
Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2010

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO



FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. UNIPERSONALE

Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano

Telefono 02304122.1 - Fax 0230415076

www.firstatlanticresgr.it – infosgr@firstatlantic.it

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

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

Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962

RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2010

INDICE

| | |
|---|----|
| RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE | 3 |
| DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI..... | 3 |
| ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO..... | 7 |
| IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO | 8 |
| DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE..... | 10 |
| GESTIONE IMMOBILIARE | 11 |
| ACQUISIZIONI / DISMISSIONI | 20 |
| ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE..... | 21 |
| GESTIONE FINANZIARIA | 22 |
| ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI..... | 25 |
| CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO..... | 29 |
| RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO | 29 |
| PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2010..... | 31 |
| NOTA INTEGRATIVA | 35 |
| PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA | 35 |
| PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO | 42 |
| PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO | 61 |
| PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI | 66 |
| ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2010 AL 31 DICEMBRE 2010 | 68 |
| ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2010 REDATTA DALL'ESPERTO | 76 |

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, in sette anni a decorrere dall’efficacia dell’atto di apporto con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia, quindi il 31 dicembre 2012. Inoltre la Società di Gestione, ha la facoltà, previa comunicazione alla Banca d’Italia, di effettuare una proroga del termine di durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti (cosiddetto “Periodo di Grazia”). Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Tabella 1

| | |
|--|--|
| Data di apporto | 14 luglio 2005 |
| Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo | € 300.001.500 |
| Numero quote emesse all'apporto | 600.003 |
| Valore nominale iniziale delle quote | € 500 |
| Quotazione | Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA) |
| Banca depositaria | State Street Bank S.p.A. |
| Esperto indipendente | CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. |
| Società di revisione | PricewaterhouseCoopers S.p.A. |
| Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2010 | € 275.200.527 |
| Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2010 | € 458,665 |
| Stima dell'Esperto indipendente al 31 dicembre 2010 del portafoglio immobiliare | € 548.620.000 |

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 |
| Patrimonio immobiliare | n. immobili | 54 | 54 | 51 | 51 | 49 | 43 | 38 |
| Mq. Complessivi lordi | mq | 435.064 | 435.064 | 404.128 | 404.128 | 348.669 | 350.301 | 330.833 |
| Distribuzione geografica prevalente ⁽¹⁾ | % | 85% Lazio e Lombardia | 85% Lazio e Lombardia | 85% Lazio e Lombardia | 85% Lazio e Lombardia | 84% Lazio e Lombardia | 81% Lazio e Lombardia | 82% Lazio e Lombardia |
| Valore di mercato degli immobili | € mln. | 860,5 | 862,5 | 802,8 | 853,0 | 720,3 | 581,5 | 548,6 |
| Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾ | € mln. | 750,0 | 750,6 | 697,3 | 702,3 | 611,8 | 519,7 | 493,0 |
| Redditività lorda ⁽³⁾ | % | 6,6 | 6,7 | 6,8 | 6,7 | 6,5 | 6,9 | 6,9 |
| Finanziamento | € mln. | 450,0 | 450,0 | 416,4 | 418,0 | 365,2 | 307,9 | 293,4 |
| Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾ | % | 52,3 | 52,2 | 51,9 | 49,0 | 50,7 | 52,9 | 53,5 |
| Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾ | % | 60,0 | 59,9 | 59,7 | 59,5 | 59,7 | 59,2 | 59,5 |
| Net Asset Value totale (NAV) ⁽⁶⁾ | € mln. | 300,0 | 422,4 | 428,5 | 437,7 | 436,5 | 316,1 | 275,2 |
| Net Asset Value pro quota | € | 500,000 | 704,026 | 714,164 | 729,508 | 727,533 | 526,824 | 458,665 |
| Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾ | € mln. | - | 9,00 | 17,70 | 22,40 | 87,50 | 19,10 | 13,17 |
| Distribuzione proventi per quota | € | - | 15,05 | 47,02 | 37,27 | 145,75 | 31,85 | 21,95 |
| Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾ | € 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 ⁽⁸⁾ | € | 500,00 | 500,00 | 497,55 | 462,69 | 398,34 | 346,21 | 330,75 |
| Dividend Yield (9) | % | - | 6,46% | 9,42% | 7,67% | 31,74% | 8,02% | 6,28% |
| Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo | € | 505,00 | 465,00 | 478,50 | 606,08 | 447,06 | 416,76 | 332,62 |
| N° quote | n. | 600.003 | 600.003 | 600.003 | 600.003 | 600.003 | 600.003 | 600.003 |

(1) Calcolata sul costo storico

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

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

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

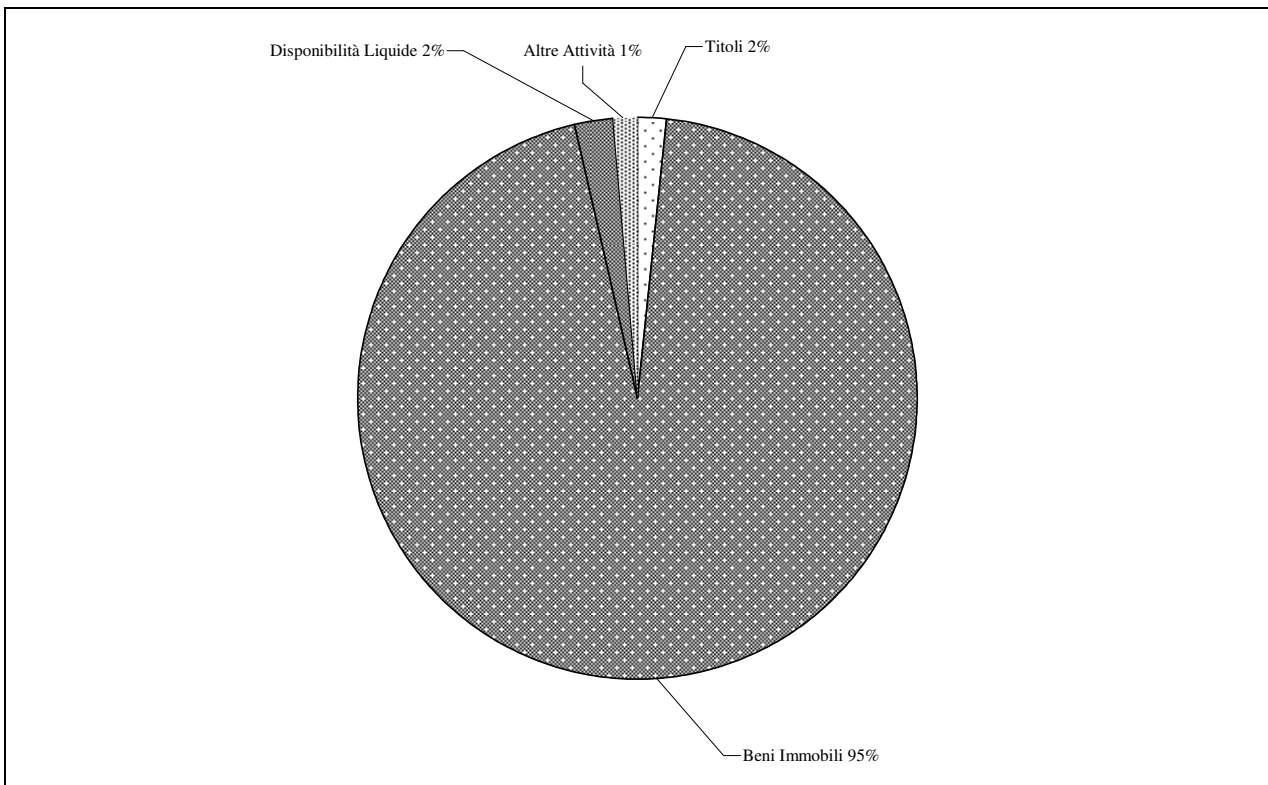
Il valore della quota al 31 dicembre 2010 corrisponde a euro 458,665.

Come di seguito dettagliato nel paragrafo “ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA” contenuto nella successiva “NOTA INTEGRATIVA” l’ammontare residuo distribuibile del corrente esercizio, costituito dall’utile maturato incrementato delle riserve distribuibili (pari a euro 51.205,23), degli utili da rivalutazioni che hanno trovato realizzazione nel corso dell’esercizio in esame (pari a euro 2.650.000,00) e al netto degli acconti distribuiti nel corso del 2010 (pari a euro 4.620.023,10), risulta essere pari a euro 10.237.179,62.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dell’80% dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 14,25 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 8.550.042,75, nonché al rimborso di euro 6,53 per ciascuna quota per un importo totale pari a euro 3.918.019,59, a fronte della vendita di tre immobili di proprietà del Fondo (effettuata nel quarto trimestre) come meglio descritto nel successivo paragrafo “ACQUISIZIONI/DISMISSIONI”. Il provento e il rimborso saranno riconosciuti agli aventi diritto con decorrenza 17 marzo 2011, con data stacco fissata, secondo il calendario di Borsa Italiana, in data 14 marzo 2011.

