

---

# Rendiconto di gestione al 30 giugno 2011

---

## 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](http://www.firstatlanticresgr.it) – [infosgr@firstatlantic.it](mailto: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 GIUGNO 2011

### INDICE

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI.....	3
ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO.....	7
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO .....	14
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE.....	17
GESTIONE IMMOBILIARE .....	18
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI .....	32
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE.....	32
GESTIONE FINANZIARIA .....	33
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI.....	36
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	41
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO .....	42
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI .....	44
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2011 .....	48
ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2011 AL 30 GIUGNO 2011 .....	52
ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2011 REDATTA DALL'ESPERTO INDIPENDENTE .....	62

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI**

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

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo paragrafo 14.2, in sette anni (il “Termine di Durata del Fondo”) a decorrere dalla data di efficacia dell’Apporto, con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia.

La Società di Gestione, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il “Periodo di Grazia”). Dalla delibera deve risultare che:

- (i) l’attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l’indicazione dell’ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- (ii) oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell’attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

Tabella 1

<b>Data di apporto</b>	14 luglio 2005
<b>Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo</b>	€ 300.001.500
<b>Numero quote emesse all'apporto</b>	600.003
<b>Valore nominale iniziale delle quote</b>	€ 500
<b>Quotazione</b>	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
<b>Banca depositaria</b>	State Street Bank S.p.A.
<b>Esperto indipendente</b>	REAG -Real Estate Advisory Group S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2011</b>	€ 266.774.666
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2011</b>	€ 444,622
<b>Valore al 30 giugno 2011 del portafoglio immobiliare</b>	€ 543.490.000

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	31.12.2010	30.06.2011
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	34
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	321.831
Distribuzione geografica prevalente <sup>(1)</sup>	%	85% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	81% Lazio e Lombardia	82% 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	548,6	543,5
Costo storico e oneri capitalizzati <sup>(2)</sup>	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	488,3
Redditività lorda <sup>(3)</sup>	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	6,8
Finanziamento	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	287,2
Loan to value (LTV) <sup>(4)</sup>	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	52,8
Loan to cost (LTC) <sup>(5)</sup>	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,8
Net Asset Value totale (NAV) <sup>(6)</sup>	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	266,8
Net Asset Value pro quota	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	444,622
Distribuzione proventi totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	5,70
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	9,50
Rimborso capitale totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	-
Valore nominale della quota <sup>(8)</sup>	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	346,21	330,75	326,79
Dividend Yield <sup>(9)</sup>	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	12,40%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	335,33
N° quote	n.	600.003	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 giugno 2011 è pari a euro 444,622 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
31.12.2010	458,665
31.03.2011	449,423
30.06.2011	444,622

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 16,06% dalla data del collocamento al 30 giugno 2011. 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%
<b>Totale 2005</b>	<b>500,00</b>		<b>15,05</b>	<b>6,46%</b>
1° semestre 2006	500,00	10.08.2006	17,50	7,06%
2° semestre 2006	498,10	08.02.2007	29,52	11,76%
<b>Totale 2006</b>	<b>499,04</b>		<b>47,02</b>	<b>9,42%</b>
1° semestre 2007	497,55	30.08.2007	21,59	8,75%
2° semestre 2007	474,25	28.02.2008	15,68	6,56%
<b>Totale 2007</b>	<b>485,80</b>		<b>37,27</b>	<b>7,67%</b>
1° semestre 2008	462,69		-	0,00%
2° semestre 2008	455,70	12.02.2009	145,75	63,62%
<b>Totale 2008</b>	<b>459,17</b>		<b>145,75</b>	<b>31,74%</b>
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%
<b>Totale 2009</b>	<b>396,91</b>		<b>31,85</b>	<b>8,02%</b>
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%
4° trimestre 2010	337,28	17.03.2011	14,25	16,76%
<b>Totale 2010</b>	<b>349,4</b>		<b>21,95</b>	<b>6,28%</b>
1° trimestre 2011	336,26	02.06.2011	9,50	11,46%
2° trimestre 2011	333,49	25.08.2011	11,00	13,23%
<b>Totale 2011</b>	<b>333,49</b>		<b>20,50</b>	<b>12,40%</b>
<b>Totale dal collocamento</b>	<b>333,49</b>		<b>319,39</b>	<b>16,06%</b>

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 periodo (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
<b>Totale 2005</b>					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55		-	497,55	502,55
<b>Totale 2006</b>		<b>2,45</b>			
1° semestre 2007	497,55		-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
<b>Totale 2007</b>		<b>34,86</b>			
1° semestre 2008	462,69		-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
<b>Totale 2008</b>		<b>64,35</b>			
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
<b>Totale 2009</b>		<b>3,92</b>			
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
4° trimestre 2010	337,28	6,53	1,31%	330,75	335,75
<b>Totale 2010</b>		<b>63,67</b>			
1° trimestre 2011	330,75			330,75	335,75
2° trimestre 2011	330,75	3,96	0,79%	326,79	331,79
<b>Totale 2011</b>		<b>0,00</b>			
<b>Totale dal collocamento</b>		<b>169,25</b>	<b>33,85%</b>		

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
17.03.2011	14,25	Distribuzione provento lordo
17.03.2011	6,53	Rimborso anticipato quote
02.06.2011	9,50	Distribuzione provento lordo
<b>Totale flussi netti</b>	<b>(27,36)</b>	

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato positivo pari a euro 9.742.229,61 che è dato dall'utile della gestione corrente pari a euro 7.493.449,86, al netto del saldo positivo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del periodo, sugli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo, pari a euro 2.248.779,75.

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 tre 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 1.190.000,00, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 30 giugno 2011 ai fini della distribuzione dei proventi. Mentre si registra un incremento del risultato distribuibile per euro 2.243.410,24 in relazione a riprese di valore rispetto alla valutazioni degli esercizi precedenti che risultavano essere inferiori al costo storico.

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

Tabella 7

Risultato economico al 30/06/2011	9.742.229,61
Plusvalenze non realizzate del periodo	(11.268.779,66)
Minusvalenze non realizzate del periodo	9.019.999,91
di cui non ripristinabili	(1.190.000,00)
Riprese di valore	2.243.410,24
<b>Utile distribuibile</b>	<b>8.546.860,10</b>
Distribuzione acconto I trimestre 2011	(5.700.028,50)
Importo distribuibile I semestre su risultato gestione corrente	2.846.831,60
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo	2.370.000,00
Riserva distribuibile esercizi precedenti	1.687.136,87
Acconto distribuibile I semestre 2011	6.903.968,47
<b>Distribuzione pro-quota arrotondata</b>	<b>11,00</b>
<b>Valore complessivo distribuzione I semestre 2011</b>	<b>6.600.033,00</b>

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 11,00 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 6.600.033,00.

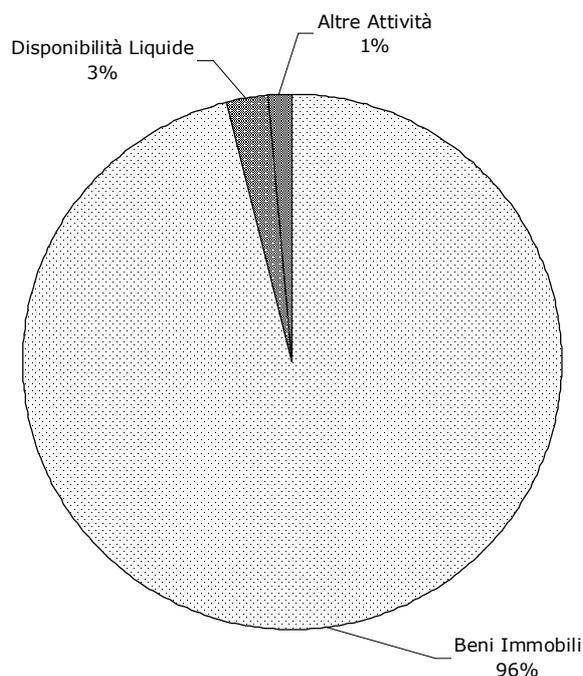
Nel corso del secondo trimestre 2011 è stata effettuata la vendita di quattro immobili di proprietà del Fondo come meglio descritto successivamente nel paragrafo “ACQUISIZIONI / DISMISSIONI”.

Il prezzo di vendita complessivo è risultato pari a euro 10.000.000,00; il ricavato delle vendite, considerando utili per euro 3.340.000,00 (di cui euro 2.370.000,00 relativi a plusvalenze relative ad esercizi precedenti realizzate), è utilizzato per euro 4.283.831,76 (di cui euro 1.105.490,41 con la prossima scadenza interessi del 29 luglio p.v.) per il rimborso del finanziamento gravante sugli immobili, mentre per la differenza il Consiglio di Amministrazione della SGR delibera ai sensi dell’art. 8.3 del Regolamento di gestione del Fondo, la distribuzione di complessivi euro 2.376.011,88 (arrotondati), a titolo di rimborso anticipato pro-quota, per un importo per ciascuna delle numero 600.003 quote emesse, pari a euro 3,96.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 25 agosto 2011 e data stacco 22 agosto 2011, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 giugno 2011:

