato positivo pari a euro 4.964.349,45 che è dato dall'utile della gestione corrente per euro 10.464.349,45, 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 5.500.000,00.

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. 4 immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore periziato inferiore al costo storico. Pertanto, ai sensi del regolamento sopra citato, le minusvalenze del periodo relative a tali immobili, pari complessivamente a euro 2.648.231,38, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 30 settembre 2010 ai fini della distribuzione dei proventi.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa dell'acconto di distribuzione proventi inerenti il periodo in esame:

Tabella 7

(importi in euro)

Risultato economico al 30/09/2010	4.964.349,45
Plusvalenze non realizzate del periodo	(1.350.000,00)
Minusvalenze non realizzate del periodo	6.850.000,00
di cui non ripristinabili	(2.648.231,38)
Utile distribuibile	7.816.118,07
Distribuzione I-trimestre	(1.620.008,10)
Distribuzione II-trimestre	(3.000.015,00)
Importo distribuibile III trimestre su risultato gestione corrente	3.196.094,97
Riserva distribuibile esercizi precedenti	51.205,23
Acconto distribuibile III trimestre 2010	3.247.300,20

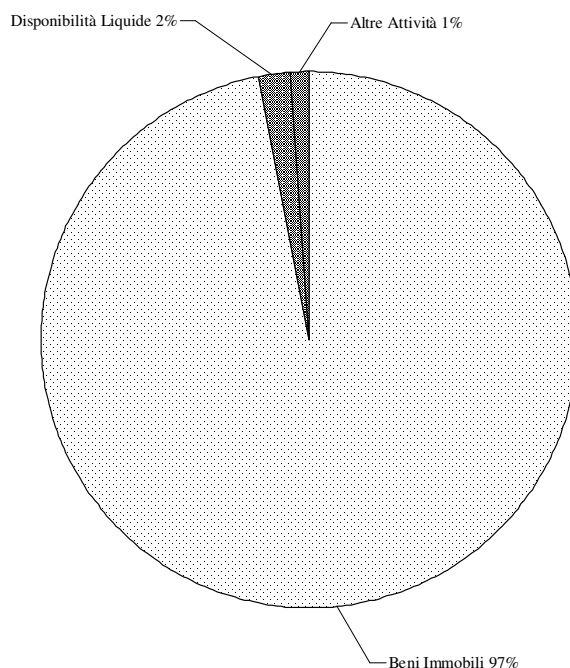
Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo: che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi e tenuto conto che :

- a valere del risultato del primo semestre si è già provveduto alla distribuzione di un acconto di proventi per euro 7,70 pro quota;
- l'utile distribuibile del terzo trimestre risulterebbe relativamente esiguo espresso in valore pro quota;
- non sono state effettuate cessioni nel corso del terzo trimestre e pertanto non si deve procedere a nessun rimborso parziale anticipato pro quota.

Il Consiglio di Amministrazione delibera di non procedere ad alcuna ulteriore distribuzione di acconto di utili.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 settembre 2010:

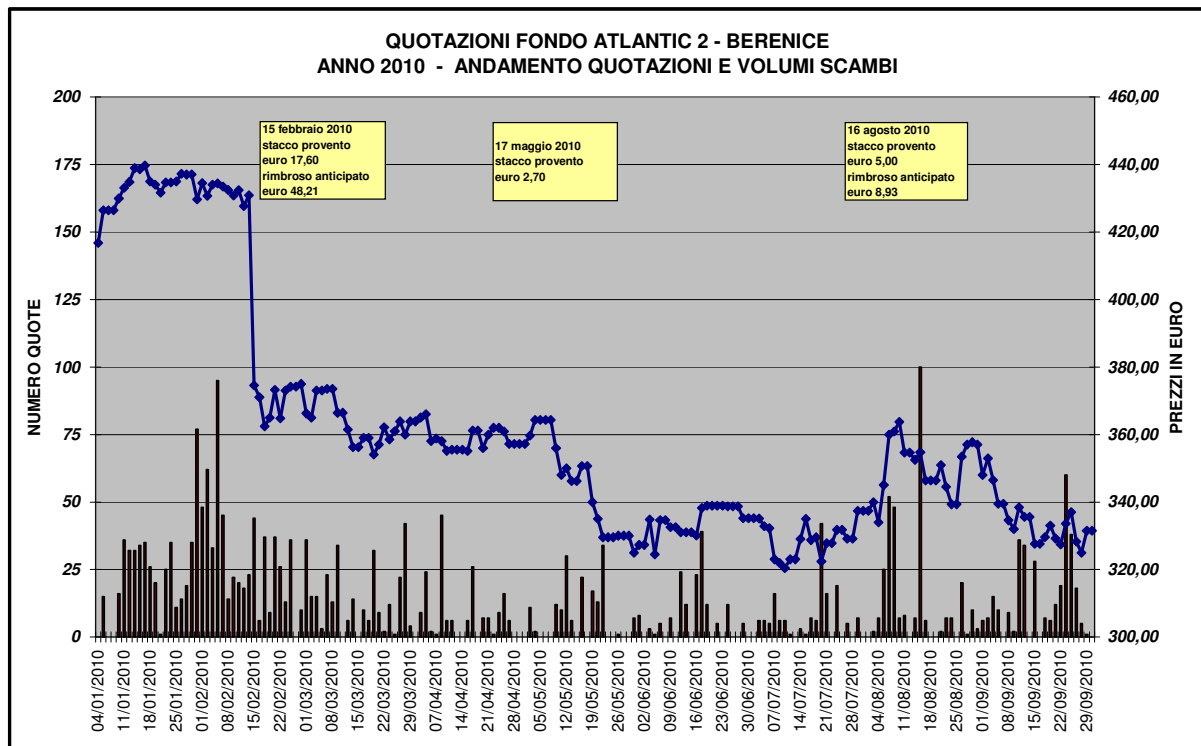
Grafico 1



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 nei primi tre trimestri del 2010. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 320,10 in data 9 luglio 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 13,69 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta del periodo (30 settembre) è stato di euro 331,50.