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

Grafico 1



IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Premessa

Dopo un periodo fortemente negativo per l'economia mondiale il sistema economico va verso la stabilizzazione, anche se su basi ancora deboli.

Le principali aree economiche mondiali sono state interessate da una buona dinamica di crescita del Prodotto Interno Lordo ("PIL"), favorita dal mantenimento delle politiche monetarie espansive adottate dalla Banche Centrali di Stati Uniti d'America e Unione Europea.

La crescita è stata particolarmente robusta nei paesi emergenti, soprattutto in Cina e India, mentre è risultata più modesta nelle economie avanzate e particolarmente nell'area dell'euro, con la notevole eccezione della Germania.

Nel corso del 2010 si sono accentuate le tensioni sul debito sovrano di alcuni paesi dell'area euro che hanno determinato elementi di incertezza sui mercati.

In generale, i differenziali sui rendimenti dei titoli di stato dei paesi periferici (Italia inclusa) rispetto a quelli dei titoli emessi dalla Germania si sono notevolmente ampliati.

L'economia italiana è cresciuta di circa l'1% nel corso del 2010 quindi con un tasso sensibilmente inferiore a quello tedesco e distante anche dal tasso medio dell'area dell'euro.

Dal punto di minimo ciclico – raggiunto nel primo trimestre del 2009 in Germania e nel secondo in Italia – sino all'estate dello scorso anno la crescita cumulata del PIL è stata dell'1,5% contro il 5,2% dell'economia tedesca. Il ritardo dell'Italia sconta una minore espansione delle esportazioni (11,1% contro il 18,9%), a fronte di una crescita delle importazioni solo di poco inferiore a quella tedesca.

Nel corso del 2010 si è assistito a una graduale ripresa del credito bancario ma è rimasto elevato il flusso di nuove sofferenze in rapporto ai prestiti.

Le prospettive di crescita dell'economia italiana per il 2011, secondo le stime di Banca d'Italia, non sono particolarmente brillanti. L'espansione del PIL (circa l'1%), frenata dalla debole domanda interna, resterebbe inferiore a quella dell'area euro e non avrebbe ripercussioni positive sull'occupazione.

Investimenti Immobiliari

Il volume 2010 transato è in linea con i risultati del 2009, poiché le politiche di valutazione del rischio sono ancora molto restrittive e le risultanze delle *due diligence* sono cruciali per la chiusura delle transazioni.

Il risultato dell'ultimo periodo è tuttavia fortemente influenzato da due acquisizioni di terreno per un totale di 467 milioni, di cui 405 milioni di Euro sono dovuti all'area ex Falck a Sesto San Giovanni (Mi).

Il *sentiment* degli investitori è chiaramente migliorato ma l'interesse rimane concentrato sul *prime market*.

Per quanto riguarda la distribuzione per settore, l'interesse per i prodotti *retail* ha continuato ad essere ancora evidente nell'ambito del mercato italiano, anche grazie alla chiusura dell'importante transazione che ha riguardato la galleria commerciale del centro Porta di Roma all'inizio del secondo trimestre (per un importo di circa 440 milioni di Euro).

L'attività di acquisizione è stata fino ad ora dominata da attori liquidi che hanno acquisito

proprietà *prime* e ben posizionate nei rispettivi settori di mercato. La maggior parte degli investitori attuali in Italia sono fondi aperti tedeschi, alcuni gestori di fondi paneuropei, specialisti nel *retail* e compagnie di assicurazione. Le differenze tra valori *prime* e valori secondari sono tuttavia destinate a rimanere divergenti.

Il mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni di spazi ad uso uffici nel 2010 è stato caratterizzato da un buon andamento dell'assorbimento sia nel mercato di Roma che in quello di Milano.

L'assorbimento annuale del mercato milanese ha superato nettamente le aspettative raggiungendo circa 300.000 MQ; quello di Roma 205.000 MQ. Le transazioni più significative sono state realizzate in zone semicentrali a Milano e nella zona Greater EUR a Roma.

I canoni di locazione restano stabili rispetto al primo semestre dell'anno, si registra un leggero aumento dei canoni *prime* delle due piazze più significative di Milano e Roma ed una leggera diminuzione dell'*asking rent* nelle zone periferiche e per immobili sul mercato da un arco temporale lungo.

La domanda di uffici rimane caratterizzata dalla tendenza alla razionalizzazione degli spazi ed a una crescente attenzione all'efficienza degli stessi, infatti circa il 75% degli spazi locati durante l'anno è di classe A a Milano ed il 66% è di classe B a Roma poiché l'offerta di immobili di classe A è ancora carente.

L'offerta di spazi disponibili sul mercato è aumentata continuamente durante tutto l'anno a Milano mentre è rimasta pressoché invariata a Roma.

La maggior parte delle transazioni registrate sono state per piccole superfici.

Per il 2011 si attende una leggera ripresa sul canone *prime* e probabilmente la diminuzione dei canoni in alcune zone periferiche dove 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 sta valutando l'opportunità di rivedere il Business Plan del Fondo ipotizzando di operare su un orizzonte temporale più ampio rispetto a quello della scadenza naturale del Fondo (31 dicembre 2012), così come prefigurato nel suo Regolamento.

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%.

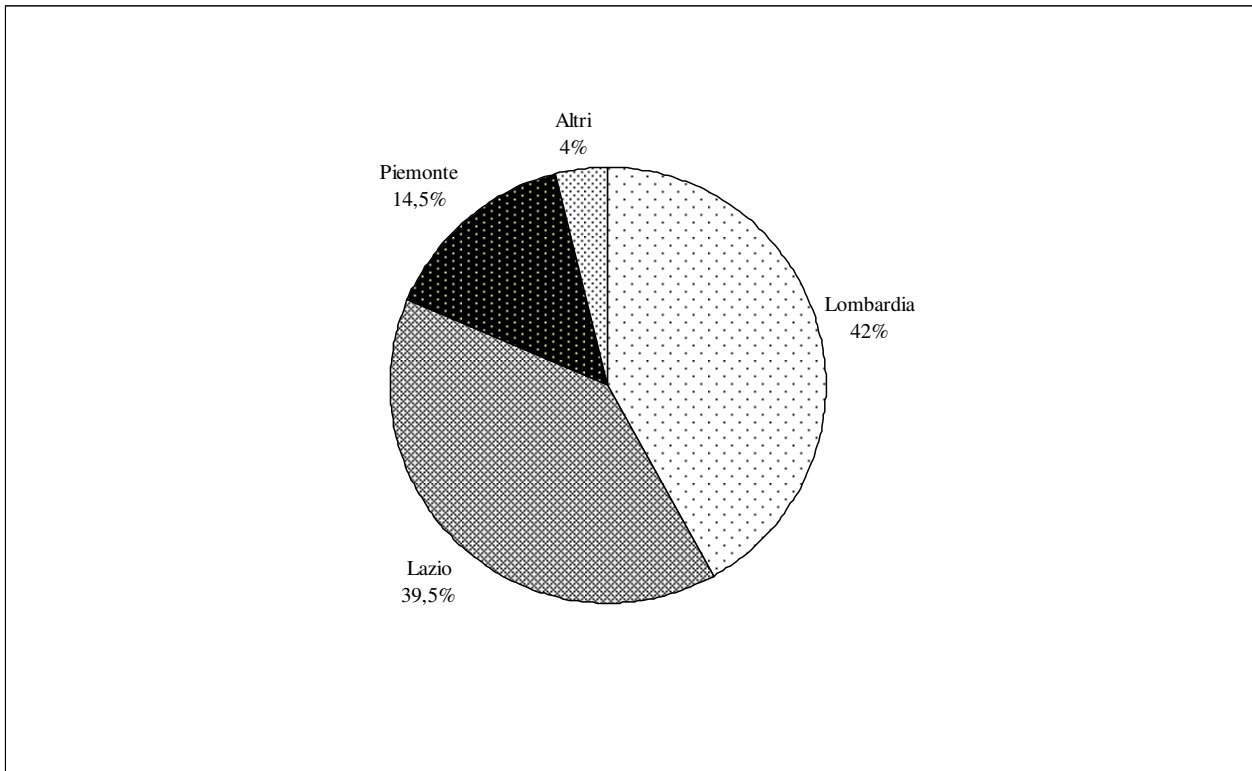
Il raggiungimento dell'obiettivo sopra illustrato dovrà tuttavia confrontarsi con l'attuale scenario di mercato che palesa notevoli criticità (a titolo esemplificativo ma non esaustivo la riduzione della domanda, l'illiquidità ecc.) che peraltro trovano già riscontro nelle risultanze della valutazione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

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2010 è composto da n. 38 beni immobili (valore di apporto 485.085.000 di euro), essendosi perfezionate 3 dismissioni nel corso del quarto trimestre di cui si riferisce con maggior dettaglio nel successivo paragrafo "ACQUISIZIONI E DISMISSIONI".