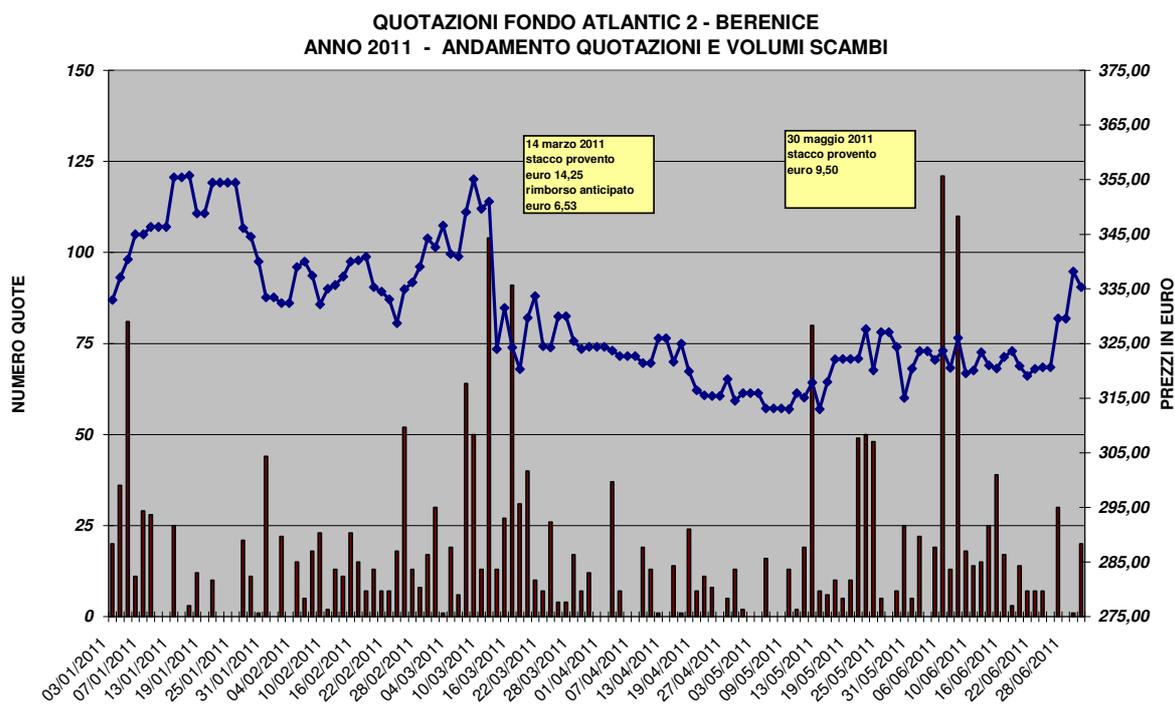
Grafico 1



Le quote del Fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli *Investment Vehicles* (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi.

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo nel primo semestre 2011. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 311,00 in data 12 maggio ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 356,00 in data 9 marzo. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo, nel periodo in considerazione, è stato di 17,46 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta del periodo (30 giugno) è stato di euro 335,33.

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

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 30/06/2011</b>		
	Importo	In percentuale Importo richiamato
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	300.002	100,00%
Totale versamenti effettuati	300.002	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	0	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	0	
A3. Strumenti finanziari quotati	23	0,01%
A4. Strumenti finanziari derivati	-16.759	-5,59%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	391.420	130,47%
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	-81.175	-27,06%
I. Oneri di gestione complessivi	-42.604	-14,20%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.454	0,82%
M. Imposte complessive	0	
<b>Rimborsi di quote effettuati</b>	<b>-101.551</b>	<b>-33,85%</b>
<b>Proventi complessivi distribuiti</b>	<b>-185.035</b>	<b>-61,68%</b>
<b>Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte</b>	<b>253.359</b>	<b>84,45%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2011</b>	<b>266.775</b>	<b>88,92%</b>
Totale importi da richiamare	0	
<b>Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto</b>	<b>14,76%</b>	

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

Tabella 9

(Gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/2011 al 30/06/2011)

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	1.292	0,48%	0,23%					
Provvigione di base	1.292	0,48%						
Provvigioni incentivo	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria - di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	30	0,01%	0,01%					
4 Spese di revisione fondo	23	0,01%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	77	0,03%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	2.388	0,88%	0,42%		712	0,26%	0,13%	
8 Spese legali e giudiziarie	240	0,09%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	20	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	354	0,13%						
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b>	<b>4.424</b>	<b>1,63%</b>			<b>712</b>	<b>0,26%</b>		
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	5.458			-1,90%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>9.882</b>	<b>3,65%</b>		<b>-1,90%</b>	<b>712</b>	<b>0,26%</b>		

(\*) Per gruppo si intende quello che fa capo a DeAgostini di cui fa parte la SGR

(\*\*) Calcolato come media del periodo

## IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

### Premesse

La situazione del mercato immobiliare rimane ancora una volta legata all'evoluzione del quadro macroeconomico degli ultimi mesi.

Oltre alla situazione finanziaria critica di alcuni paesi dell'area Euro come il Portogallo e la Spagna stiamo assistendo ad un disperato tentativo di salvataggio finanziario della Grecia.

Tutto questo ha portato anche ad un aumento del differenziale sui rendimenti dei titoli di stato dei paesi periferici come l'Italia, con pericolose ripercussioni sulla stabilità del Paese.

La ripresa economica sembra quindi ad oggi essersi, rispetto alla fine del 2010, allontanata ulteriormente.

## **Investimenti Immobiliari**

Gli investimenti immobiliari in Italia sono stati caratterizzati in quest'ultimo semestre, data l'incertezza del mercato, da un focus degli operatori su immobili a basso livello di rischio.

Questo anche dovuto ad una situazione di difficile accesso al credito che rimane un punto ancora dolente del mercato.

Gli investitori nazionali, sia privati che istituzionali, risultano ancora i principali protagonisti del mercato. Si continua invece a registrare una scarsa attività degli Investitori internazionali, i quali attualmente risultano ancora focalizzati su altri paesi dove i prezzi hanno scontato maggiormente la situazione di mercato e dove la ripresa economica sembra più marcata.

A questa difficoltà si è aggiunta negli scorsi mesi anche la proposta di una nuova normativa sui Fondi Immobiliari, relativa alla pluralità dei quotisti e alla *Governance*, che ha ulteriormente rallentato una situazione già difficile.

Il volume degli investimenti nei primi mesi del 2011 ha segnato comunque un incremento importante rispetto ai volumi dello stesso periodo dell'anno precedente. Nel primo trimestre si è raggiunto un volume di investimenti di oltre un miliardo di Euro segnando +60% rispetto al 2010.

Se consideriamo però i dettagli si evidenzia che il volume è ancora piuttosto limitato, dato che la sola transazione della Rinascente a Milano (€ 472 milioni) conta per quasi il 45% del totale. Le principali piazze di interesse rimangono Milano e Roma, ritenute attualmente le più stabili in termini di prezzi e di rischiosità. Il sud Italia non riesce ancora ad attrarre in maniera consistente l'interesse dei principali operatori.

Il *retail* (grazie alla transazione di Rinascente) ha rappresentato il settore più interessante con un volume del 70% circa del totale, seguito dal settore Uffici con un 25%; il resto si è diviso tra Hotel, industriale e logistica.

Data la scarsa propensione al rischio della maggioranza di investitori, i tassi di rendimento nei mercati centrali delle principali città hanno subito una leggera contrazione, scendendo in diversi casi sotto la soglia del 6,00%.

In rialzo invece i rendimenti nei mercati periferici o secondari per la forte contrazione della domanda.

Nell'ultimo semestre si è assistito spesso al tentativo di vendita di alcuni *asset* periferici che poi sono stati ritirati da mercato perché le offerte erano ampiamente inferiori alle attese.

Per la seconda parte dell'anno ci si attende una conferma di questo andamento del mercato.

## Il mercato delle locazioni

Come era successo alla fine dell'anno scorso anche in questo primo semestre del 2011 la domanda di spazi è stata caratterizzata da una generale tendenza alla razionalizzazione con una crescente attenzione ai costi di occupazione e all'efficienza degli stessi.

I primi mesi del 2011, il mercato degli affitti nelle due piazze più significative di Milano e Roma è stato caratterizzato in generale da una domanda in ripresa, con un aumento significativo del *take-up*, rispettivamente del +60% su Milano e + 25% su Roma rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A Milano le banche e le istituzioni finanziarie rappresentano gli operatori più attivi nella domanda di nuovi spazi ad uso ufficio. Le banche e le istituzioni finanziarie erano rimaste ferme nel 2009, l'anno della crisi; hanno ricominciato a muoversi sul mercato nel 2010 e oggi confermano la loro ripresa. La volontà di consolidamento e razionalizzazione degli spazi le muove alla ricerca di nuove e più efficienti *location*, principalmente in centro e semicentro. Per citare alcuni esempi, abbiamo osservato le transazioni di Deutsche Bank, Credit Agricole, Natixis.

Altra tendenza in atto di grande interesse riguarda le transazioni di tipo “*owner occupier*”, cioè l'acquisto degli spazi da parte delle aziende.

Tuttavia, la maggior parte delle ricerche sono di tipo potenziale e non immediate. Questo fatto continua ad influenzare le tempistiche delle chiusure che, anche se si sono ridotte leggermente rispetto ad un anno fa, rimangono tuttavia lunghe.

L'offerta di nuovi spazi sta aumentando, spostando spesso l'attenzione dei potenziali conduttori su spazi di nuova concezione. Stanno inoltre aumentando i conduttori che per razionalizzare, cercano di negoziare un'uscita anticipata dagli edifici spesso obsoleti che occupano per spostarsi in edifici nuovi sicuramente più flessibili.

Sia a Milano che a Roma i canoni di locazione sono leggermente aumentati nelle zone centrali mentre hanno subito una leggera flessione per gli immobili di vecchia concezione in zone decentrate carenti di servizi e mezzi di trasporto.

Questa contrazione si è tradotta molto spesso nell'aumento del pacchetto incentivi dato ai nuovi conduttori (*free rent*, scalette di canone, finiture interne, *break option*).

Il tasso di sfritto rimane sostanzialmente inalterato a Roma mentre sale leggermente a Milano anche per l'effetto dell'offerta di nuovi uffici e il relativo ricollocamento di diversi conduttori in spazi più moderni e funzionali.

Per il 2011 si attende una stabilità dei canoni *prime* e probabilmente una leggera diminuzione dei canoni in alcune zone periferiche dove alcuni immobili sono sul mercato da molto tempo e il *vacancy* è in aumento.