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 30/09/2010		
	Importo (in migliaia di Euro)	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	-12.667	-4,22%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	366.742	122,25%
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	-77.032	-25,68%
I. Oneri di gestione complessivi	-40.085	-13,36%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	3.054	1,02%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-97.632	-32,54%
Proventi complessivi distribuiti	-170.785	-56,93%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	240.012	80,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/09/2010	271.596	90,53%
Totale importi da richiamare	0	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto		15,42%

Al fine di meglio specificare l'attività svolta dalla Società di Gestione per conto del Fondo al 30 settembre del corrente esercizio, di seguito è riportata tabella contenente gli oneri di gestione sostenuti nel periodo:

Tabella 9

(Gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/2010 al 30/09/2010)

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	2.073	0,71%	0,36%					
Provvigione di base	2.073	0,71%						
Provvigioni incentivato	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria -di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	50	0,02%	0,01%					
4 Spese di revisione fondo	35	0,01%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	88	0,03%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	5.247	1,79%	0,90%		1.105	0,38%	0,19%	
8 Spese legali e giudiziarie	486	0,17%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	30	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	521	0,18%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	8.530	2,90%			1.105	0,38%		
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	8.794			2,96%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	17.324	5,90%		2,96%	1.105	0,38%		

(*) 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 (approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR il 25 febbraio 2010) alle direttrici da seguire nell'attuazione della politica di gestione finalizzata alla migliore commercializzazione del portafoglio immobiliare. Sono state riviste in particolare le tempistiche di dismissione di alcuni degli immobili in 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 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%.

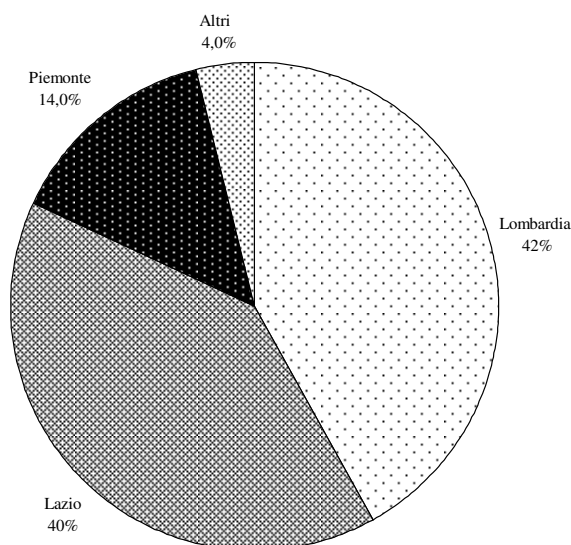
Il raggiungimento dell'obiettivo sopra illustrato dovrà tuttavia confrontarsi con l'attuale scenario di mercato che palesa notevoli criticità (a titolo esemplificativo ma non esaustivo la riduzione della domanda, l'illiquidità ecc.) che peraltro trovano già riscontro nelle risultanze della valutazione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

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 30 settembre 2010 è composto da n. 41 beni immobili (valore di apporto 496.125.000 di euro), non essendosi registrata alcuna ulteriore vendita dopo quelle intercorse nel primo semestre 2010 degli immobili siti in Campobasso, Via Crispi 1/C Palazzina A e Roma, Via Rodriguez Pereira 97.

Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati, in termini di valore di apporto, prevalentemente in Lombardia (circa il 42%) e in Lazio (circa il 40%); 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 30 settembre 2010 per un controvalore totale pari a euro 562.990.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*:

Tabella 10

	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (30.09.2010) (euro)
1	Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	23.860.000
2	Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	68.410.000
3	Roma	Via Tevere 50	25.360.000	32.530.000
4	Milano	Via Watt 27	10.000.000	10.120.000
5	Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	15.490.000
6	Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.550.000
7	Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	38.490.000
8	Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	59.020.000
9	Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	21.640.000
10	Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	19.190.000
11	Milano	Via Certosa 148	4.950.000	6.540.000
12	Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	73.140.000
13	Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	57.570.000
14	Milano	Viale Sarca 222 – MIRS	12.647.000	11.080.000
15	Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.580.000
16	Roma	Via Angelo Emo snc	4.800.000	5.880.000
17	Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.540.000
18	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.710.000
19	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.050.000
20	Milano	Via dei Ciclamini 38	3.610.000	4.420.000
21	Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.780.000
22	Roma	Via Val di Lanzo 139	2.630.000	3.490.000
23	Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	2.950.000
24	Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.580.000
25	Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.540.000
26	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.480.000
27	Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.490.000
28	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.170.000
29	Roma	Via Democrito 10	1.390.000	2.030.000
30	Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.020.000
31	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.300.000
32	Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	2.100.000
33	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	2.050.000
34	Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.670.000
35	Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.650.000
36	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.630.000
37	Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.590.000
38	Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.440.000
39	Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.250.000
40	Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	31.900.000
41	Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.070.000
TOTALE			496.125.000	562.990.000