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

Grafico 2



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

L’esperto indipendente, CB RICHARD ELLIS S.p.A., ha valutato gli immobili e i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 31 dicembre 2010 per un controvalore totale pari a euro 548.620.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*:

Tabella 3

| CITTA | INDIRIZZO | VALORE DI APPORTO (euro) | VALORE DI MERCATO 31.12.2010 (euro) |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1 Milano | Viale Sarca 222 – ed 307 | 23.800.000 | 23.820.000 |
| 2 Roma | Corso Italia 41-43 | 53.640.000 | 68.330.000 |
| 3 Roma | Via Tevere 50 | 25.360.000 | 32.500.000 |
| 4 Milano | Via Watt 27 | 10.000.000 | 10.240.000 |
| 5 Ivrea | Via Jervis 11 | 17.600.000 | 15.360.000 |
| 6 Ivrea | Via Jervis 9 – Nuova ICO | 16.200.000 | 17.350.000 |
| 7 Roma | Via Pianciani 26 | 35.110.000 | 38.510.000 |
| 8 Assago | Viale Milanofiori 1F | 56.000.000 | 58.920.000 |
| 9 Agrate Brianza | Via Paracelso 22-24-26 | 22.900.000 | 21.520.000 |
| 10 Milano | Via Tazzoli 6 | 17.000.000 | 19.060.000 |
| 11 Milano | Via Certosa 148 | 4.950.000 | 6.500.000 |
| 12 Roma | Viale Regina Margherita 2 | 61.500.000 | 72.980.000 |
| 13 Milano | Viale Monza 259-265 | 47.000.000 | 57.760.000 |
| 14 Milano | Viale Sarca 222 – MIRS | 12.647.000 | 11.100.000 |
| 15 Roma | Via Feronia 96 | 6.770.000 | 8.580.000 |
| 16 Ancona | Via della Montagnola 29 | 3.770.000 | 4.520.000 |
| 17 Cinisello Balsam | Viale Rinascita 72-74 | 3.550.000 | 4.710.000 |
| 18 Sassari | Via Salvatore Dau 2 | 3.830.000 | 4.050.000 |
| 19 Treviso | Via Sante Zanon 7 | 3.350.000 | 3.780.000 |
| 20 Milano | Via Don Guanella 9 | 2.310.000 | 2.960.000 |
| 21 Torino | Via Gonin 12 | 2.030.000 | 2.580.000 |
| 22 Roma | Via Tagaste snc | 2.040.000 | 2.540.000 |
| 23 Roma | Via Jacopone da Todi 7 | 1.850.000 | 2.490.000 |
| 24 Genova | Via Dattilo 5 | 2.223.000 | 2.490.000 |
| 25 Torino | Corso Marconi 36 | 1.720.000 | 2.170.000 |
| 26 Roma | Via Democrito 10 | 1.390.000 | 2.050.000 |
| 27 Roma | Via Sestio Calvino 79/B | 1.715.000 | 2.030.000 |
| 28 Como | Via Scalabrini 5 | 1.790.000 | 2.320.000 |
| 29 Torino | Via Bellardi 12 | 1.500.000 | 2.100.000 |
| 30 Roma | Via Palombini 52 | 1.300.000 | 2.050.000 |
| 31 Brescia | Via Bellentani 1 | 1.420.000 | 1.670.000 |
| 32 Venezia | Via Tevere snc | 1.511.000 | 1.650.000 |
| 33 Roma | Via Monte Ruggero 35 | 1.100.000 | 1.640.000 |
| 34 Urbino | Via Calamandrei snc | 1.320.000 | 1.590.000 |
| 35 Trieste | Via Verga 5 | 1.292.000 | 1.440.000 |
| 36 Gallipoli | Via Cagliari snc | 1.197.000 | 1.260.000 |
| 37 Torino | Via Vincenzo Lancia 55 | 30.500.000 | 31.920.000 |
| 38 Palermo | Via Amari Maggiore 8 | 1.900.000 | 2.080.000 |
| TOTALE | | 485.085.000 | 548.620.000 |

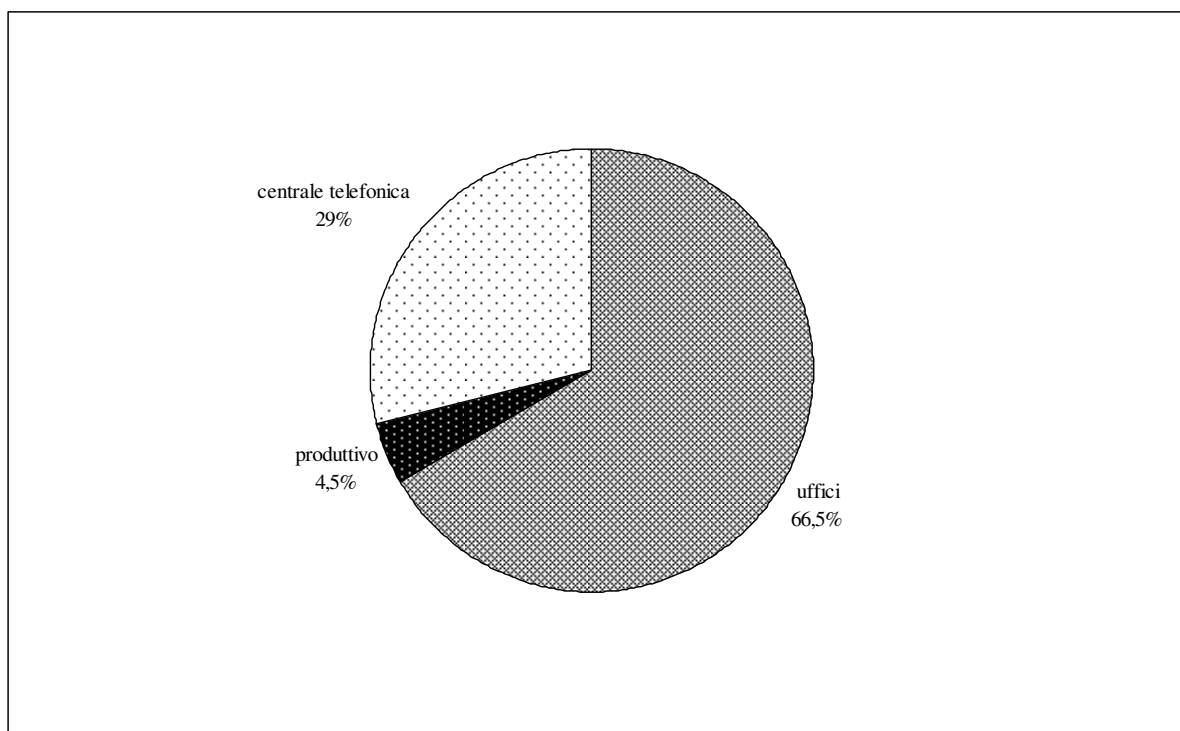
Alla data del 31 dicembre 2010 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'82,7% circa; le porzioni sfitte si riferiscono, in percentuale sul totale non locato:

- per il 52% all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 12% all'immobile sito in Agrate - via Paracelso 22/24/26;
- per il 13% all'immobile sito in Assago - viale Milanofiori 1F;
- per il 9,5% all'immobile sito in Milano viale Monza 259-263
- per il 13,5% agli immobili siti in Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, in Ivrea – via Jervis 9 e in Roma - viale Regina Margherita, dove risultano limitate porzioni non locate.

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

- 66,5% costituito da 13 immobili con destinazione prevalente a uso uffici;
- 29% costituito da 24 immobili con destinazione prevalente a uso centrale telefonica;
- 4,5% costituito da un immobile con destinazione prevalente a uso produttivo.