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

Tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, anche al fine di valorizzare al meglio il patrimonio immobiliare in gestione, la SGR ha approvato in data 26 luglio 2011 un nuovo *Business plan* del Fondo, ipotizzando di operare su un orizzonte temporale più ampio rispetto a quello della scadenza naturale del Fondo, così come prefigurata nel suo Regolamento di Gestione (31 dicembre 2015 anziché 31 dicembre 2012). In pari data è stata quindi altresì deliberata la conseguente modifica dell'art. 2.2.a) del Regolamento di Gestione del Fondo, prevedendo che la durata dello stesso sia prorogata da sette e dieci anni; tale delibera è subordinata all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti e della Banca d'Italia.

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%.

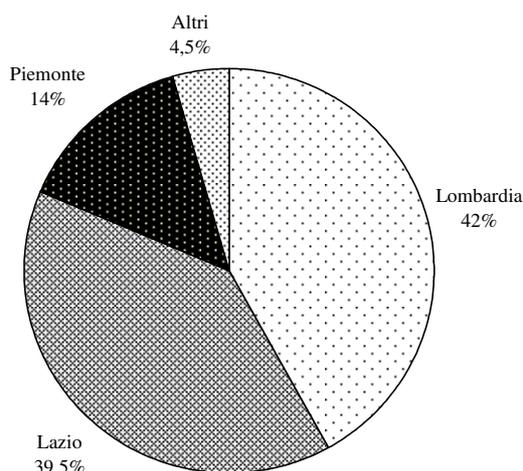
Il raggiungimento dell'obiettivo sopra illustrato dovrà tuttavia confrontarsi con l'attuale scenario di mercato che palesa notevoli criticità (a titolo esemplificativo ma non esaustivo la riduzione della domanda, l'illiquidità ecc.) che peraltro trovano già riscontro nelle risultanze della valutazione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

## GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 30 giugno 2011 è composto da n. 34 beni immobili (valore di apporto 478.425.000 di euro), essendosi registrate dismissioni nel corso del secondo trimestre dell'anno in corso, di cui si riferisce con maggior dettaglio nel successivo paragrafo "ACQUISIZIONI E DISMISSIONI".

Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati, in termini di valore di apporto, prevalentemente in Lombardia (circa il 42%) e in Lazio (circa il 39,5%); la restante parte è distribuita tra Piemonte (14%) e altre regioni d'Italia (4,5%).

Grafico 3



La tabella denominata "Elenco dei beni immobili e 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, REAG S.p.A., ha valutato gli immobili e i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 30 giugno 2011 per un controvalore totale pari a euro 543.300.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

Si segnala che, per quanto attiene il valore dell'immobile sito in Roma, via Monte Ruggero, a seguito della sottoscrizione di un contratto preliminare così come meglio descritto al successivo paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI", il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di scostarsi dal valore indicato dall'Esperto Indipendente adeguandolo al prezzo pattuito per la cessione.

Tabella 10

CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (30.06.2011) (euro)	DATO DELIBERATO DAL CDA DI FARE SGR (euro)
1 Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	25.840.000	
2 Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	67.700.000	
3 Roma	Via Tevere 50	25.360.000	31.200.000	
4 Milano	Via Watt 27	10.000.000	10.460.000	
5 Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	14.730.000	
6 Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.730.000	
7 Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	41.300.000	
8 Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	61.980.000	
9 Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	22.300.000	
10 Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	20.920.000	
11 Milano	Via Certosa 148	4.950.000	6.800.000	
12 Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	72.370.000	
13 Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	54.800.000	
14 Milano	Viale Sarca 222 – MIRS	12.647.000	10.540.000	
15 Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.630.000	
16 Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.280.000	
17 Cinisello Ba	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.380.000	
18 Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.170.000	
19 Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.790.000	
20 Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	2.860.000	
21 Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.470.000	
22 Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.440.000	
23 Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.660.000	
24 Roma	Via Democrito 10	1.390.000	1.900.000	
25 Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.200.000	
26 Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	1.930.000	
27 Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.720.000	
28 Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.820.000	
29 Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.560.000	1.750.000
30 Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.500.000	
31 Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.530.000	
32 Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.360.000	
33 Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	31.230.000	
34 Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.200.000	
<b>TOTALE</b>		<b>478.425.000</b>	<b>543.300.000</b>	<b>543.490.000</b>

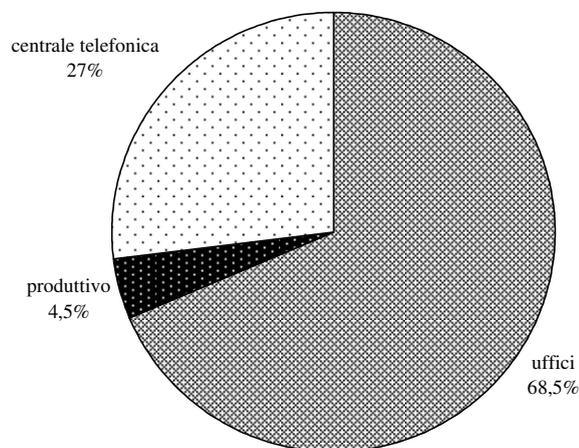
Alla data del 30 giugno 2011 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'81% circa; le porzioni sfitte si riferiscono, in percentuale sul totale non locato:

- per il 48,5% all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 12% all'immobile sito in Assago - viale Milanofiori 1F;
- per il 12% all'immobile sito in Agrate - via Paracelso 22/24/26;
- per il 10,5% all'immobile sito in Roma - viale Regina Margherita
- per il 9% all'immobile sito in Milano viale Monza 259-263
- per l'8% agli immobili siti in Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, in Ivrea – via Jervis 9, dove risultano limitate porzioni non locate.

Al 30 giugno 2011 il portafoglio immobiliare del Fondo si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 68,5% costituito da 13 immobili con destinazione prevalente a uso uffici;
- 27% costituito da 20 immobili con destinazione prevalente a uso centrale telefonica;
- 4,5% costituito da un immobile con destinazione prevalente a uso produttivo.

Grafico 4

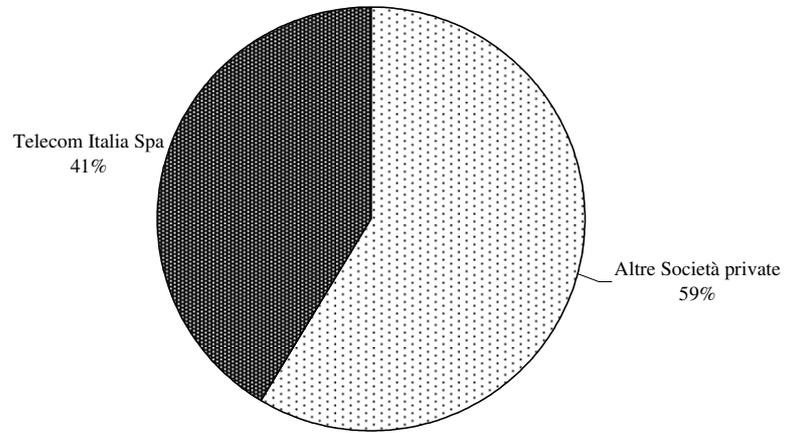


Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 6,97%.

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).

Grafico 5



Si riporta prospetto contenente elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo

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 30.06.2011 euro	Canoni 30.06.2011 euro	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
<b>LOMBARDIA</b>																	
1	AGRATE BRIANZA	v. PARACELSO 22/24/26	Cielo Terra	1982	Uffici	13.488	6.280	47%	Ganimede Due srl	59	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Società Private	23.021.681	799.775	13.403.649	Proprietà Piena
2	ASSAGO	v.le MILANOFIORI - ED. IF	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	28.445	79%	Ganimede Due srl	110	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Società Private	60.788.990	3.944.952	36.809.882	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	64	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.420.000	121.330	829.702	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	53	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.550.000	271.044	2.074.255	Proprietà Piena
6	MILANO	v. TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.109	91%	Ganimede Due srl	217	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Società Private	17.935.801	1.452.452	10.893.870	Proprietà Piena
7	MILANO	v.le SARCA, 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Cielo Terra	ante 1967	Produttivo	14.714	14.714	100%	Tiglio II srl	59	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Pirelli Tyre spa	13.024.484	870.000	7.642.221	Proprietà Piena
8	MILANO	v.le SARCA, 222 - cd 307	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	7.311	7.311	100%	Kappa srl	264	Locazione non abitativa 9 anni + 6	da 7 a 9 anni	Prismian spa	23.800.000	1.932.881	13.906.275	Proprietà Piena
9	MILANO	v. WATT 27	Cielo Terra	1985	Uffici	6.031	5.052	84%	Tiglio I srl	123	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Società Private	10.119.147	741.670	5.935.343	Proprietà Piena
10	MILANO	v.DON GUANELLA 9	Cielo Terra	1957	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.199	2.199	100%	Tiglio II srl	85	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.310.000	187.514	1.349.727	Proprietà Piena
11	MILANO	v.le CERTOSA 148	Cielo Terra	1972	Uffici - commerciale	3.387	2.063	61%	Ganimede Due srl	90	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Società Private	5.049.377	305.199	2.947.920	Proprietà Piena
12	MILANO	v.le MONZA 259-263	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	25.180	19.802	79%	Aida srl	125	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Società Private	48.670.665	3.144.767	28.239.148	Proprietà Piena