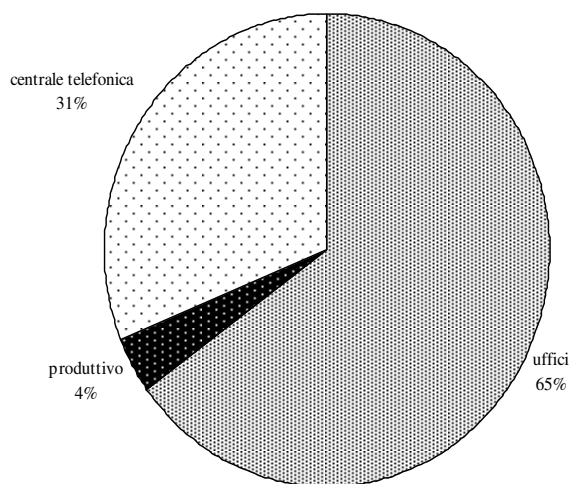
Alla data del 30 settembre 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'83,2% circa; le porzioni sfitte si riferiscono in percentuale sul totale non locato:

- per il 52% all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 15% all'immobile sito in Agrate - via Paracelso 22/24/26;
- per il 13% all'immobile sito in Assago - viale Milanofiori 1F;
- per il 10,5% all'immobile sito in Milano viale Monza 259-263
- per il 9,5% agli immobili siti in Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, e in Roma - viale Regina Margherita, dove risultano limitate porzioni non locate.

Al 30 settembre 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 65% costituito da 13 immobili con destinazione prevalente a uso uffici;
- 31% costituito da 27 immobili con destinazione prevalente a uso centrale telefonica;
- 4% costituito da un immobile con destinazione prevalente a uso produttivo.

Grafico 4

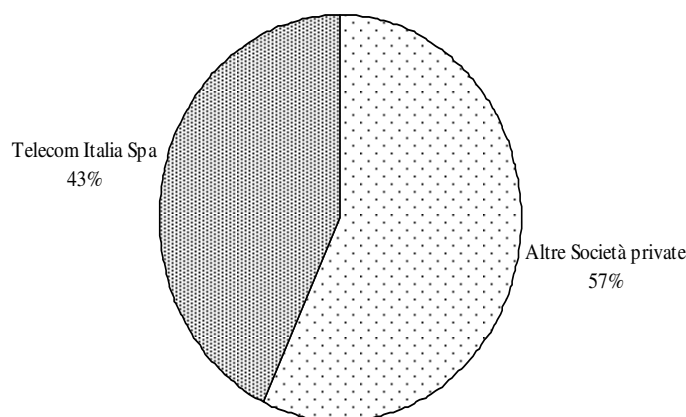


Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 6,94%.

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 6,83%.

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



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 30.09.2010 euro	Canoni 30.09.2010 euro	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
LOMBARDIA																	
1	AGRATE BRIANZA	v. PARACELSO 22/24/26	Cielo Terra	1982	Uffici	13.488	4.888	36%	Ganimede Due srl	59	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Società Private	23.016.860	797.834	13.447.983	Proprietà Piena
2	ASSAGO	v.le MILANOFIORI - ED. 1F	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	28.513	80%	Ganimede Due srl	110	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Società Private	60.388.231	3.931.248	36.918.296	Proprietà Piena
3	BRESCIA	v. 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	832.451	Proprietà Piena
4	CINISELLO BALSAMO	v.le 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	2.081.128	Proprietà Piena
5	COMO	v. SCALABRINI 16	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	1.049.357	Proprietà Piena
6	MILANO	v. TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.356	95%	Ganimede Due srl	221	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	17.932.681	1.474.310	10.926.782	Proprietà Piena
7	MILANO	v. 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	2.116.302	Proprietà Piena
8	MILANO	v.le SARCA, 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Cielo Terra	ante 1967	Produttivo	14.714	14.714	100%	Tiglio II srl	48	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Pirelli Tyre spa	13.024.484	700.000	7.666.705	Proprietà Piena
9	MILANO	v.le SARCA, 222 - ed 307	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	7.311	7.311	100%	Kappa srl	260	Locazione non abitativa 9 anni + 6	oltre 9 anni	Prysmian spa	23.800.000	1.897.306	13.952.351	Proprietà Piena
10	MILANO	v. WATT 27	Cielo Terra	1985	Uffici	6.031	4.639	77%	Tiglio I srl	124	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	10.119.147	746.295	5.954.702	Proprietà Piena
11	MILANO	v.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	1.354.199	Proprietà Piena
12	MILANO	v.le CERTOSA 148	Cielo Terra	1972	Uffici - commerciale	3.387	2.063	61%	Ganimede Due srl	89	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	5.049.377	301.303	2.957.503	Proprietà Piena
13	MILANO	v.le MONZA 259-263	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	25.180	19.217	76%	Aida srl	135	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	48.320.665	3.396.280	28.330.139	Proprietà Piena
PIEMONTE																	
14	IVREA	v. JERVIS, 11 ICO VECCHIA ICO CENTRALE	Cielo Terra	1910-1948	Uffici integrati con attività produttive	44.208	14.284	32%	Tiglio I srl	18	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	17.779.643	791.588	10.387.232	Proprietà Piena
15	IVREA	v. JERVIS 9 NUOVA ICO	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	21.636	21.544	100%	Tiglio I srl	71	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	16.358.553	1.532.423	9.661.426	Proprietà Piena
16	TORINO	v. 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	1.190.053	Proprietà Piena
17	TORINO	c.so 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	1.008.321	Proprietà Piena
18	TORINO	v. 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	879.350	Proprietà Piena
19	TORINO	v. 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	17.880.114	Proprietà Piena