Grafico 3

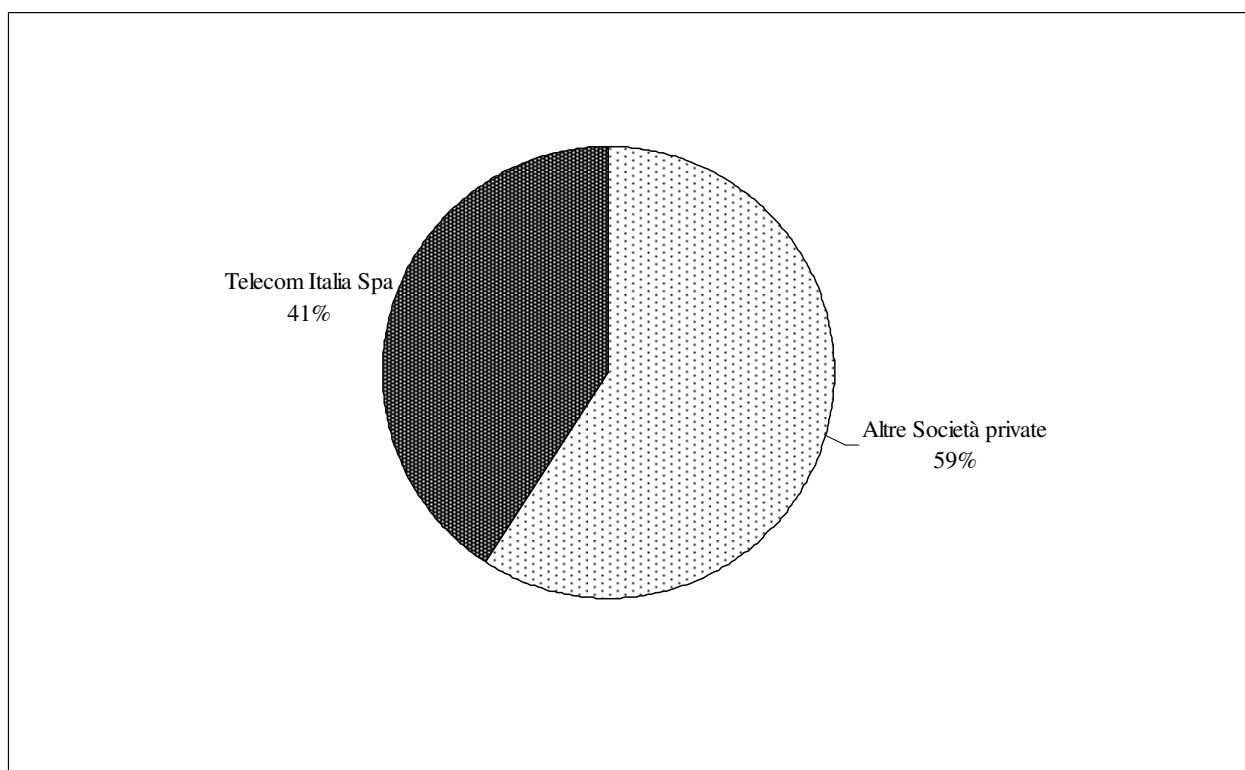


Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 6,98%.

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 6,87%.

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 4



Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i principali *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo con riferimento al quarto trimestre 2010, avendo già rappresentato in occasione dei Rendiconti al 31 marzo 2010, 30 giugno 2010 e 30 settembre 2010 le informazioni relative ai primi tre trimestri.

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Altre informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 40.000.

Attività manutentive generali:

- Sono stati disposti interventi di sostituzione di componenti dell'impianto elettrico per euro 48.000 ca..

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Stato locativo:

- La società INCOGE s.r.l. ha fatto pervenire comunicazione di recesso anticipato in relazione al contratto di locazione decorrente dal 1° febbraio 2010 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 175 ca, canone annuo euro 22.500 ca.), con efficacia (in corso di verifica) dal 23 maggio 2011.
- La società REAG S.p.A. ha richiesto il recesso parziale dal contratto di locazione decorrente dal 15 novembre 2006 e successiva Scrittura Integrativa del 7 maggio 2010. Sono in corso contatti per la possibile definizione di nuovi accordi contrattuali tra le Parti.
- Con efficacia dal 15 novembre 2010 è stato consensualmente risolto il contratto di locazione con la società PERISCOPIO Soc. Coop. Decorrente dal 1° maggio 2009 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 100 ca.; canone annuo euro 16.500.
- E' stato sottoscritto con la società ATMEL ITALIA S.r.l. un nuovo contratto di locazione, decorrente dal 17 gennaio 2011 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 225 ca.) con canone annuo pari a euro 32.500 (è stato riconosciuto un periodo di *free rent* di 3 mesi) Sono stati disposti interventi di riqualificazione a carico del Fondo (euro 22.000 ca.).

Attività manutentive

- Sono stati disposti interventi di riqualificazione ascensori per euro 30.000 ca..

generali:

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 32.500.

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 46.000 ca..
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 72.800 ca. per fatture 2006) derivanti da contratto di locazione, ad oggi cessato, in capo a EUTELIA S.p.A., (già EUNICS S.p.A., già GETRONICS SOLUTIONS ITALIA S.p.A. per cessione di contratto di locazione), è stato aperto un contenzioso. Il Fondo ha rigettato in data 28 ottobre 2008 l'opposizione della Controparte al Decreto Ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Ivrea, che tuttavia in data 4 febbraio 2009 si è espresso a favore del Conduttore. Il Fondo ha presentato ricorso e domanda di ammissione al passivo. E' stata fissata un'udienza nel marzo 2011.

IVREA, VIA JERVIS 11 – ICO NUOVA

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 12.000 ca..

MILANO, VIALE CERTOSA 148

Altre

informazioni:

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

MILANO, VIALE MONZA 259-265

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la società RISTORANTIDEAMEDITERRANEA s.r.l., decorrente dal 10 gennaio 2011 (durata 9+6 anni; mq 600 ca.), con canone annuo a regime pari euro 78.500; sono stati accordati 5 mesi di *free rent*, la riduzione del canone per i primi 2 anni e il contributo del Fondo ai lavori di riqualificazione effettuati del conduttore di euro 350.000.

Altre informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 616.500 ca..
- Nel novembre 2005 SERCAM S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 1997; mq 630, canone annuo euro 35.887) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art- 27 della L. 392/78. Tale richiesta è stata oggetto di contenzioso giudiziale, conclusosi con una transazione (incasso del Fondo di euro 19.000 ca).

MILANO, VIA TAZZOLI 6

Stato locativo: Si è perfezionato l'accordo transattivo con la società INTERNET CENTRE OF EXCELLENCE in liquidazione che aveva fatto pervenire richiesta di recesso anticipato (contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 1999; mq 247, canone annuo euro 38.757) ritenuto dal Fondo illegittimo e quindi contestato davanti al Tribunale di Milano. Il Fondo è rientrato in possesso degli spazi ed ha incassato a saldo e stralcio euro 45.000, con conseguente abbandono del giudizio.

MILANO, VIA WATT 27

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la società CALL.MI s.r.l., decorrente dal 23 dicembre 2010 (durata 6+6 anni; mq 420 ca.), con canone annuo a regime pari euro 62.000; sono previsti lavori di riqualificazione a carico del conduttore a fronte dei quali sono stati accordati 8 mesi di *free rent*.

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

Stato locativo:

- E' stata sottoscritta una Scrittura Integrativa con la società CERVED GROUP S.p.A., che prevede il rilascio anticipato a far data dal 1° ottobre 2010, di alcune superfici (mq 370 ca.) di cui al contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 2008, con contestuale riduzione del canone annuo di euro 100.000 ca. .
- La società ISFOL ha fatto pervenire comunicazione di recesso anticipato in relazione al contratto di locazione decorrente dal 17 dicembre 2009 (mq 1.020 ca.; canone annuo euro 250.000 ca.) con efficacia dal 1° maggio 2011.
- La società DIRECTA s.r.l. ha fatto pervenire comunicazione di recesso anticipato in relazione al contratto di locazione decorrente dal 1° ottobre 1999 (mq 180 ca.; canone annuo euro 33.300 ca.) con efficacia dal 28 marzo 2011.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 343.000 ca..
- 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..

ROMA, VIA PIANCIANI

Attività

manutentive

generali:

- Nell'ambito degli interventi di riqualificazione di spazi (mq 2.600 ca.) locati ad ANAS S.p.A in virtù del contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 2010 sono stati appaltati lavori per euro 1.000.000 ca..

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 Fondo ha presentato ricorso per decreto ingiuntivo 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.

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 85.000 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., è in corso di notifica il relativo Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale competente; quanto a euro 20.000 ca., avverso la società OSSERVATORIO S.r.l., è stato presentato ricorso per Decreto Ingiuntivo).