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 30.06.2011 euro	Canoni 30.06.2011 euro	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie (5)
									Canone Annuo cum/MO	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
<b>PIEMONTE</b>																
IVREA	v. JERVIS, 11 ICO VECCHIA ICO CENTRALE	Cielo Terra	1910-1948	Uffici integrati con attività produttive	44.208	14.259	32%	Tiglio I srl	18	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	17.779.643	790.217	10.353.158	Proprietà Piena
IVREA	v. JERVIS 9 NUOVA ICO	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	21.636	19.606	91%	Tiglio I srl	68	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	16.358.553	1.472.423	9.630.064	Proprietà Piena
TORINO	v. GONIN 12	Cielo Terra	1968	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.768	2.768	100%	Tiglio II srl	61	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.030.000	167.934	1.186.123	Proprietà Piena
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	128.098	876.446	Proprietà Piena
TORINO	v. VINCENZO LANCIA 55	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	28.680	28.680	100%	Tiglio I srl	88	Locazione non abitativa 21 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	30.500.000	2.530.184	17.821.066	Proprietà Piena
<b>LIGURIA</b>																
GENOVA	v. DATILLO 8	Cielo Terra	1913	Centrale telefonica	2.522	2.522	100%	Tiglio II srl	80	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.223.000	202.785	1.298.893	Proprietà Piena
<b>VENETO</b>																
TREVISO	v. SANTE ZANON 7	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.892	2.892	100%	Tiglio II srl	94	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.350.000	270.951	1.957.396	Proprietà Piena
VENEZIA - MESTRE	v. TEVERE 34	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.655	1.655	100%	Tiglio II srl	85	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.511.000	140.826	882.873	Proprietà Piena
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>																
TRIESTE	v. VERGA 5	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.493	1.493	100%	Tiglio II srl	75	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.292.000	112.115	754.812	Proprietà Piena
<b>MARCHE</b>																
ANCONA	v. DELLA MONTAGNOLA 29	Cielo Terra	1977	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	6.412	6.412	100%	Tiglio II srl	48	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.770.000	307.868	2.202.801	Proprietà Piena
URBINO	v. CALAMANDREI	Cielo Terra	1980	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.828	1.828	100%	Tiglio II srl	62	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.320.000	113.726	771.272	Proprietà Piena

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 30.06.2011 euro	Canoni 30.06.2011 euro	Ipoteche (5) euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
								Canone Annuo euro/MO	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
v. MONTE RUGGERO 35	Cielo Terra	1959	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.987	1.987	100%	Tiglio II srl	53	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.100.000	104.401	642.727	Proprietà Piena
v. SESTIO CALVINO 79/B	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.926	1.926	100%	Tiglio II srl	80	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.715.000	154.560	1.002.070	Proprietà Piena
v. PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	239	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Società Private	36.390.836	2.983.142	20.514.677	Proprietà Piena
v. FERONIA 96	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.861	4.861	100%	Tiglio II srl	113	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	6.770.000	549.372	3.955.692	Proprietà Piena
v. TAGASTE	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.452	2.452	100%	Tiglio II srl	70	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.040.000	172.086	1.191.966	Proprietà Piena
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	122.555	812.173	Proprietà Piena
v.le REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	16.424	71%	Tiglio I srl	148	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	61.668.928	3.418.240	36.074.148	Proprietà Piena
c.so ITALIA 43	Cielo Terra	1964	Uffici	14.558	14.558	100%	Tiglio II srl	243	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Telecom Italia spa	53.640.000	3.533.809	31.341.705	Proprietà Piena
v. TEVERE 50	Cielo Terra	1948	Uffici	6.549	6.549	100%	Tiglio II srl	252	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Telecom Italia spa	25.360.000	1.653.621	14.817.778	Proprietà Piena

Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ (1)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 30.06.2011 euro	Canoni 30.06.2011 euro	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie (5)
									Canone Annuo cum/MO	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
<b>PUGLIA</b>																
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	125.366	699.204	Proprietà Piena
<b>SICILIA</b>																
PALERMO	v. MAGGIORE AMARI	Cielo Terra	1967	Centrale telefonica	5.036	5.036	100%	Tiglio I srl	36	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.900.000	180.980	1.110.165	Proprietà Piena
<b>SARDEGNA</b>																
SASSARI	v. SALVATORE DAU 2	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.066	5.066	100%	Tiglio II srl	64	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.830.000	322.472	2.237.858	Proprietà Piena
<b>TOTALE</b>					<b>321.831</b>	<b>260.398</b>	<b>80,9%</b>					<b>488.326.103</b>	<b>33.329.314</b>	<b>286.167.060</b>		

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"

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

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

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

Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i principali *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo con riferimento al secondo trimestre 2011.

### **ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F**

#### **Stato locativo:**

- Sono stati risolti consensualmente i contratti di locazione decorrenti rispettivamente da maggio 2005 e maggio 2009 in essere con la società W&L SOLUTIONS S.r.l. alla data del 31 marzo 2011 (canone complessivo euro 64.500 e contestualmente è stato sottoscritto un nuovo contratto con la stessa società decorrente dal 1° aprile 2011 (durata 6+6; canone euro 24.000 fino al 31 dicembre 2011, euro 45.000 per il 2012, a regime dal 1° gennaio 2013 a euro 55.000.
- E' stato sottoscritto un accordo con la società ELECTRONIC PARTNER ITALIA S.r.l. per la risoluzione anticipata del contratto di locazione decorrente dal 15 gennaio 2007 (mq 1.450 ca., canone annuo euro 221.000 ca.) alla data del 14 luglio 2011, a fronte del pagamento di un indennizzo di euro 67.500.

#### **Altre**

#### **informazioni:**

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 16.300 ca.

#### **Attività**

#### **manutentive**

#### **generali:**

- Sono state disposti interventi di sostituzione UTA e modifiche interne per euro 298.000 ca..

### **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 29.300.

**Attività  
manutentive  
generali:**

- Sono state disposti interventi di sostituzione UTA e modifiche interne per euro 93.000 ca..

**IVREA, VIA JERVIS 11 – ICO VECCHIA, ICO CENTRALE**

**Altre  
informazioni:**

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 66.500 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. Il Fondo ha presentato ricorso e domanda di ammissione al passivo. E' stata fissata per la prosecuzione del giudizio un'udienza nel novembre 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 23.800 ca..

**MILANO, VIALE CERTOSA 148**

**Altre  
informazioni:**

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di oneri accessori da contratti di per ca. euro 8.000.

**MILANO, VIALE MONZA 259-265**

**Stato locativo:**

- La società TECNIMONT S.p.A. ha fatto pervenire regolare disdetta con riferimento al contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 2008 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 4.900 ca., canone annuo euro 995.000 ca.) che si chiuderà quindi in data 12 aprile 2012.
- La società BANCA POPOLARE DI MILANO S.c.a.r.l.. ha fatto pervenire regolare disdetta con riferimento al contratto di locazione decorrente dal 1° novembre 2007 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 150 ca., canone annuo euro 26.000 ca.) che si chiuderà quindi in data 31 ottobre 2013.
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 91.200 ca.) derivanti da contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 2010 (durata 9+6 anni; sup. pari a mq 574 ca.), in capo al Fallimento TELECLIENT, il Fondo si sta adoperando per procedere con l'insinuazione al passivo.

**Altre**

**informazioni:**

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 46.400 ca..

**MILANO, VIA TAZZOLI 6**

**Stato locativo:**

La società GEA PROCESS ENGINEERING S.p.A. ha fatto pervenire regolare disdetta con riferimento ai contratti di locazione decorrenti dal gennaio 2003 e dal gennaio 2005 (durata rispettivamente 6+6 anni e 1+1 anno; sup. complessiva pari a mq 700 ca., canone annuo euro 130.000 ca.) che si chiuderanno quindi rispettivamente in data 29 ottobre 2011 e 31 dicembre 2011.

**Attività**  
**manutentive**  
**generali:**

- Sono state disposti interventi di sostituzione dei generatori di calore per euro 66.000 ca..

**MILANO, VIA WATT 27**

**Stato locativo:**

- E' stato sottoscritto un accordo con la società DOMUS ACADEMY per la risoluzione anticipata del contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 2004 (mq 1.250 ca., canone annuo euro 363.000 ca.) alla data del 31 luglio 2011, a fronte del pagamento di un indennizzo di euro 290.000.

**ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279**

**Stato locativo:**

- E' stato sottoscritto un accordo con la società CERVED GROUP S.p.A. per la risoluzione anticipata del contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 2008 (mq 1.150 ca., canone annuo euro 527.000 ca.) alla data del 31 dicembre 2011, a fronte del pagamento di un indennizzo di euro 527.000.
- E' stato sottoscritto un contratto di locazione con la società RTR CAPITAL S.r.l. decorrente dal 6 giugno 2011 (durata 6+6 anni, mq 350 ca., 9 mesi di *free rent*, canone a regime euro 115.000); sono previsti lavori di riqualificazione a carico del conduttore con contributo del Fondo di euro 65.000.

**Altre**  
**informazioni:**

- 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, cui il Fondo è stato ammesso in privilegio per euro 94.000 ca. e in prededuzione per euro 23.500 ca..
- A seguito della dichiarazione di fallimento da parte del Tribunale di Roma relativa al conduttore DAL RE DELIVERING S.r.l.

(morosità euro 194.000 ca.), il Fondo si è insinuato al passivo nei confronti della società FINGENERAL S.r.l., a sua volta fallita, che aveva rilasciato garanzia assicurativa per la locazione in questione.

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 216.800 ca..

### **ROMA, VIA PIANCIANI**

#### **Altre**

#### **informazioni:**

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 3.500 ca..
- Il ricorso per decreto ingiuntivo presentato dal Fondo avverso l'ex conduttore PAROS S.r.l. per euro 13.500 ca., per mancati pagamenti di canoni e oneri accessori da contratto di locazione chiuso per naturale scadenza, è divenuto esecutivo; si procederà quindi col recupero forzoso del credito.

Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 7.300 relativi all'immobile sito in Milano, via Bonnet 6, ceduto dal Fondo in data 21 dicembre 2009; per ulteriori euro 69.000 ca., riferibili all'immobile sito in Roma, via Tomacelli 146, ceduto dal Fondo in data 28 novembre 2008, sono state avviate procedure giudiziarie (quanto a euro 49.000 ca., avverso la società MPP S.r.l., il relativo Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale competente è divenuto esecutivo ed è stato presentato atto di precetto; quanto a euro 20.000 ca., avverso la società OSSERVATORIO S.r.l., è stato notificato ricorso per Decreto Ingiuntivo, cui controparte ha fatto opposizione e per la quale è stata fissata un'udienza per il prossimo settembre 2011).