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 30.09.2010 euro	Canoni 30.09.2010 euro	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
LIGURIA																	
20	GENOVA	v. 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	1.303.196	Proprietà Piena
VENETO																	
21	TREVISO	v. 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	1.963.881	Proprietà Piena
22	VENEZIA - MESTRE	v. 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	885.798	Proprietà Piena
FRIULI VENEZIA GIULIA																	
23	TRIESTE	v. 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	757.313	Proprietà Piena
MARCHE																	
24	ANCONA	v. 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	2.210.099	Proprietà Piena
25	URBINO	v. 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	773.828	Proprietà Piena
LAZIO																	
26	ROMA	v. 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	644.857	Proprietà Piena
27	ROMA	v. 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	1.005.390	Proprietà Piena
28	ROMA	v. 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	2.813.920	Proprietà Piena
29	ROMA	v. 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	1.541.793	Proprietà Piena
30	ROMA	v. PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	143	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Società Private	35.113.010	1.786.550	20.582.649	Proprietà Piena
31	ROMA	v. 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	1.084.531	Proprietà Piena
32	ROMA	v. 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	762.103	Proprietà Piena
33	ROMA	v. 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	3.968.799	Proprietà Piena
34	ROMA	v. 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	1.195.916	Proprietà Piena
35	ROMA	v. 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	814.864	Proprietà Piena

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 (2)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 30.09.2010 euro	Canoni 30.09.2010 euro	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
36	ROMA	v.le REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	20.631	89%	Tiglio I srl	185	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Società Private	61.668.928	4.277.100	36.193.211	Proprietà Piena
37	ROMA	c.so 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	31.445.551	Proprietà Piena
38	ROMA	v. 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	14.866.875	Proprietà Piena
PUGLIA																	
39	GALLIPOLI	v. 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	701.521	Proprietà Piena
SICILIA																	
40	PALERMO	v. 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	1.113.843	Proprietà Piena
SARDEGNA																	
41	SASSARI	v. 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	2.245.273	Proprietà Piena
TOTALE						341.697	284.359	83,2%					503.989.577	34.416.709	297.469.609		

(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 terzo trimestre 2010, avendo già rappresentato in occasione del Rendiconto al 30 giugno 2010 le informazioni relative al primo semestre.

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Attività manutentive generali:

- E' stata sottoscritta con ENGINEERING IT S.p.A., con decorrenza 25 agosto 2010, una Scrittura Integrativa al contratto di locazione del 15 gennaio 2008 per incremento delle superfici oggetto di locazione (mq 250 ca. ad uso magazzino oltre a 10 posti auto). Il canone annuo aumenta di euro 22.600, per un totale di 1.104.000 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 35.300.

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Altre informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 36.800.

IVREA, VIA JERVIS 11 – ICO VECCHIA, ICO CENTRALE

Stato locativo:

- La società WHILE 1 s.r.l. ha fatto pervenire regolare richiesta di recesso anticipato in relazione al contratto di locazione decorrente dal 1° agosto 2004 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 40 ca, canone annuo euro 1.600 ca.), con efficacia dal 6 marzo 2011.

Altre informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 278.000 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. 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 11 – ICO NUOVA

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 469.900 ca..

MILANO, VIALE CERTOSA 148

Stato locativo:

- La società LO JACK s.r.l. ha fatto pervenire regolare richiesta di recesso anticipato in relazione al contratto di locazione decorrente dal 1° ottobre 2006 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 650 ca, canone annuo euro 93.700 ca.), con efficacia dal 1° agosto 2011.

Altre

informazioni:

- Sono stati condivisi con i conduttori dei nuovi criteri di ripartizione degli oneri accessori, che dovrebbero consentire il recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti degli stessi per ca. euro 39.300.

MILANO, VIALE MONZA 259-265

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 171.500 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. a fronte del quale il Giudice si è recentemente espresso a favore del Fondo condannando la controparte al pagamento di euro 44.700 ca. oltre interessi e spese accessorie; a seguito di verifiche sulla possibilità di effettivo recupero della somma, è in corso la definizione di una transazione extragiudiziale.

MILANO, VIA SARCA 222 – ED. 67 - MIRS

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione, relativo all'intera porzione di proprietà dell'Immobile in oggetto, con la società PIRELLI TYRE S.p.A. decorrente dal 29 giugno 2010 (durata 9+6 anni; canone per il 1° anno euro 700.000 e canone annuo a regime euro 870.000); tale contratto annulla e sostituisce quello precedente esauritosi a seguito di disdetta del conduttore.

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. E' in corso di formalizzazione un accordo transattivo.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 3.700 ca..

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto con la società UNION OPTICAL S.r.l. un nuovo contratto di locazione, decorrente dal 15 luglio 2010 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 550 ca.) con canone annuo a regime pari a euro 108.000 (in virtù di interventi di riqualificazione a carico del conduttore è stato riconosciuto un periodo di *free rent* di 9 mesi).
- E' stato sottoscritto con la società MS S.r.l. un nuovo contratto di locazione, decorrente dal 15 settembre 2010 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 520 ca.) con canone annuo a regime pari a euro 102.600 (in virtù di interventi di riqualificazione a carico del conduttore è stato riconosciuto un periodo di *free rent* di 9 mesi).