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

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

Nel corso del 2010 si sono registrate le seguenti dismissioni:

Tabella 4

| N° | CITTÀ | INDIRIZZO | VALORE DI APPORTO (euro) | VALORE DI MERCATO (euro)* | VALORE DI VENDITA (euro) | DATA DI VENDITA |
|---------------|------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1 | Campobasso | Via Crispi 1 – Pal. A | 5.000.000 | 3.420.000 | 3.000.000 | 08/03/2010 |
| 2 | Roma | Via Rodriguez Pereira 97 | 10.750.000 | 9.970.000 | 10.500.000 | 07/06/2010 |
| 3 | Milano | Via Ciclamini | 3.610.000 | 4.420.000 | 4.721.000 | 21/12/2010 |
| 4 | Roma | Via Val di Lanzo | 2.630.000 | 3.490.000 | 3.721.000 | 21/12/2010 |
| 5 | Roma | Via Angelo Emo | 4.800.000 | 5.880.000 | 6.628.000 | 29/12/2010 |
| TOTALE | | | 26.790.000 | 27.180.000 | 28.570.000 | |

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

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

E' stato sottoscritto in data 5 ottobre 2010 un contratto preliminare di compravendita per l'immobile sito in Como, Via Scalabrini, che prevede la stipula del definitivo entro il 11 aprile 2011. Il prezzo concordato è pari a euro 2.690.000.

E' stato sottoscritto in data 31 gennaio 2011 un contratto preliminare di compravendita per l'immobile sito in Roma, via Palombini, che prevede la stipula del definitivo entro il 23 marzo 2011. Il prezzo concordato è pari a euro 2.070.000.

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

L'assicurazione stipulata dalla SGR per conto del Fondo con ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH INSURANCE COMPANY S.A., compagnie assicurative di primario *rating*, oltre a prevedere le coperture di prassi in ambito immobiliare, garantisce anche da eventi di natura terroristica oltreché la cosiddetta "perdita pigioni", evento che potrebbe verificarsi in caso di inagibilità temporanea degli immobili.

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

- Agency, con FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.r.l., con decorrenza 26 luglio 2010 e validità 2 anni;
- Property Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con decorrenza 1° maggio 2009 e validità 2 anni;
- Project Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A, con decorrenza 14 ottobre 2008 e validità 1 anno tacitamente rinnovabile per ulteriori analoghi periodi.

GESTIONE FINANZIARIA

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

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

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

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

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

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

Tabella 5

| Nominativo Controparte | % sul totale | Categoria controparte | Importo erogato originario | Importo residuo | Durata anni | Forma tecnica |
|--|--------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|
| Banca IntesaSanpaolo S.p.A. | 33,33% | banca italiana | 150.000.750 | 97.815.398 | 10 anni | Finanziamento a medio-lungo termine |
| Banca di Roma S.p.A. | 20,00% | banca italiana | 90.000.000 | 58.688.945 | 10 anni | Finanziamento a medio-lungo termine |
| BIPOP Carire S.p.A. | 6,67% | banca italiana | 30.000.000 | 19.562.982 | 10 anni | Finanziamento a medio-lungo termine |
| UniCredit Corporate Banking S.p.A. | 6,67% | banca italiana | 30.000.000 | 19.562.982 | 10 anni | Finanziamento a medio-lungo termine |
| Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited | 33,33% | banca irlandese | 150.000.750 | 97.815.398 | 10 anni | Finanziamento a medio-lungo termine |

100%

450.001.500 293.445.704

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

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

Alla data del 31 dicembre 2010 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 6

| 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 164.530.605.

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 7

| | |
|---|----------------|
| Data di negoziazione: | 2 agosto 2005 |
| Data inizio: | 4 agosto 2005 |
| Data Termine: | 30 giugno 2012 |
| Nozionale di riferimento totale iniziale: | euro 453,2 mln |
| Nozionale totale al 31 dicembre 2010: | euro 260,7 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 31 dicembre 2010 il nozionale risulta pari a euro 260.723.436 contro un importo finanziato pari a euro 293.445.704.

Alla data del presente Rendiconto, nel caso di chiusura anticipata della copertura, il Fondo sosterebbe un costo pari a circa euro 6.800.000.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e del risultato complessivo di copertura, per il periodo in esame è stato pari a euro 11.802.220.

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 arbitrali di seguito elencati e di cui si ritrova ampia trattazione nella sezione “Gestione Immobiliare” inclusa nella presente relazione:

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: EUTELIA S.p.A.
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: GRAPHOCART 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.

* * * * *

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

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

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

La legge prevede che i fondi immobiliari già esistenti che non rispettano i requisiti fissati dalla nuova disciplina siano soggetti (a) all'obbligo di adottare delibere di adeguamento che consentano per il futuro di rispettare tali requisiti e (b) al pagamento di un'imposta sostitutiva straordinaria del 5% (si tratta, di fatto, di una imposta "patrimoniale"), da applicarsi sul valore netto del fondo (NAV) al 31 dicembre 2009.

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

La legge dispone inoltre che la ritenuta sui proventi percepiti dai Partecipanti non viene applicata fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alle imposte sostitutive sopra citate.

In conseguenza dell'obbligo di adeguarsi per il futuro alle nuove caratteristiche strutturali di carattere regolamentare e dell'applicazione una tantum dell'imposta straordinaria del 5% (o del 7%) per i fondi già esistenti non conformi, è stato rimosso il regime dell'imposta patrimoniale (dell'1%) attualmente applicabile ai fondi a ristretta base partecipativa e ai cd. "fondi familiari".

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

Sempre sul piano fiscale, è inoltre previsto che l'esenzione dalla ritenuta sulle distribuzioni di proventi dei fondi immobiliari, relativi a periodi successivi al 31 dicembre 2009, a investitori esteri sia mantenuta esclusivamente per i proventi percepiti da Fondi Pensione e OICR esteri,

sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR, nonché per quelli percepiti da Enti od Organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da Banche centrali o da Organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello stato.

Si precisa che, in attesa dell'emanazione dei relativi decreti attuativi e dei chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, in assenza quindi di un chiaro quadro normativo, non è possibile stimare l'eventuale impatto della nuova normativa sul fondo, pertanto non sono stati effettuati accantonamenti per passività fiscali correlate alla nuova normativa.

* * * * *

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 oltre 8 miliardi di euro di masse in gestione e 19 fondi gestiti (di cui 5 quotati) e commissioni stimate per il 2010 pari a circa 57 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.

L’approvazione del progetto di fusione da parte delle assemblee degli azionisti delle due società è subordinato all’ottenimento delle autorizzazioni di legge da parte di Banca d’Italia, Consob e Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

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

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

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

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del 2010 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

| Data riunione | Ordine del giorno | Delibere |
|----------------------|--|---|
| 28 gennaio 2010 | 1) Redazione ed approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 4.4.3 del Regolamento di Gestione del Fondo. | 1) Redazione e approvazione della relazione semestrale al 31.12.2009. |
| 10 marzo 2010 | 1) Richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al Business Plan del Fondo approvato dal Consiglio di Amministrazione il 25 febbraio 2010. | 1) Parere favorevole in merito al Business Plan del Fondo. |
| 23 luglio 2010 | 1) Redazione ed approvazione della relazione semestrale ai sensi dell'art. 4.4.3 del Regolamento di Gestione del Fondo. 2) Richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito al conferimento dell'incarico di agency, ai sensi dell'art. 4.4.3 (i) del Regolamento di Gestione del Fondo. | 1) Redazione e approvazione della relazione semestrale al 30.06.2010 2) Parere favorevole all'assegnazione dell'incarico di agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l. |
| 30 luglio 2010 | 1) Richiesta di parere preventivo e non vincolante in merito alla dismissione degli immobili siti in Milano, via dei Ciclamini e in Roma, via Angelo Emo e via Val di Lanzo ai sensi dell'art. 4.4.3 (ii) del Regolamento di Gestione del Fondo. | 1) Parere favorevole in merito alla dismissione degli immobili del Fondo siti in Milano via dei Ciclamini e in Roma, via Angelo Emo e via Val di Lanzo. |

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

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Lino Benassi)