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 1° semestre 2011 si sono registrate le seguenti dismissioni:

Tabella 11

	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro) (*)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.420.000	2.690.000	09/05/2011
2	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	1.710.000	2.070.000	11/05/2011
3	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.400.000	2.700.000	31/05/2011
4	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.120.000	2.540.000	30/06/2011
<b>TOTALE</b>			<b>6.660.000</b>	<b>6.530.000</b>	<b>10.000.000</b>	

\* 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 marzo 2011, per gli immobili di Como e Roma quale valore di mercato lo stesso valore di vendita.

Si segnala inoltre che è stato sottoscritto in data 4 luglio 2011 un contratto preliminare di compravendita per l'immobile sito in Roma, via Monte Ruggero 35, che prevede la stipula del definitivo nel terzo trimestre dell'anno in corso. Il prezzo concordato è pari a euro 1.750.000.

## 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;
- 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.
- Property Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con decorrenza 1° maggio 2011 e validità 2 anni.

## **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.

Alla data del 30 giugno 2011, il debito residuo complessivo è pari a euro 287.172.051,35 rispetto al dato di euro 293.445.704,19 al 31 dicembre 2010, di seguito si riporta tabella inerente il contratto di finanziamento con l'elenco delle controparti, gli importi utilizzati e le garanzie rilasciate:

Tabella 12

Nominativo Controparte	% sul totale	Importo erogato originario	Importo residuo	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	150.000.750	95.724.177	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Banca di Roma S.p.A.	20,00%	90.000.000	57.434.219	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
BIPOP Carire S.p.A.	6,67%	30.000.000	19.144.740	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
UniCredit Corporate Banking S.p.A.	6,67%	30.000.000	19.144.740	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited	33,33%	150.000.750	95.724.177	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
<b>100 %</b>		<b>450.001.500</b>	<b>287.172.051</b>			

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 giugno 2011 risulta utilizzata parzialmente la linea relativa alla 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 13

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 170.804.258,24.

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

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

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

Tabella 14

Data di negoziazione:	2 agosto 2005
Data inizio:	4 agosto 2005
Data Termine:	30 giugno 2012
Nozionale di riferimento totale iniziale:	euro 453,2 mln
Nozionale totale al 30 giugno 2011:	euro 261,5 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 dovrebbe, coerentemente con quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia entrato in vigore in data 14 aprile 2005, valutare 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 giugno 2011 il nozionale risulta pari a euro 261.457.602,24 contro un importo finanziato pari a euro 287.172.051,35, inoltre, nel caso di chiusura anticipata della copertura, il Fondo sosterebbe un costo pari a circa 2,9 milioni di euro.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e del risultato complessivo di copertura, per il periodo in esame è stato pari a euro 5.432.526,44 (euro 11.802.220,15 per l'esercizio 2010).

## **ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI**

In data 31 gennaio 2011 è stato affidato a REAG S.p.A. l'incarico per le attività di Esperto Indipendente del Fondo (durata 3 anni) essendo giunto a scadenza e non essendo più rinnovabile, il mandato a CB Richard Ellis S.p.A..

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

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: EUTELIA S.p.A.
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: GRAPHOCART S.r.l., DAL RE DELIVERING S.r.l.- FINGENERAL S.r.l.
- immobili in Roma, via Tomacelli 42: OSSERVATORIO S.r.l., MPP S.r.l.
- immobili in Roma, via Pianciani 45: PAROS S.r.l.
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: TELECLIENT S.p.A.

\* \* \* \*

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, ha introdotto, 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.

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

Tuttavia, successivamente alla pubblicazione di un documento di consultazione di una bozza del regolamento attuativo, i cui contenuti erano stati sommariamente riportati nelle rendicontazioni del fondo precedenti, in data 13 maggio 2011, il Consiglio dei Ministri ha approvato, il Decreto legge n.70/2011 (successivamente convertito con la Legge n.106 del 12 luglio 2011) recante "Prime disposizioni urgenti per l'economia" il cui art. 8, comma 11 che ha apportato importanti modifiche all'art. 32 del d.l. n. 78 del 2010 riconducendo l'intera manovra in esso contenuta ad un intervento di natura prettamente fiscale in linea con l'intento originario del legislatore manifestato nella stessa rubrica dell'articolo.

Di seguito i principali punti del nuovo Decreto legge:

- è abrogato il comma 2 dell'art. 32, che demandava ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze l'individuazione delle disposizioni di attuazione delle modifiche al TUF contenute nel comma 1;

- è modificato il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari in funzione della natura e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare:

1. Mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'attuale regime di tassazione alcune categorie di investitori: lo Stato e gli enti pubblici, gli OICR italiani, le forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, tutti i soggetti e i patrimoni appena indicati costituiti all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella *White list*, gli enti che perseguano le finalità previste dalle legge sulle fondazioni bancarie, le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, le società o i veicoli contrattuali partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti appena indicati;
2. Sono soggetti a tassazione per trasparenza e, quindi, a prescindere dalla percezione dei proventi, le persone fisiche, le società, i veicoli contrattuali e gli enti diversi da quelli indicati nel precedente punto che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo;
3. Sono in ogni caso, soggetti a tassazione con aliquota del 20% i proventi percepiti da soggetti non residenti, diversi da quelli indicati al punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

Relativamente alle quote detenute al 31 dicembre 2010 da parte degli investitori indicati nei punti 2 e 3 è dovuta dai partecipanti un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta.

Per i fondi che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano tra i propri partecipanti almeno uno dei soggetti indicati nei punti 2 e 3 è prevista la possibilità di disporre la liquidazione del fondo entro il 31 dicembre 2011, previa applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte

sui redditi e dell'IRAP pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010. La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati della gestione del fondo si applica un'imposta sostitutiva del 7%. Sono mantenute le disposizioni originariamente contenute nell'art. 32, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater volte ad evitare la doppia tassazione dei redditi in capo ai partecipanti e quelle che prevedono disposizioni agevolative ai fini delle imposte indirette, per le operazioni di liquidazione.

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.

Le modalità di attuazione del nuovo regime fiscale introdotto dal Decreto legge saranno definite da un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione dell'evoluzione del quadro normativo non si è ritenuto opportuno procedere a effettuare accantonamenti in merito.

\* \* \* \* \*

Al fine di rispondere al meglio al mutamento in atto nel mercato e all'intensificazione della competizione, FIRST ATLANTIC RE SGR ha intrapreso, già a partire dai primi mesi del 2010, colloqui con FIMIT FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A. ("FIMIT SGR"), prima SGR immobiliare italiana per masse in gestione, finalizzati ad approfondire la possibilità di una fusione tra le due entità.

Tali colloqui sono proseguiti per l'intero esercizio e si sono infine concretizzati, lo scorso 26 gennaio, con la firma di un Accordo Quadro che prevede la fusione per incorporazione di FIRST ATLANTIC RE SGR in FIMIT SGR attribuendo alla società incorporante la denominazione sociale di IDEA FIMIT SGR S.p.A..

I consigli di amministrazione di FIMIT SGR e FIRST ATLANTIC RE SGR hanno approvato, rispettivamente in data 26 e 27 gennaio, il progetto di fusione.

Dall'unione delle due società, nascerà la prima SGR immobiliare italiana indipendente, con 8,4 miliardi di euro di masse in gestione e 19 fondi gestiti, di cui 5 quotati, (dati al 31 dicembre 2010) e commissioni aggregate per il 2010 pari a 57,8 milioni di euro, che si posizionerà come uno dei principali interlocutori presso investitori istituzionali italiani e internazionali nella promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

L'operazione rafforza il posizionamento strategico delle due entità e le loro relazioni con gli investitori istituzionali in Italia, creando le condizioni per un futuro sviluppo dell'attività anche sui mercati esteri e consentendo l'ottenimento di economie di scala e sinergie nella gestione dei fondi immobiliari.

Contestualmente alla fusione, verranno perfezionate le seguenti operazioni:

- acquisto da parte di DEA CAPITAL da FEIDOS S.p.A. di una partecipazione pari al 58,31% del capitale di IFIM (la "Partecipazione IFIM"), società che detiene esclusivamente una partecipazione del 17,15% ante fusione in FIMIT SGR;
- acquisto da parte di IFIM della partecipazione detenuta in FIMIT SGR dal fondo LBREP III FIMIT Sarl ("LBREP"), pari al 18% ante fusione del capitale della SGR.

Congiuntamente, le controllate di DEA CAPITAL, FARE HOLDING (70%) e IFIM (58,31%), deterranno una quota pari al 61,30% della Nuova SGR. Il capitale restante sarà essenzialmente suddiviso tra i soci INPDAP, ENPALS, ENASARCO e INARCASSA.

In data 25 marzo 2011 l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha dato il nulla osta all'operazione di fusione di FIRST ATLANTIC RE SGR in FIMIT SGR e successivamente in data 21 luglio 2011 è pervenuto, altresì, il nulla osta da parte di Banca d'Italia alla suddetta operazione. Il progetto di fusione dovrà, pertanto, essere approvato da parte delle assemblee degli azionisti delle due società.

\* \* \* \* \*

Il Decreto Ministeriale n. 197 del 5 ottobre 2010 (il "DM 197/2010"), che ha modificato il Decreto Ministeriale n. 228 del 24 maggio 1999, recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento, ha reso necessario apportare talune modifiche al Regolamento di Gestione del fondo al fine di

uniformare le previsioni in essi contenute alla normativa vigente. Pertanto la SGR ha approvato in via generale, con efficacia dall'11 marzo 2011, le modifiche al relativo Regolamento di Gestione relative:

- al periodo di grazia (con inserimento della clausola standard proposta dalla Banca d'Italia e delle conseguenti modifiche regolamentari);
- alle modalità di convocazione dell'assemblea (in presenza di un termine di convocazione inferiore a quello minimo ora previsto) ed ai quorum costitutivi e deliberativi (in presenza di una clausola che limitava i quorum deliberativi attualmente previsti esclusivamente alle delibere inerenti determinate materie);
- alla facoltà di ricorrere al Tribunale in caso di inadempimento della SGR nella convocazione dell'assemblea.