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 262.100 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. Le parti hanno definito la controversia in via transattiva. Sono in corso le formalità per la chiusura del giudizio.
- 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 comunque rientrato in possesso degli spazi oggetto della locazione.

ROMA, VIA PIANCIANI

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la società ANAS S.p.A. decorrente dal 1° settembre 2010 (durata 6+6 anni; mq 8.600 ca oltre a 27 posti auto; canone anone annuo a regime euro 2.566.550); sono previsti interventi di riqualificazione di circa 2.600 mq che determineranno una temporanea indisponibilità degli stessi, per cui il canone annuo sarà ridotto di euro 780.000 fino alla fine dei lavori; tale contratto annulla e sostituisce quelli precedenti decorrenti rispettivamente dal 1998, 2003 e 2004, risolti consensualmente alla date del 31 agosto 2010.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 49.600 ca..

A seguito della sottoscrizione di transazioni (con conseguenti passaggi a perdita), sono ancora in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 102.000 relativi all'immobile sito in Roma, via Tomacelli 146, ceduto dal Fondo in data 28 novembre 2008 e per euro 7.300 relativi all'immobile sito in Milano, via Bonnet 6, ceduto dal Fondo in data 21 dicembre 2009.

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 2010 si sono registrate le seguenti dismissioni:

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
2	Roma	Via Rodriguez Pereira 97	10.750.000	9.970.000	10.500.000	07/06/2010
TOTALE			15.750.000	13.390.000	13.500.000	

* 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 nel Rendiconto al 31 dicembre 2009 il valore del succitato immobile sito in Campobasso, pari a euro 3.000.000.

Si segnala che gli *asset* oggetto di vendita nel primo semestre 2010 risultavano sfitti dal 1° luglio 2008.

E' stato sottoscritto in data 4 agosto 2010 un contratto preliminare di compravendita per gli immobili siti in Roma, via Val di Lanzo e via Angelo Emo e Milano, via dei Ciclamini, che prevede la stipula del definitivo entro il 31 dicembre 2010. Il prezzo concordato è pari a complessivi euro 15.070.000.

E' stato sottoscritto in data 5 ottobre 2010 un contratto preliminare di compravendita per l'immobile sito in Como, Via Scalabrini, che prevede la stipula del definitivo entro il 31 marzo 2011. Il prezzo concordato è pari a euro 2.690.000.

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

L'assicurazione stipulata dalla SGR per conto del Fondo con ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH INSURANCE COMPANY S.A., compagnie assicurative di primario *rating*, oltre a prevedere le coperture 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 26 luglio 2010 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
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	banca italiana	150.000.750	99.156.702	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine
Banca di Roma S.p.A.	20,00%	banca italiana	90.000.000	59.493.724	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine
BIPOP Carire S.p.A.	6,67%	banca italiana	30.000.000	19.831.241	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine
UniCredit Corporate Banking S.p.A.	6,67%	banca italiana	30.000.000	19.831.241	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine
Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited	33,33%	banca irlandese	150.000.750	99.156.702	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine

100%

450.001.500 297.469.609

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 30 settembre 2010 risulta utilizzata esclusivamente la linea relativa la manutenzione straordinaria e l'importo dell'utilizzo è già ricompreso nella tabella sopra riportata.

Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso coincidente con la scadenza del Fondo, in considerazione anche di un eventuale utilizzo del periodo di grazia, riepilogato nella seguente tabella:

Tabella 14

Ammontare	Termine per il rimborso
70.000.214,29	30/06/2012
70.000.214,29	31/12/2012
70.000.214,29	30/06/2013
70.000.214,29	31/12/2013
70.000.214,29	30/06/2014
70.000.214,29	31/12/2014
Importo residuo alla data	Data di scadenza definitiva

Le rate di rimborso sopra evidenziate dovranno intendersi decurtate di un ammontare pari agli importi già rimborsati. Alla data del presente rendiconto i rimborsi parziali effettuati a seguito della dismissioni di parte del patrimonio immobiliare risultano essere pari a euro 160.470.700,46.

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 15

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 30 settembre 2010:	euro 307,8 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 30 settembre 2010 il nozionale risulta pari a euro 307.783.782 contro un importo finanziato pari a euro 297.469.609. Il Fondo si trova pertanto in violazione dei limiti di investimento stabiliti dal Regolamento di gestione all’art. 2.7.

Tuttavia, in considerazione che:

- sulla base del piano di ammortamento dello strumento derivato la violazione del limite rientrerà ampiamente in data 31 dicembre 2010;
- al fine di rientrare nei limiti di investimento di cui sopra il costo stimato per la vendita della quota del derivato in eccesso è pari a circa euro 600 mila;

- i maggiori oneri finanziari dovuti all'eccesso di copertura, calcolati ai tassi rilevati lo scorso mese di aprile, ammontano a circa 195 mila euro per il periodo dal 31 maggio al 31 dicembre 2010;

Il Consiglio di Amministrazione della scrivente Società di Gestione ha deliberato di non effettuare l'operazione inerente il rientro nei limiti regolamentari.

La valutazione al prezzo di mercato della parte di derivato in *over-hedging* ha comportato l'iscrizione di una minusvalenza pari a euro 255.002.

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 8.756.851.