Milano, 23 febbraio 2011

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2010

RENDICONTO AL 31/12/2010

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

| | Rendiconto al 31/12/2010 | | Situazione al 31/12/2009 | |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo |
| ATTIVITA' | | | | |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | 9.988.340 | 2% | - | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. Partecipazioni di controllo | | | | |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di O.I.C.R. | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | | | |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | 9.988.340 | | | |
| A8. Parti di O.I.C.R. | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia | | | | |
| A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | | | |
| A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | | | |
| B. IMMOBILE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | 548.620.000 | 95% | 581.460.000 | 91% |
| B1. Immobili dati in locazione | 486.648.100 | | 520.008.000(2) | |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 61.971.900 | | 61.452.000(2) | |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| C. CREDITI | - | - | - | - |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | - | - | - | - |
| D1. A vista | | | | |
| D2. Altri | | | | |
| E. ALTRI BENI | - | - | - | - |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 13.371.832 | 2% | 47.758.034 | 8% |
| F1. Liquidità disponibile | 13.371.832 | | 47.758.034 | |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 7.320.926 | 1% | 8.258.536 | 1% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 679.662 | | 882.165 | |
| G3. Risparmio di imposta | 164.964 | | | |
| G4. Altre | 6.476.300 | | 7.376.371 | |
| TOTALE ATTIVITA' | 579.301.098 | 100% | 637.476.570 | 100% |

| | | | | |
|--|---|--------------------|---|--------------------|
| PASSIVITA' E NETTO | | | | |
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | - | 293.445.704 | - | 307.860.367 |
| H1. Finanziamenti ipotecari | - | 293.445.704 | - | 307.860.367 |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | | | |
| H3. Altri | | | | |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | - | - | - | - |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | - | - | - | - |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | - | - | - | - |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | - | - | - | - |
| L1. Proventi da distribuire | | | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | | | |
| M. ALTRE PASSIVITA' | - | 10.654.867 | - | 13.520.352 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | - | - | - | 263.347 |
| M2. Debiti di imposta | - | 22.731 | - | 970.750 |
| M3. Ratei e risconti passivi | - | 5.924.805 | - | 6.911.914 |
| M4. Altre | - | 4.707.331 | - | 5.374.342 |
| TOTALE PASSIVITA' | - | 304.100.571 | - | 321.380.719 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | | 275.200.527 | | 316.095.851 |
| Numero delle quote in circolazione | | 600.003 | | 600.003 |
| Valore unitario delle quote | | 458,665 | | 526,824 |
| Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾ | | 284,64 | | 259,34 |
| Rimborsi per quota ⁽¹⁾ | | 162,72 | | 105,58 |

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

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

RENDICONTO AL 31/12/2010
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

| | Rendiconto al 31/12/2010 | | Rendiconto al 31/12/2009 | |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | - 7.212.203 | | - 7.617.762 |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | | |
| A1.1 dividendi ed altri proventi | | | | |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | | | | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | | | | |
| A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi | | | | |
| A2.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| A2.3 plus/minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | 11.340 | | - |
| A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi | | | | |
| - interessi su titoli | 6.760,00 | | | |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| - perdite da realizzo | | | | |
| - utili da realizzo | | | | |
| A3.3 plus/minusvalenze | | | | |
| - minusvalenze | | | | |
| - plusvalenze | 4.580,00 | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | - 7.223.543 | | - 7.617.762 |
| A4.1 di copertura | - 7.223.542,76 | | - 7.617.761,91 | |
| A4.2 non di copertura | | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | | - 7.212.203 | | - 7.617.762 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | 23.809.766 | | - 1.886.772 |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI | | 38.394.757 | | 43.382.822 |
| - affitti | 35.518.446,17 | | 39.096.550,48 | |
| - recupero spese ripetibili | 2.730.460,65 | | 3.353.534,11 | |
| - altri proventi | 145.850,01 | | 932.737,33 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | | 1.910.000 | | - 13.540.000 |
| - utili da realizzi | 1.910.000,00 | | - 13.540.000,00 | |
| - perdite da realizzi | | | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | | - 6.565.306 | | - 18.794.300 |
| - plusvalenze beni immobili | 984.694,06 | | 640.000,00 | |
| - plusvalenze diritti reali immobiliari | | | | |
| - minusvalenze beni immobili | - 7.550.000,00 | | - 19.434.300,19 | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | | - 8.034.704 | | - 10.720.799 |
| - spese ripetibili | - 3.022.574,20 | | - 4.521.759,14 | |
| - spese non ripetibili | - 5.012.130,02 | | - 6.199.039,93 | |
| B5. AMMORTAMENTI | | | | |
| B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI | - 1.894.981,18 | | - 2.214.494,01 | - 2.214.494 |
| Risultato gestione beni immobili | | 23.809.766 | | - 1.886.772 |
| C. CREDITI | | | | |
| C1. Interessi attivi e proventi assimilati | | | | |
| C2. Incrementi/decrementi di valore | | | | |
| Risultato gestione crediti | | | | |

| | | | | | |
|--|---|--------------|-------------------|------------------|---------------------|
| D. DEPOSITI BANCARI | | | - | | - |
| D1. Interessi attivi e proventi assimilati | | | | | |
| E. ALTRI BENI | | | - | | - |
| E1. Proventi | | | | | |
| E2. Utile/perdita da realizzi | | | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | | |
| Risultato gestione investimenti | | | 16.597.563 | | - 9.504.534 |
| F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI | | | - | | - |
| F1. OPERAZIONI DI COPERTURA | | | | | |
| F1.1 Risultati realizzati | | | | | |
| F1.2 Risultati non realizzati | | | | | |
| F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA | | | | | |
| F2.1 Risultati realizzati | | | | | |
| F2.2 Risultati non realizzati | | | | | |
| F3. LIQUIDITA' | | | | | |
| F3.1 Risultati realizzati | | | | | |
| F3.2 Risultati non realizzati | | | | | |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | | | - | | - |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE | | | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | | | 16.597.563 | | - 9.504.534 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | - | 4.586.833 | - |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | | - | 4.578.677 | - |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | - | 4.578.677,39 | - | 7.194.081,18 | - |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | - | 8.155,59 | - | 8.156 | - |
| | | | | 16.413,10 | - |
| | | | | | 16.413 |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | | 12.010.730 | | - 16.715.029 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | - | 3.486.652 | - |
| I1. Provvigione di gestione SGR | - | 2.723.983,32 | - | 2.723.983 | - |
| I2. Commissioni banca depositaria | - | 64.028,97 | - | 64.029 | - |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | - | 115.400,00 | - | 115.400 | - |
| I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico | - | 81.284,00 | - | 81.284 | - |
| I5. Altri oneri di gestione | - | 501.955,76 | - | 501.956 | - |
| | | | | 3.317.228,20 | - |
| | | | | 78.614,29 | - |
| | | | | 111.400,00 | - |
| | | | | 76.530,00 | - |
| | | | | 1.030.941,47 | - |
| | | | | | 3.317.228 |
| | | | | | 78.614 |
| | | | | | 111.400 |
| | | | | | 76.530 |
| | | | | | 1.030.941 |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | | 44.845 | - |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | | | | - | 71.875,89 |
| L2. Altri ricavi | | 1.668.186,79 | | 1.668.187 | 714.055,74 |
| L3. Altri oneri | - | 1.623.341,56 | - | 1.623.342 | 1.529.999,26 |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | | | 8.568.923 | - 22.073.810 |
| M. IMPOSTE | | | | - | - |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | | |
| M2. Risparmio di imposta | | | | | |
| M3. Altre imposte | | | | | |
| Utile/perdita del periodo | | | 8.568.923 | | - 22.073.810 |

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

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

Il valore della quota al 31 dicembre 2010 è pari a euro 458,665. Di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo:

Tabella 8

| 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 |

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 12,33% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2010. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi:

Tabella 9

| Periodo | Capitale medio investito (€/quota) | Data di distribuzione | Provento distribuito (€/quota) | Dividend Yield annualizzato del periodo (%) |
|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---|
| 2° semestre 2005 | 500,00 | 09.02.2006 | 15,05 | 6,46% |
| Totale 2005 | 500,00 | | 15,05 | 6,46% |
| 1° semestre 2006 | 500,00 | 10.08.2006 | 17,50 | 7,06% |
| 2° semestre 2006 | 498,10 | 08.02.2007 | 29,52 | 11,76% |
| Totale 2006 | 499,04 | | 47,02 | 9,42% |
| 1° semestre 2007 | 497,55 | 30.08.2007 | 21,59 | 8,75% |
| 2° semestre 2007 | 474,25 | 28.02.2008 | 15,68 | 6,56% |
| Totale 2007 | 485,80 | | 37,27 | 7,67% |
| 1° semestre 2008 | 462,69 | | - | 0,00% |
| 2° semestre 2008 | 455,70 | 12.02.2009 | 145,75 | 63,62% |
| Totale 2008 | 459,17 | | 145,75 | 31,74% |
| 1° trimestre 2009 | 398,34 | 14.05.2009 | 6,75 | 6,87% |
| 2° trimestre 2009 | 398,34 | 20.08.2009 | 4,00 | 4,03% |
| 3° trimestre 2009 | 396,59 | 19.11.2009 | 3,50 | 3,50% |
| 4° trimestre 2009 | 394,42 | 18.02.2010 | 17,60 | 17,70% |
| Totale 2009 | 396,91 | | 31,85 | 8,02% |
| 1° trimestre 2010 | 372,46 | 20.05.2010 | 2,70 | 2,94% |
| 2° trimestre 2010 | 346,21 | 19.08.2010 | 5,00 | 5,79% |
| 3° trimestre 2010 | 342,13 | | - | 0,00% |
| 4° trimestre 2010 | 337,28 | 17.03.2011 | 14,25 | 16,76% |
| Totale 2010 | 349,4 | | 21,95 | 6,28% |
| Totale dal collocamento | 443,35 | | 298,89 | 12,33% |