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 l'Assemblea dei Partecipanti convocata per il 14 marzo 2011 è andata deserta. Pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 4.4.1 del Regolamento di

Gestione sono risultati nominati membri del Comitato Consultivo per il triennio 2011-2013 i primi 5 candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR nella riunione del 23 febbraio 2011 e agli stessi è stato riconosciuto il compenso proposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR all'atto della presentazione della lista di candidati. Nella riunione del 4 aprile 2011 il Comitato Consultivo ha provveduto alla nomina del Presidente.

## RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Alla data di approvazione del presente Rendiconto il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

<b>Data riunione</b>	<b>Ordine del giorno</b>	<b>Delibere</b>
26 gennaio 2011	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 31.12.2010.
4 aprile 2011	1) nomina del Presidente del Comitato Consultivo del Fondo; 2) aggiornamenti in merito al cd. indemnity agreement stipulato in data 16.5.2005.	1) nomina di Claudio Cacciamani quale Presidente del Comitato Consultivo; 2) il Comitato non ha sollevato eccezioni o rilievi in merito all'accordo transattivo da sottoscrivere con le apportanti.
4 maggio 2011	1) Richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al conferimento dell'incarico di property management, ai sensi dell'art. 4.4.3(i) del Regolamento di Gestione del Fondo.	1) il Comitato ha espresso parere favorevole all'assegnazione dell'incarico di property management a First Atlantic Real Estate S.p.A..
12 luglio 2011	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 30.06.2011.

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, 26 luglio 2011

## **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 almeno semestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione, che non tiene quindi conto di eventuali sconti in caso di cessione in blocco.

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 procedono alla verifica delle condizioni dei mercati di riferimento (canoni e prezzi correnti, livello di domanda/offerta, ecc.); effettuano, nel corso dell'anno, sopralluoghi ai vari immobili del portafoglio; recepiscono le informazioni ricevute dal Fondo relativamente a consistenza, destinazione d'uso, stato locativo, investimenti dallo stesso effettuati sugli immobili, determinando il valore degli stessi attraverso l'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted cash flow*).

La valutazione attraverso il flusso di cassa viene effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazioni contrattuali, 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 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.

La SGR, ai sensi del Titolo V, Sezione II, paragrafo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, ha facoltà di discostarsi dalla valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente, nel qual caso ne dà allo stesso motivata evidenza.

#### **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 similari con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;
- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;
- altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.
- 

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

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" contenuto nella relazione del Consiglio di Amministrazione.

## PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2011

**RENDICONTO AL 30/06/2011**  
 (Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR SpA)

## SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 30/06/2011		Situazione al 31/12/2010	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	-	0%	9.988.340	2%
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale			9.988.340	
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	543.490.000	96%	548.620.000	95%
B1. Immobili dati in locazione	468.339.400		486.648.100	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	75.150.600		61.971.900	
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	-	-	-
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	14.400.343	3%	13.371.832	2%
F1. Liquidità disponibile	14.400.343		13.371.832	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	7.830.964	1%	7.320.926	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	584.644		679.662	
G3. Risparmio di imposta			164.964	
G4. Altre	7.246.320		6.476.300	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>565.721.307</b>	<b>100%</b>	<b>579.301.098</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>287.172.051</b>		<b>293.445.704</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	287.172.051		293.445.704
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati			
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>11.774.589</b>		<b>10.654.867</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	215.294		
M2. Debiti di imposta	4.823		22.731
M3. Ratei e risconti passivi	6.177.483		5.924.805
M4. Altre	5.376.989		4.707.331
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>298.946.640</b>		<b>304.100.571</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>266.774.667</b>		<b>275.200.527</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>600.003</b>		<b>600.003</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>444,622</b>		<b>458,665</b>
Proventi distribuiti per quota <sup>(1)</sup>	<b>308,39</b>		<b>284,64</b>
Rimborsi per quota <sup>(1)</sup>	<b>169,25</b>		<b>162,72</b>

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

**RENDICONTO AL 30/06/2011**  
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR)

**SEZIONE REDDITUALE IN EURO**

	Rendiconto al 30/06/2011		Rendiconto al 30/06/2010	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		- 2.588.290		- 3.869.148
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
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				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		11.660		
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	12.439,00			
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo		779,00		
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		- 2.599.950		- 3.869.148
A4.1 di copertura	- 2.599.950,23		- 3.597.528,65	
A4.2 non di copertura			- 271.619,26	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		- 2.588.290		- 3.869.148
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		16.895.759		8.037.450
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		18.060.192		19.441.031
- affitti	16.740.695,60		17.984.489,10	
- recupero spese ripetibili	1.240.715,93		1.322.106,90	
- altri proventi	78.780,75		134.434,95	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		970.000		530.000
- utili da realizzi	970.000,00			
- perdite da realizzi			530.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		2.248.780		7.090.000
- plusvalenze beni immobili	11.268.779,66		50.000,00	
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	- 9.020.000		- 7.140.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		- 3.474.895		- 3.884.859
- spese ripetibili	- 1.754.654,21		- 1.478.249,70	
- spese non ripetibili	- 1.720.241,27		- 2.406.608,83	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	- 908.317,81	- 908.318	- 958.721,55	- 958.722
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		16.895.759		8.037.450
<b>C. CREDITI</b>		-		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>		-		-



**ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2011 AL 30 GIUGNO 2011**

**Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Como - Via Scalabrini.**

Dott. CESARE QUAGLIARINI  
NOTAIO

DICHIARAZIONE NOTARILE

Certifico io sottoscritto dottor Cesare Quagliarini, Notaio in Como, che con atto di COMPRAVENDITA DI IMMOBILE STRUMENTALE OGGETTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA da me ricevuto in data odierna nei termini di registrazione e trascrizione,

**le sottoscritte parti**

QUALE PARTE VENDITRICE:

**"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Societa' di Gestione del Risparmio - Societa' per Azioni"**

con sede in Milano (MI), Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato, iscritta alla sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Milano con codice fiscale e numero di iscrizione: 04807030962,

nella sua qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato:

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

il cui regolamento è stato approvato da Banca d'Italia in data 13 maggio 2005 con provvedimento n. 472.488 di protocollo, successivamente modificato con provvedimento in data 21 maggio 2008 n. 566.082, giusta atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare a rogito dott. Carlo Marchetti, già Notaio in Rho, in data 16 maggio 2005 n. 589/393 di rep., e successivi atto di constatazione di avveramento di condizione a rogito medesimo Notaio Carlo Marchetti in data 18 luglio 2005 N. 807/534 di rep. ed atto ricognitivo a rogito dott.ssa Monica De Paoli, Notaio in Milano, in data 24 luglio 2008 N. 4.965/2.858 di rep.;

QUALE PARTE ACQUIRENTE:

**"AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A."**

in breve "BANCA AGRILEASING S.P.A."

con sede in Roma (RM), Via Lucrezia Romana civici numeri 41 e 47, capitale sociale deliberato Euro 335.466.750,00 - di cui versato Euro 285.366.250,00 - iscritta nel Registro delle Imprese di Roma con codice fiscale e numero di iscrizione: 02820100580, ed al R.E.A. di Roma al N. 417.224, partita IVA: 01122141003, iscritta all'Albo delle Banche di cui all'art. 13 D.Lgs. 1 settembre 1993 N. 385 al N. 5405, codice ABI 3123.7, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società "Iccrea Holding S.p.A." (con sede in Roma, codice fiscale 01294700586);

QUALE PARTE UTILIZZATRICE:

**"SANTA MONICA - S.R.L."**

con sede in Como (CO), Via Scalabrini n. 10, capitale sociale



Euro 96.900,00 interamente versato, iscritta alla Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di Como con codice fiscale e numero di iscrizione: 02022020131 ed al R.E.A. di Como al N. 234.579,

**hanno convenuto e stipulato quanto segue:**

La società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società' di Gestione del Risparmio - Società' per Azioni", nella sua qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO",

**ha venduto**

alla società "AGRILEASING - BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE - S.P.A."

**che ha accettato ed acquistato**

la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile:  
Nominativamente:

**In Comune di COMO, sezione censuaria CAMERLATA:**

- Complesso immobiliare sito in Via Giovanni Battista Scalabrini n. 16, consistente in due corpi di fabbrica convenzionalmente denominati "Fabbricato A" e "Fabbricato B", tra di loro collegati da corridoio al piano primo sottostrada, il primo composto da locali tecnici disposti sui piani primo sottostrada, terra, primo e secondo e da cabina elettrica al piano terra, il secondo composto da autorimessa e locali tecnici al piano primo sottostrada e da uffici, archivi e bagni ai piani terra e primo, il tutto con annessi tettoia e ponte radio al piano terra nonché circostante area pertinenziale di proprietà esclusiva.

Il suddescritto complesso immobiliare - ad eccezione della cabina elettrica al piano terra a parte del "Fabbricato A" - è attualmente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune e sezione, in forza di denuncia di variazione N. 36808.1/2011 (numero di ricevuta 3988/2011) per diversa distribuzione degli spazi interni, registrata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Como, in data 8 febbraio 2011 al N. CO0061990 di protocollo, come segue:

Foglio 10 (dieci) - sezione CAM

particella 150 (centocinquanta) **sub. 1** (uno) e particella 3781 (tremilasettecentottantuno) **sub. 1** (uno) **graffate** - Via Giovanni Battista Scalabrini n. 16 - p. S1-T-1-2 - z.c. 1 - cat. D/7 - Rendita Euro 18.210,00 (classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

La cabina elettrica a parte del suddescritto "Fabbricato A" è attualmente censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, in forza della denuncia di variazione n. 28 registrata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Como in data 17 gennaio 1992

Dott. CESARE QUAGLIARINI  
NOTAIO

nonchè della denuncia di variazione per il cambio della categoria catastale da "D/7" a "D/1" n. 80352.1/2011 (n. di ricevuta 14782/2011) registrata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Como, in data 26 aprile 2011 al n. C00155533 di protocollo, come segue:

Foglio 10 (dieci) - sezione CAM

particella 150 (centocinquanta) sub. 701 (settecentouno) - Via Giovanni Battista Scalabrini n. 16 - p.T - z.c. 1 - categoria D/1 - Rendita Euro 124,00 (classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

L'area di sedime, annessa, circostante e pertinenziale il complesso immobiliare suddescritto risulta distinta nel Catasto Terreni di detti Comune e sezione complessivamente come segue:

partita 1 (uno) - foglio logico 2 (due) - foglio di mappa 10 (dieci) - sezione di Como

particella 150 (centocinquanta) - ente urbano - are 3.50 - senza redditi;

particella 3781 (tremilasettecentoottantuno) - ente urbano - are 20.60 - senza redditi.