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

Con l'intento di arginare il fenomeno dei cosiddetti "fondi veicolo" o "fondi fiscali", cioè l'utilizzo strumentale dei fondi immobiliari per fruire di benefici fiscali, il Governo con il Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 ("Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.") e successivamente convertito in legge, introduce, all'articolo 32- "Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi", importanti novità per quanto attiene i fondi immobiliari chiusi in materia fiscale.

E' stata modificata la definizione di "fondo comune d'investimento" enfatizzando, tra l'altro, la necessità che il patrimonio del fondo sia raccolto tra una pluralità di investitori e che la gestione del medesimo, da parte della società di gestione, debba avvenire in autonomia rispetto ai partecipanti.

E' data inoltre delega al Ministero dell'Economia e delle finanze di emanare le relative disposizioni di attuazione in cui saranno dettagliate le nuove disposizioni.

La legge prevede che i fondi immobiliari già esistenti che non rispettano i requisiti fissati dalla nuova disciplina siano soggetti (a) all'obbligo di adottare delibere di adeguamento che consentano per il futuro di rispettare tali requisiti e (b) al pagamento di un'imposta sostitutiva

straordinaria del 5% (si tratta, di fatto, di una imposta “patrimoniale”), da applicarsi sul valore netto del fondo (NAV) al 31 dicembre 2009.

Nel caso di mancato adeguamento, i fondi in questione saranno soggetti al pagamento dell'imposta sostitutiva con l'aliquota maggiorata del 7% e dovranno essere posti obbligatoriamente in liquidazione. La liquidazione dovrà essere portata a termine entro un termine massimo di anni 5 e durante tale periodo il fondo dovrà versare un'imposta sostitutiva dei redditi e dell'IRAP del 7% sul risultato di gestione conseguito in ciascuno esercizio.

La legge dispone inoltre che la ritenuta sui proventi percepiti dai Partecipanti non viene applicata fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alle imposte sostitutive sopra citate. In conseguenza dell'obbligo di adeguarsi per il futuro alle nuove caratteristiche strutturali di carattere regolamentare e dell'applicazione una tantum dell'imposta straordinaria del 5% (o del 7%) per i fondi già esistenti non conformi, è stato rimosso il regime dell'imposta patrimoniale (dell'1%) attualmente applicabile ai fondi a ristretta base partecipativa e ai cd. “fondi familiari”.

Sulla base delle informazioni a oggi disponibili si ritiene che tali modifiche non abbiano impatti al regime fiscale del Fondo in parola.

Sempre sul piano fiscale, è inoltre previsto che l'esenzione dalla ritenuta sulle distribuzioni di proventi dei fondi immobiliari, relativi a periodi successivi al 31 dicembre 2009, a investitori esteri sia mantenuta esclusivamente per i proventi percepiti da Fondi Pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR, nonché per quelli percepiti da Enti od Organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da Banche centrali o da Organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello stato.

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 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.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono così composti:

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

Collegio Sindacale

Angelo Gaviani	Presidente
Dario Carlo Maria Colombo	Sindaco Effettivo
Ivano Gasco	Sindaco Effettivo
Giulio Gasloli	Sindaco Supplente
Fabio Resnati	Sindaco Supplente

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Nel corso del periodo in esame non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del periodo in esame il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
28 gennaio 2010	1) Redazione ed approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 4.4.3 del Regolamento di Gestione del Fondo	1) Redazione e approvazione della relazione semestrale al 31.12.2009

10 marzo 2010	1) Richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al Business Plan del Fondo approvato dal Consiglio di Amministrazione il 25 febbraio 2010.	1) Parere favorevole in merito al Business Plan del Fondo.
23 luglio 2010	1) Redazione ed approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 4.4.3 del Regolamento di Gestione del Fondo. 2) Richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al conferimento dell'incarico di agency, ai sensi dell'art. 4.4.3 (i) del Regolamento di Gestione del Fondo.	1) Redazione e approvazione della relazione semestrale al 30.06.2010 2) Parere favorevole all'assegnazione dell'incarico di agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l..
30 luglio 2010	1) Richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito alla dismissione degli immobili siti in Milano, via dei Ciclamini e in Roma, via Angelo Emo e via Val di Lanzo ai sensi dell'art. 4.4.3 (ii) del Regolamento di Gestione del Fondo.	1) Parere favorevole in merito alla dismissione degli immobili del Fondo siti in Milano via dei Ciclamini e in Roma, via Angelo Emo e via Val di Lanzo.

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

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

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

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, determinato mediante l'istituzione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

i) Finanziamenti

I finanziamenti sono esposti al valore nominale.

* * * * *

Aspetti fiscali del Fondo

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.

Si segnala che sono state introdotte rilevanti modifiche al regime fiscale di alcune tipologie di fondi immobiliari che saranno identificate da un decreto attuativo del Ministero dell'Economia per le quali si rimanda al paragrafo "ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI".

Sulla base delle informazioni a oggi disponibili si ritiene che tali modifiche non abbiano impatti al regime fiscale del Fondo in parola.