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

Tabella 10

| 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 |
| Totale 2005 | | | | | |
| 1° semestre 2006 | 500,00 | 2,45 | 0,49% | 497,55 | 502,55 |
| 2° semestre 2006 | 497,55 | | - | 497,55 | 502,55 |
| Totale 2006 | | 2,45 | | | |
| 1° semestre 2007 | 497,55 | | - | 497,55 | 502,55 |
| 2° semestre 2007 | 497,55 | 34,86 | 6,97% | 462,69 | 467,69 |
| Totale 2007 | | 34,86 | | | |
| 1° semestre 2008 | 462,69 | | - | 462,69 | 467,69 |
| 2° semestre 2008 | 462,69 | 64,35 | 12,87% | 398,34 | 403,34 |
| Totale 2008 | | 64,35 | | | |
| 1° trimestre 2009 | 398,34 | | - | 398,34 | 403,34 |
| 2° trimestre 2009 | 398,34 | | - | 398,34 | 403,34 |
| 3° trimestre 2009 | 398,34 | 3,92 | 0,78% | 394,42 | 399,42 |
| 4° trimestre 2009 | 394,42 | | - | 394,42 | 399,42 |
| Totale 2009 | | 3,92 | | | |
| 1° trimestre 2010 | 394,42 | 48,21 | 9,64% | 346,21 | 351,21 |
| 2° trimestre 2010 | 346,21 | | | 346,21 | 351,21 |
| 3° trimestre 2010 | 346,21 | 8,93 | 1,79% | 337,28 | 342,28 |
| 4° trimestre 2010 | 337,28 | 6,53 | 1,31% | 330,75 | 335,75 |
| Totale 2010 | | 63,67 | | | |
| Totale dal collocamento | | 169,25 | 33,85% | | |

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

Tabella 11

| 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 |
| Totale flussi netti | (36,86) | |

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato positivo pari a euro 8.568.922,93 che è dato dall'utile della gestione corrente, comprensivo della somma algebrica degli utili/perdite relativi alle vendite effettuate, per euro 15.134.228,87, al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del periodo, sugli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo, pari a euro 6.565.305,94.

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

Al riguardo si evidenzia che n. 4 immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore periziato inferiore al costo storico. Pertanto, ai sensi del regolamento sopra citato, le minusvalenze del periodo relative a tali immobili, pari complessivamente a euro 2.978.231,38, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 31 dicembre 2010 ai fini della distribuzione dei proventi.

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

Tabella 12

(importi in euro)

| | |
|--|----------------------|
| Risultato economico al 31/12/2010 | 8.568.922,93 |
| Plusvalenze non realizzate del periodo | (984.694,06) |
| Minusvalenze non realizzate del periodo | 7.550.000,00 |
| di cui non ripristinabili | (2.978.231,38) |
| Utile distribuibile | 12.155.997,49 |
| Distribuzione I-trimestre | (1.620.008,10) |
| Distribuzione II-trimestre | (3.000.015,00) |
| Importo distribuibile anno 2010 su risultato gestione corrente | 7.535.974,39 |
| Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo | 2.650.000,00 |
| Riserva distribuibile esercizi precedenti | 51.205,23 |
| Utile distribuibile a saldo anno 2010 | 10.237.179,62 |
| Distribuzione pro-quota arrotondata | 14,25 |
| Valore complessivo distribuzione saldo anno 2010 | 8.550.042,75 |

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dell'80% dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 14,25 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 8.550.042,75.

Nel corso del quarto trimestre 2010 è stata effettuata la vendita di tre immobili di proprietà del Fondo come meglio descritto nel paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI" della Relazione del Consiglio di Amministrazione.

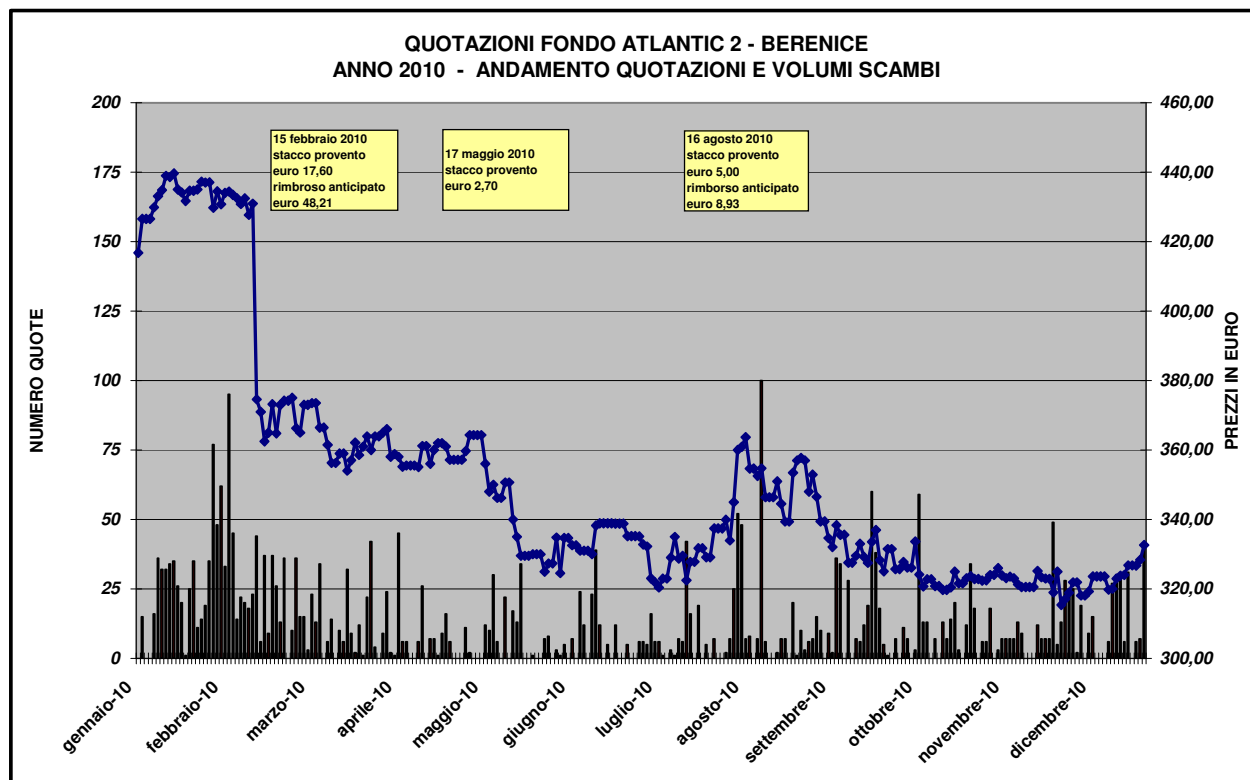
Il prezzo di vendita complessivo è risultato pari a euro 15.070.000,00; il ricavato delle vendite, considerando utili per euro 4.030.000,00 (di cui euro 2.650.000,00 relativi a plusvalenze relative ad esercizi precedenti realizzate), è stato utilizzato per euro 7.119.216,43 per il rimborso del finanziamento 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 3.918.019,59 (arrotondati), a titolo di rimborso anticipato pro-quota, per un importo per ciascuna delle numero 600.003 quote emesse, pari a euro 6,53.

Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 17 marzo 2011 e data stacco 14 marzo 2011, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

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

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo nell'anno 2010. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 311,16 in data 26 novembre e ha raggiunto quello massimo pari a euro 439,70 in data 15 gennaio. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo, nel periodo in considerazione, è stato di 13,12 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta del periodo (30 dicembre) è stato di euro 332,62.