**Confini dell'intero complesso immobiliare e dell'annessa area di pertinenza, a corpo (da nord ed in senso orario):** particelle 3784, 3759, 3758, 4178 e 4608, tutte di Catasto Terreni e via Pasquale Paoli.

Le unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare oggetto dell'atto risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali, depositate unitamente alle denunce succitate, che, in copia fotostatica sono state allegate all'atto rispettivamente sotto le lettere "C" (particella 150 sub. 1 e particella 3781 sub. 1 graffate) e "D" (cabina elettrica alla particella 150 sub. 701).

La vendita è stata fatta ed accettata per il prezzo convenuto in complessivi Euro 2.690.000,00 (duemilioneisicentonovantamila virgola zero zero centesimi), oltre imposte di legge, prezzo che la parte utilizzatrice ha dichiarato di aver precedentemente concordato direttamente con la parte venditrice e di riconoscere congruo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, della Legge 4 agosto 2006 N. 248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 N. 223, la parte venditrice, la parte acquirente e la parte utilizzatrice hanno dichiarato che il corrispettivo di Euro 2.690.000,00 (duemilioneisicentonovantamila virgola zero zero centesimi), è stato interamente pagato, in virtù di separati accordi fra le parti, a mezzo del bonifico bancario disposto dalla parte acquirente in data odierna, con va-

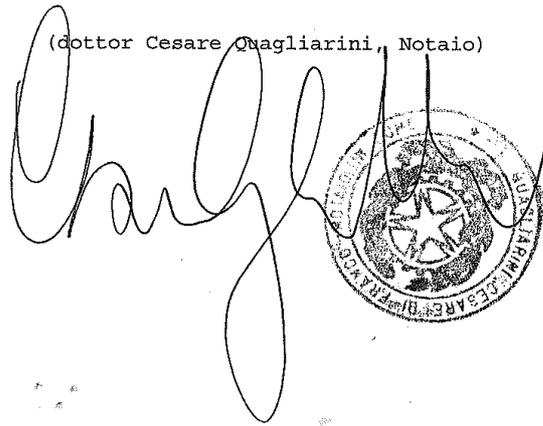
luta fissa per il beneficiario alla data odierna, accreditato sul conto corrente IBAN IT96 K031 6301 6966 1523 1427 945 intestato a "FIRST ATLANTIC RE SGR Fondo Atlantic 2 - Berenice Conto Capitale" presso "STATE STREET BANK".

La società "SANTA MONICA - S.R.L.", è intervenuta in qualità di parte utilizzatrice del complesso immobiliare che ha formato oggetto del contratto di locazione finanziaria N. AL 3102030121 stipulato in data 23 dicembre 2010, registrato in data 25 gennaio 2011 al n. 106 serie 3T presso l'Ufficio di Roma 5.

In fede.

COMO, 9 maggio 2011

(dottor Cesare Quagliarini, Notaio)

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Cesare Quagliarini'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a central emblem with a star and is surrounded by text in Italian, including 'NOTAIO' and 'Cesare Quagliarini'.

**Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma - Via Palombini, 52.**

Dott. NICOLA CINOTTI  
**NOTAIO**  
 Corso Vittorio Emanuele n° 229  
 00186 ROMA - Tel. 06.6865642

**C E R T I F I C A T O**

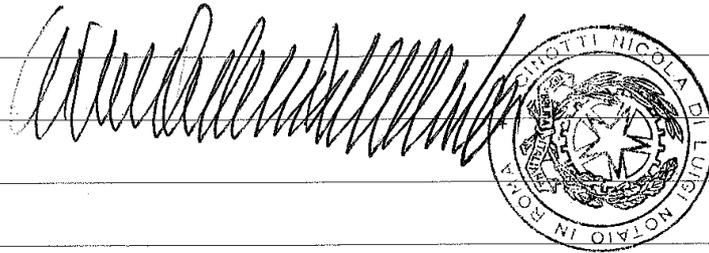
Io sottoscritto Avvocato Nicola Cinotti, Notaio in Roma, con studio al Corso Vittorio Emanuele n.229, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che con atto ai miei rogiti in data odierna, in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, la FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni o, in breve, "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", con unico socio, con sede in Milano (MI), Galleria Sala dei Longobardi, n. 2, Capitale sociale euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero), interamente versato iscritta presso la C.C.I.A.A. di Milano al n.REA 1773935, Codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano: 04807030962, partita IVA 04807030962 (di seguito, per brevità, "FIRST ATLANTIC"), in qualità di gestore e, così, in nome e per conto del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Di Tipo Chiuso" (di seguito denominato anche il "Fondo Atlantic 2 - Berenic), ha venduto, ceduto e trasferito, alla IMMOBILTRIGORIA - Società a responsabilità limitata (di seguito denominata, per brevità, "Immobiltrigoria" e/o "Parte Acquirente"), con sede in Roma (RM), Piazza Cola di Rienzo, n. 80/a, Capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), interamente versato, iscritta presso

	la C.C.I.A.A. di Roma al n.REA 1177420, Codice fiscale e
	numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma:
	09626431002, partita IVA 09626431002, che ha accettato ed
	acquistato, il seguente immobile sito nella Città di Roma,
	Via Giuseppe Palombini numero civico 52 (cinquantadue), e
	precisamente:
	-corpo di fabbrica da interrato a cielo, destinato a centra-
	le telefonica ed uffici accessori, articolato ai piani se-
	minterrato, terra, primo, secondo e terzo oltre al piano di
	copertura, collegati fra loro tramite scala interna, con an-
	nessa area di pertinenza, il tutto formante unico corpo con-
	finato con: Via Giuseppe Palombini, Circonvallazione Aurelia
	e ragioni delle particelle 241, 94 e 93 del Foglio 423, sal-
	vo altri; censito al Catasto dei Fabbricati di Roma al Fo-
	glio 423:
	-particella 7 sub. 503 - zona censuaria 4 - categoria
	D/7 - rendita catastale euro 30.098,00, Via Giuseppe Palom-
	bini n.52, P. S1-T-1-2-3;
	-particella 7 sub. 504 - zona censuaria 4 - categoria
	D/1 - rendita catastale euro 112,00, Via Giuseppe Palombini
	n.52, P. S1, con precisazione che detti subb.503 e 504 sono
	derivati dai subb.501 e 502, giusta variazione del 3 dicem-
	bre 2010 n.161492.1/2010 in atti dal 3 dicembre 2010,
	prot.n. RM1493926, a sua volta derivati dall'originario
	sub.7, giusta variazione del 23 dicembre 1996
	2

n.L00048.1/1996 in atti dal 23 dicembre 1996.

Il prezzo è stato dalle parti convenuto in complessivi euro 2.070.000,00 (duemilionesettantamila virgola zero zero) che la Parte Venditrice ha dichiarato di avere interamente ricevuti dalla Parte Acquirente, in favore della quale ha rilasciato ogni più ampia e definitiva quietanza a saldo, dichiarando di non avere altro a pretendere per detta vendita.

Roma, 11 (undici) maggio 2011 (duemilaundici).



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Nicola Di Luigi'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NICOLA DI LUIGI' at the top and 'NOTAIO IN ROMA' at the bottom. In the center of the seal is a star-like emblem surrounded by a decorative border.

**Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma -  
Via Jacopone da Todi.**

**DOTT. GIANCARLO GIULIANI**

NOTAIO IN ROMA  
00195 ROMA - VIALE MAZZINI, 88  
TEL. 3735.2885 - 3751.7299

Cod. Fisc. GLN GCR 38L23 H501S  
Part. IVA 02850530581

Il sottoscritto Dottor Giancarlo Giuliani, Notaio in Roma iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

**DICHIARA**

- che con atto a suo a suo rogito in data odierna rep. 79117, la società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI", con unico socio, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n.2, capitale sociale euro 5.000.000,00, numero iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 04807030962, 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", ha venduto alla società "TUDERTE S.R.L." con sede in Roma, Via del Banco di Santo Spirito n.30, capitale sociale euro 10.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, C.F. e P.IVA 11412991009, il seguente complesso immobiliare sito in Comune di Roma, Via Jacopone da Todi nn.13,15 e 19 e precisamente:

immobile da cielo a terra costituito da unico corpo di fabbrica, di un piano seminterrato e cinque piani fuori terra, oltre al piano tecnico di copertura, con annessa area pertinenziale di circa metri quadrati 540 (cinquecentoquaranta); il tutto confinante con Via Jacopone da Todi, foglio 274 particella 157, foglio 274 particella 285, foglio 274 particella 1171, foglio 174 particella 1176, salvo altri.