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 SETTEMBRE 2010

RENDICONTO AL 30/09/2010
 (Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Rendiconto al 30/09/2010		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	562.990.000	97%	581.460.000	91%
B1. Immobili dati in locazione	499.103.300		520.008.000 ⁽²⁾	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	63.886.700		61.452.000 ⁽²⁾	
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'	10.453.689	2%	47.758.034	8%
F1. Liquidità disponibile	10.453.689		47.758.034	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	6.769.749	1%	8.258.536	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	652.364		882.165	
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	6.117.385		7.376.371	
TOTALE ATTIVITA'	580.213.438	100%	637.476.570	100%

PASSIVITA' E NETTO			
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-297.469.609		-307.860.367
H1. Finanziamenti ipotecari	-297.469.609		-307.860.367
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-255.002		-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-255.002		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
M. ALTRE PASSIVITA'	-10.892.874		-13.520.352
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-220.961		-263.347
M2. Debiti di imposta	-508.899		-970.750
M3. Ratei e risconti passivi	-5.943.588		-6.911.914
M4. Altre	-4.219.426		-5.374.342
TOTALE PASSIVITA'	-308.617.485		-321.380.719
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	271.595.953		316.095.851
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003
Valore unitario delle quote	452,658		526,824
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	284,64		259,34
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	162,72		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.

⁽²⁾ I valori rappresentati differiscono da quelli indicati nel Rendiconto di Gestione del Fondo al 31/12/2009 in quanto è stato modificato il criterio di ripartizione che ora è effettuato su basi analitiche ed è quindi più aderente al dettato normativo.

RENDICONTO AL 30/09/2010
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 30/09/2010		Rendiconto al 30/09/2009	
A. STRUMENTI FINANZIARI		-5.731.906		-4.379.099
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo				
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-5.731.906		-4.379.099
A4.1 di copertura	-5.476.903,50		-4.330.431,48	
A4.2 non di copertura	-255.002,01		-48.667,71	
Risultato gestione strumenti finanziari		-5.731.906		-4.379.099
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		16.026.838		2.552.479
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		28.820.346		33.211.411
- affitti	26.812.238,32		29.782.521,50	
- recupero spese ripetibili	1.868.270,01		2.600.707,65	
- altri proventi	139.837,43		828.181,58	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		530.000		1.000.000
- utili da realizzi	530.000,00		1.000.000,00	
- perdite da realizzi				
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-5.500.000		-22.924.300
- plusvalenze beni immobili	1.350.000,00		1.258.699,81	
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	-6.850.000,00		-24.183.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-6.396.676		-7.072.377
- spese ripetibili	-2.090.389,89		-3.720.830,91	
- spese non ripetibili	-4.306.286,19		-3.351.546,29	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-1.426.831,87	-1.426.832	-1.662.253,33	-1.662.253
Risultato gestione beni immobili		16.026.838		2.552.479
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				10.294.932	-1.826.620
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				10.294.932	- 1.826.620
H. ONERI FINANZIARI				-3.286.907	-5.915.689
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				-3.279.948	-5.903.259
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-3.279.947,60			-5.903.259,46	
H1.2 su altri finanziamenti					
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-6.959,38			-6.959	-12.429,14
Risultato netto della gestione caratteristica				7.008.025	-7.742.309
I. ONERI DI GESTIONE				-2.636.440	-3.429.937
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.072.798,10			-2.072.798	-2.538.887,02
I2. Commissioni banca depositaria	-50.290,26			-50.290	-64.401,72
I3. Oneri per esperti indipendenti	-88.400,00			-88.400	-85.000,00
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-53.542,03			-53.542	-47.071,00
I5. Altri oneri di gestione	-371.410,01			-371.410	-694.577,48
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				592.764	-408.580
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-			-	71.875,89
L2. Altri ricavi	1.506.641,78			1.506.642	526.655,77
L3. Altri oneri	-913.878,25			-913.878	-1.007.111,48
Risultato della gestione prima delle imposte				4.964.349	-11.580.826
M. IMPOSTE				-	-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio					
M2. Risparmio di imposta					
M3. Altre imposte					
Utile/perdita del periodo				4.964.349	-11.580.826

ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2010 AL 30 SETTEMBRE 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: odepaola@notariato.it

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA STIPULA

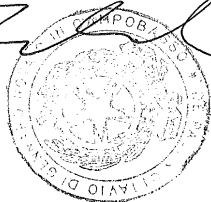
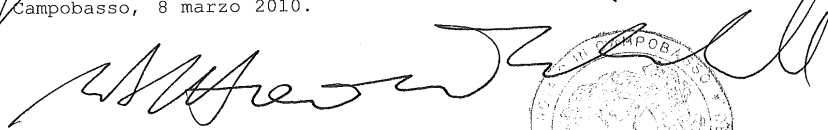
Il sottoscritto dottor Ottavio DE PAOLA, Notaio in Campobasso,

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.



Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma - Via Rodriguez Pereira 97

LUCA TROILI
NOTARO

CERTIFICAZIONE

Io sottoscritto Dott. Luca TROILI, Notaio in Roma, con studio in Via Oslavia n. 12, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifico

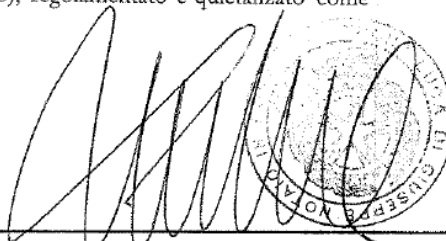
che in data odierna con atto a mio rogito rep. n. 14668/7000 in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, il Fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", rappresentato dalla società di gestione 'First Atlantic RE SGR S.p.A.', con socio unico, ha venduto e trasferito alla società 'De Angelis Costruzioni S.r.l.' con socio unico che ha accettato ed acquistato la piena proprietà del seguente compendio immobiliare sito in Roma, Via Rodriguez Pereira n. 97, costituito da un corpo di fabbrica di due piani entro terra e sei piani fuori terra, oltre al piano tecnico di copertura, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva, il tutto confinante con in senso orario mappali 3019, 2082, 1238, 208, 3880, 3881 e 3879 del Foglio 368 e graficamente rappresentato nelle planimetrie che, in unico fascicolo, trovasi allegate all'atto sotto la lettera "B" nonché nelle planimetrie catastali relative al piano terra ed al primo piano scantinato che in unico fascicolo si allegano sotto la lettera "C".

Il detto compendio è censito al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 368, particella 1642, subalterni:

- * 502, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano S2, z.c. 4, cat. C/2, cl. 4, mq. 807, r.c. euro 3.626,00;
- * 503, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano S1, z.c. 4, cat. C/2, cl. 4, mq. 713, r.c. euro 3.203,64;
- * 504, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano T, z.c. 4, cat. A/10, cl. 4, vani 19, r.c. euro 20.459,44;
- * 505, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano 1, z.c. 4, cat. A/10, cl. 3, vani 20, r.c. euro 18.489,16;
- * 506, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano 2, z.c. 4, cat. A/10, cl. 3, vani 19, r.c. euro 17.564,70;
- * 507, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano 3, z.c. 4, cat. A/10, cl. 3, vani 19,5, r.c. euro 18.026,93;
- * 508, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano 4, z.c. 4, cat. A/10, cl. 4, vani 19,5, r.c. euro 20.997,85;
- * 509, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano 5, z.c. 4, cat. A/10, cl. 5, vani 13, r.c. euro 16.281,30;
- * 510, Via Romeo Rodriguez Pereira n. 97, piano 6, lastrico solare, mq. 390, senza rendita.

Il corrispettivo della vendita è stato convenuto in euro 10.500.000,00 (diecimilioneicinquacentomila virgola zero zero), regolamentato e quietanzato come in atti.

Roma, 7 giugno 2010.



VIA OSLAVIA, 12 - 00195 ROMA - TEL. +39. 06. 3720548 r.a. - FAX +39. 06. 37526536
E-mail: studionotariletroili@notarinto.it - Cod. Fisc. TRL LCU 63812 H501X - P. IVA 09734311005

ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2010 REDATTA DALL'ESPERTO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE"
ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2010

OTTOBRE 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

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



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, 19 ottobre 2010

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

CONTRATTO N. 4945

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE", ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 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 Gonin, 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
VENEZIA MESTRE	Via Tevere, 34
GENOVA	Via Dattilo, 5
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 Statua 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 Pinciani, 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 30 settembre 2010.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'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 sopracitati elementi si è sviluppato il flusso di cassa per ciascun immobile per determinare il "Valore di Mercato".

Incidenza dei contratti locativi in essere

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

Metodologie operative

Al fine di accertare il valore, CB Richard Ellis Professional Services ha effettuato ispezioni a ciascun immobile per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenze, 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 di 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 diverso 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 referenza 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 di questi due fattori determina lo spread sull'equity.

Per remunerazione del capitale di terzi (debt) s'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 15 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 30 settembre 2010 i dati fondamentali considerati sono stati i seguenti:

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Indice Rendistat: 3,15%
- Indice IRS a 15 anni: 2,90%
- 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 30 settembre 2010, del patrimonio immobiliare (considerato asset by asset) di cui in oggetto, risulta esprimibile complessivamente in

€ 562.990.000,00

(Euro cinquecentosessantaduemilioninovecentonovantamila/00),

così ripartiti per singolo immobile:

Città	Indirizzo	Valore di Mercato al 30/09/2010 (Euro)
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 307	23.860.000
ROMA	Corso d'Italia, 43	68.410.000
ROMA	Via Tevere, 50	32.530.000
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	31.900.000
BRESCIA	Via Bellintani, 1	1.670.000
COMO	Via Scalabrini 5	2.300.000
TRIESTE	Via Verga, 5	1.440.000
TREVISO	Via Zanon, 7	3.780.000
VENEZIA MESTRE	Via Tevere, 34	1.650.000
GENOVA	Via Dattilo, 5	2.490.000
URBINO	Via Calamandrei, snc	1.590.000
ANCONA	Via Montagnola, 29	4.540.000
MILANO	Via G. Watt, 27	10.120.000
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2	4.050.000
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA	15.490.000
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI,snc	1.250.000
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO	17.550.000
PALERMO	Via Maggiore Amari, 10	2.070.000
MILANO	Via Ciclamini, 38	4.420.000
MILANO	Via Don Guanella, 9	2.950.000
CINISELLO BALSAMO	Viale Rinascita, snc	4.710.000
ROMA	Via Palombini, 52	2.050.000
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19	2.480.000
ROMA	Via Monte Ruggero, 35	1.630.000
ROMA	Via Sestio Calvino, 79/B	2.020.000
ROMA	Via Val di Lanzo, 139	3.490.000
ROMA	Via Democrito, 10	2.030.000
ROMA	Via Tagaste snc	2.540.000
ROMA	Via Feronia 96	8.580.000
ROMA	Via Angelo Emo, 13/b - 15	5.880.000
ROMA	Via Pianciani, 26	38.490.000
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni	73.140.000
MILANO	Viale Monza, 259/263	57.570.000
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67	11.080.000
MILANO	Viale Certosa, 148	6.540.000
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6	19.190.000
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26	21.640.000
ASSAGO	VIA MILANOFIORI, 1	59.020.000
	TOTALE €	562.990.000

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)