Detto complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 274, particella 26 come segue:

sub 503 (già sub. 501), z.c. 6, cat. D/7, r.c. Euro 20.700,00, Via Jacopone da Todi n.13,n.15,n.19, piano S1-T-1-2-3-4;

sub 502, z.c. 6, cat. D/1, r.c. Euro 142,39, Via Jacopone da Todi n.15, piano S1;

- che all'articolo 4 veniva espressamente dato atto dalle parti:

a) che il prezzo della presente compravendita e' stato di comune accordo tra le stesse parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 2.700.000,00 (duemilionesettecentomila virgola zero zero);

b) che parte di detto prezzo, fino a concorrenza di Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila virgola zero zero), è stato prima della stipula versato dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo di bonifico bancario di pari importo ordinato in data 15 aprile 2011 con accredito sul conto corrente intestato a "First Atlantic RE SGR S.p.A. – Fondo Atlantic 2-Berenice – Conto Capitale" di cui al codice IBAN IT96 K031 6301 6966 1523 1427 945 ed addebito sul conto corrente intestato alla società GECO 2005 SRL di cui al codice IBAN IT12 I 02008 05022 000400611728;

c) che la residua parte di prezzo pari ad Euro 2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila virgola zero zero) è stata versata alla sottoscrizione dell'atto dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo di bonifico bancario di pari

importo con valuta in data odierna sul conto corrente "First Atlantic RE SGR S.p.A. – Fondo Atlantic 2-Berenice – Conto Capitale", di cui al codice IBAN IT96 K031 6301 6966 1523 1427 945, ed addebito sul conto corrente intestato alla società TUDERTE SRL di cui al codice IBAN IT 21 C 05428 03206 000000001259.  
Roma, 31 maggio 2011

*francesco f. e.*



**Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Torino –  
Corso Marconi.**

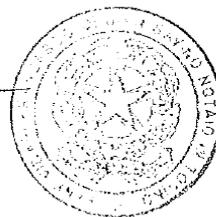
**Studio Notarile Morone**

*Ettore Morone - Giuseppina Morone  
Remo Morone - Francesco Pene Vidari  
Giovanni Giunipero - Maria Turbil Marradi  
10121 Torino - via Mercantini 5  
Tel +39 011 5622522 - Fax +39 011 5622162  
immobiliare@studiomorone.it - www.studiomorone.it*

Io sottoscritto avv. Francesco PENE VIDARI,  
Notaio in Torino,

DICHIARO

che con atto a mio rogito in data 30 giugno 2011, in corso di registrazione perchè nei termini,  
"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" o in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", con sede legale in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, col capitale sociale di euro 5.000.000 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e Codice Fiscale 04807030962, società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso",  
ha venduto alla  
"CO.EM.I S.r.l.", con sede in Torino, corso Re Umberto n. 7, col capitale sociale di euro 10.400, iscritta nel registro delle imprese - ufficio di Torino al n. 06654080016,  
il complesso immobiliare sito in Comune di TORINO, corso Marconi n. 36,  
descritto al Catasto Fabbricati al foglio 187 n. 20 e 21 grafati per il prezzo di euro 2.540.000 (duemilionicinquecentoquarantamila).  
Torino, lì trenta giugno duemilaundici.



**ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2011 REDATTA DALL'ESPERTO INDIPENDENTE**

REAG Real Estate Advisory Group SpA  
a socio unico  
Direzione Generale  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3  
20041 Agrate Brianza MB - Italy  
Tel. +39 039 6423.1  
Fax +39 039 6058427  
italy@reag-aa.com

Sede Legale  
Via Monte Rosa, 91  
20149 Milano - Italy  
Capitale Sociale € 1.000.000,00 i.v.  
R.E.A. Milano 1047058  
C.F. / Reg. Imprese / P. IVA 05881660152



Agrate, 15 Luglio 2011

Pos. n° 7276.01

*Spettabile*

**FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.**

Galleria Sala dei Longobardi, 2

20121 Milano

*Alla cortese attenzione del Dott. Daniel Buaron*

**Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE" al 30 Giugno 2011.**

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice" alla data del 30 Giugno 2011.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, in ottemperanza ai criteri di valutazione indicati al Titolo V, Sezione II, Paragrafi 2.4.5, 2.4.6. e 2.5 del Regolamento sulla Gestione Collettiva del Risparmio della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e successive modifiche e integrazioni.





### Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso. Per la definizione di tutti gli altri termini tecnici e/o giuridici contenuti nel presente rapporto si rimanda al Codice Civile e leggi collegate, ovvero al significato di uso comune.

**“Complesso Immobiliare”** (di seguito la **“Proprietà”**) indica il bene (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Valutazione”** indica la determinazione del “(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009) .

**“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni”. (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).



### Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima, indicataci da First Atlantic RE SGR S.p.A (di seguito Cliente).

Nell'effettuare la valutazione REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al "criterio valutativo" di seguito illustrato.

- **Metodo Reddituale:** prende in considerazione due diversi approcci metodologici:
  1. **Capitalizzazione Diretta:** si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
  2. **Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow),** basato:
    - a) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
    - b) sulla determinazione del *Valore di Mercato* della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
    - c) sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).



REAG, inoltre:

- in occasione della valutazione al 31/03/2011 (precedente valutazione), ha effettuato sopralluoghi esterni ed interni di n. 37 immobili (Intero portafoglio), verificandone le caratteristiche tipologico-architettoniche e lo stato manutentivo, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione;
- in occasione della precedente valutazione ha verificato la situazione urbanistica direttamente presso gli Uffici comunali competenti, relativamente agli immobili oggetto di sopralluoghi;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima, desunti dalla documentazione (rent roll) fornita dal Cliente in data 1 Luglio 2011;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 1 Luglio 2011, senza effettuare alcuna verifica.



Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione semestrale:

Sono stati venduti i seguenti immobili:

Torino – Corso Marconi

Como – Via Scalabrini

Roma – Via Palombini

Roma – Via Jacopone da Todì

Sono avvenute le seguenti variazioni relative alla situazione locativa dei seguenti immobili:

1. Milano – Via Watt

- Accordo per risoluzione anticipata per il conduttore Domus Academy S.p.A. al 31/7/2011 del contratto di locazione decorrente dal 01/09/2004, a fronte di un indennizzo di € 290.000.

2. Assago – Viale Milanofiori

- Risoluzione consensuale dei contratti di locazione decorrenti rispettivamente dal 01/05/2005 e dal 01/05/2009 in essere con la società W & L Solutions s.r.l. alla data del 31/03/2011 e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società con decorrenza dal 01/04/2011;
- Accordo per risoluzione anticipata per il conduttore Electronic Partners Italia s.r.l. al 14/7/2011 del contratto di locazione decorrente dal 15/01/2007, a fronte di un indennizzo di € 67.500.

3. Milano – Via Tazzoli

- Comunicazione di regolare disdetta da parte della società Gea Process Engineering S.p.A. relativa ai contratti con decorrenza dal 01/01/2003 e dal 01/01/2005 che si chiuderanno rispettivamente il 29/10/2011 ed il 31/12/2011.

4. Roma – Via Morgagni

- Accordo per risoluzione anticipata per il conduttore Cerved Group S.p.A. al 31/12/2011 del contratto di locazione decorrente dal 01/09/2004, a fronte di un indennizzo di € 527.000;
- In data 06/06/2011 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la società RTR Capital s.r.l. con decorrenza dal 06/06/2011, con lavori di



riqualificazione effettuati dal conduttore e contributo a carico del Fondo di € 65.000.

5. Milano – Viale Monza

- Comunicazione di regolare disdetta da parte della società Tecnimont S.p.A. relativa al contratto con decorrenza dal 01/04/2008 che si chiuderà il 12/04/2012.
- Comunicazione di regolare disdetta da parte della società Banca Popolare di Milano SCARL relativa al contratto con decorrenza dal 01/11/2007 che si chiuderà il 31/10/2013.



### Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto comprende:

Il "Volume 0", contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprendente:

- Lettera di introduzione generale al lavoro, che identifica le Proprietà immobiliari, descrive il tipo di indagine svolta, e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Analisi del mercato immobiliare;
- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

### Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la Relazione di stima sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- sopralluoghi sulle proprietà;
- raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
- svolgimento di opportune indagini di mercato;
- elaborazioni tecnico-finanziarie;

nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 30 Giugno 2011 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

n°	Indirizzo	Valore di Mercato
1	MILANO - VIALE SARCA, 222	10.540.000
2	ROMA - CORSO ITALIA 41/43	67.700.000
3	ROMA - VIA TEVERE 50	31.200.000
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C	8.630.000
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29	4.280.000
7	CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74	4.380.000
8	SASSARI, VIA SALVATORE DAU,2	4.170.000
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON,7	3.790.000
12	MILANO - VIA DON GUANELLA,9	2.860.000
13	TORINO - VIA GONIN,12	2.470.000
14	ROMA - VIA TAGASTE	2.440.000
15	GENOVA - VIA DATTILO,5	2.660.000
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10	1.900.000
19	ROMA - VIA SESTIO CALVINO,79	2.200.000
21	TORINO - VIA BELLARDI,12	1.930.000
23	BRESCIA - VIA BELLINTANI,1	1.720.000
24	VENEZIA - VIA TEVERE	1.820.000
25	ROMA - VIA MONTE RUGGERO,35	1.560.000
26	URBINO - VIA CALAMANDREI	1.500.000
27	TRIESTE - VIA VERGA,5	1.530.000
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI	1.360.000
29	TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55	31.230.000
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8	2.200.000
31	MILANO - VIA WATT 27	10.460.000
32	IVREA - VIA JERVIS, 11	14.730.000

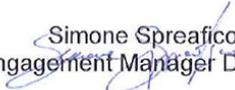


n°	Indirizzo	Valore di Mercato
33	IVREA - VIA JERVIS 9	17.730.000
34	ROMA - VIA L. PIANCIANI	41.300.000
35	ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	61.980.000
36	AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26	22.300.000
37	MILANO - VIA TAZZOLI 6	20.920.000
38	MILANO - VIALE CERTOSA 148	6.800.000
39	ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E	72.370.000
40	MILANO - VLE MONZA 259/265	54.800.000
41	MILANO - VIALE SARCA, 307	25.840.000
<b>TOTALE</b>		<b>543.300.000</b>

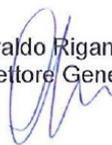
Agrate, 15 Luglio 2011

Pos. n° 7276.01

**REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.**

  
Simone Spreafico  
Engagement Manager Director

  
Leo Civelli  
Amministratore Delegato

  
Osvaldo Rigamonti  
Direttore Generale