Grafico 5



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

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

Per la mitigazione dei rischi connessi alla possibile insolvibilità dei conducenti, per tutti i rapporti locativi si è provveduto a verificare l'esistenza di (e se del caso a richiedere) depositi cauzionali, anche tramite forma di fideiussione bancaria o assicurativa. In taluni casi forma oggetto di negoziazione con il Conducente la richiesta di importi a titolo di deposito cauzionale anche

superiori alla prassi di mercato. Particolare attenzione è posta anche nella gestione tempestiva di eventuali nuove sfittanze degli spazi (derivanti da finita locazione o recesso anticipato); a tal fine la Società di Gestione, per conto del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE, ha stipulato, secondo criteri di mercato e in modo *compliant* con la normativa vigente, un contratto quadro di servizi di intermediazione immobiliare, attivabile all'occorrenza anche con estrema celerità.

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

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

Inoltre, per scongiurare perdite derivanti da eventi non prevedibili, gli immobili costituenti il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE sono coperti da polizze assicurative, stipulate con ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH INSURANCE COMPANY S.A. così come meglio dettagliato al paragrafo "ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 – BERENICE".

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

PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari

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

b) Valutazione degli strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari quotati in mercati organizzati sono valutati all'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione. Gli scarti di emissione sono calcolati nel rispetto del principio della competenza temporale. Per gli strumenti trattati su più mercati si fa riferimento al mercato più significativo in relazione alle quantità trattate.

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

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

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

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

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

d) Ratei e Risconti

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

e) Beni immobili

I Beni Immobili sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il costo è allineato al valore corrente con periodicità trimestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione, 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.

Maggiori dettagli inerenti le procedure e modalità di valutazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio del Fondo sono riportati nel precedente paragrafo INCARICHI ASSEGNATI ALL'ESPERTO INDIPENDENTE E PRESIDI ORGANIZZATIVI E PROCEDURALI ADOTTATI riportato nella Relazione del Consiglio di Amministrazione.

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.

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

SEZIONE II - LE ATTIVITA'

Le disponibilità liquide sono depositate in conti correnti accesi presso la Banca Depositaria e investite in strumenti finanziari quotati emessi dallo Stato Italiano per circa il 2% del totale delle attività..

Per quanto concerne gli investimenti nell'area immobiliare gli stessi sono stati effettuati in Italia così come meglio dettagliato nella successiva tabella “Elenco dei Beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo” riportata alla voce “Immobili e diritti reali immobiliari” della presente sezione.

Strumenti finanziari non quotati

Tale voce non risulta movimentata.

Strumenti finanziari quotati

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per Paese di residenza dell'emittente.

(in migliaia di euro)

| | Paese di residenza dell'emittente | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|
| | Italia | Altri Paesi dell'UE | Altri Paesi dell'OCSE | Altri Paesi |
| Titoli di debito: di Stato di altri enti pubblici di banche di altri | 9.988 | | | |
| Titoli di capitale: con diritto di voto con voto limitato altri | | | | |
| Parti di O.I.C.R.: aperti armonizzati aperti non armonizzati | | | | |
| Totali: in valore assoluto in percentuale del totale delle | 9.988 1,83% | | | |

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione:

(in migliaia di euro)

| | Mercato di quotazione | | | |
|--|-----------------------|---------------|-----------------------|-------------|
| | Italia | Paesi dell'UE | Altri Paesi dell'OCSE | Altri Paesi |
| Titoli quotati | 9.988 | | | |
| Titoli in attesa di quotazione | | | | |
| Totali: | | | | |
| in valore assoluto | 9.988 | | | |
| in percentuale del totale delle attività | 1,83% | | | |

Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta movimentata.

Beni immobili e diritti reali immobiliari

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

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI DETENUTI DAL FONDO

| N° | Città | Indirizzo | Tipologia | Anno di costruzione (1) | Destinazione d'uso prevalente (1) | Superficie Lorda MQ (1) (2) | Superficie Lorda Locata MQ | Tasso di occupazione (3) | Ente Apportante | REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI | | | | Costo Storico 31.12.2010 euro | Canoni 31.12.2010 euro | Ipoteche euro | Proprietà Piena /Diritto di Superficie (5) |
|------------------|-------------------|--|-------------|-------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|---------------|--|
| | | | | | | | | | | Canone Annuo euro/MQ | Tipo di Contratto Prevalente | Scadenza Contratto (4) | Locatario | | | | |
| LOMBARDIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | AGRATE BRIANZA | v. PARACELSO 22/24/26 | Cielo Terna | 1982 | Uffici | 13.488 | 6.396 | 47% | Ganimede Due srl | 55 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | oltre 9 anni | Società Private | 23.016.860 | 737.291 | 13.430.714 | Proprietà Piena |
| 2 | ASSAGO | v.le MILANO/FIORI - ED. IF | Cielo Terna | 1977 | Uffici - commerciale | 35.797 | 28.513 | 80% | Ganimede Due srl | 110 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | da 7 a 9 anni | Società Private | 60.388.231 | 3.933.339 | 36.876.066 | Proprietà Piena |
| 3 | BRESCIA | v. BELLENTANI 1 | Cielo Terna | 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 | 83.1380 | Proprietà Piena |
| 4 | CINISELLO BALSAMO | v.le RINASCITA | Cielo Terna | 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 | 2.078.451 | Proprietà Piena |
| 5 | COMO | v. SCALABRINI 16 | Cielo Terna | 1959 | centrale telefonica e uffici connessi all'attività | 2.566 | 2.566 | 100% | Tiglio II srl | 60 | Locazione non abitativa 19 anni + 6 | oltre 9 anni | Telecom Italia spa | 1.790.000 | 155.042 | 1.048.008 | Proprietà Piena |
| 6 | MILANO | v. TAZZOLI 6 | Cielo Terna | 1968 | Uffici - commerciale | 6.681 | 6.109 | 91% | Ganimede Due srl | 215 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | da 7 a 9 anni | Società Private | 17.932.681 | 1.437.774 | 10.913.962 | Proprietà Piena |
| 7 | MILANO | v.le SARCA, 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97) | Cielo Terna | ante 1967 | Produttivo | 14.714 | 14.714 | 100% | Tiglio II srl | 48 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | oltre 9 anni | Pirelli Tyre spa | 13.024.484 | 700.000 | 7.657.168 | Proprietà Piena |
| 8 | MILANO | v.le SARCA, 222 - ed 307 | Cielo Terna | 1955 | Uffici integrati con attività produttive | 7.311 | 7.311 | 100% | Kappa srl | 260 | Locazione non abitativa 9 anni + 6 | oltre 9 anni | Prysnian spa | 23.800.000 | 1.897.306 | 13.934.403 | Proprietà Piena |
| 9 | MILANO | v. WATT 27 | Cielo Terna | 1985 | Uffici | 6.031 | 5.052 | 84% | Tiglio I srl | 123 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | da 7 a 9 anni | Società Private | 10.119.147 | 741.670 | 5.947.161 | Proprietà Piena |
| 10 | MILANO | v.DON GUANELLA 9 | Cielo Terna | 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 | 1.352.457 | Proprietà Piena |
| 11 | MILANO | v.le CERTOSA 148 | Cielo Terna | 1972 | Uffici - commerciale | 3.387 | 2.063 | 61% | Ganimede Due srl | 89 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | da 5 a 7 anni | Società Private | 5.049.377 | 302.428 | 2.953.771 | Proprietà Piena |
| 12 | MILANO | v.le MONZA 259-263 | Cielo Terna | 1968 | Uffici - commerciale | 25.180 | 19.802 | 79% | Aida srl | 135 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | da 7 a 9 anni | Società Private | 48.320.665 | 3.400.640 | 28.294.696 | Proprietà Piena |

| N° | Città | Indirizzo | Tipologia | Anno di costruzione (1) | Destinazione d'uso prevalente (1) | Superficie Lorda MQ (1) (2) | Superficie Lorda Locata MQ | Tasso di occupazione (3) | Ente Apportante | REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI | | | | Costo Storico 31.12.2010 euro | Canoni 31.12.2010 euro | Ipoteche euro (5) | Proprietà Piena / Diritto di Superficie |
|------------------------------|------------------|--|-------------|-------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|---|
| | | | | | | | | | | Canone Annuo euro/MQ | Tipo di Contratto Prevalente | Scadenza Contratto (4) | Locatario | | | | |
| PIEMONTE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | IVREA | v. JERVIS, 11 ICO VECCHIA ICO CENTRALE | Cielo Terna | 1910-1948 | Uffici integrati con attività produttive | 44.208 | 14.284 | 32% | Tiglio I srl | 18 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | da 5 a 7 anni | Società Private | 17.779.643 | 791.588 | 10.373.959 | Proprietà Piena |
| 14 | IVREA | v. JERVIS 9 NUOVA ICO | Cielo Terna | 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 | 9.649.210 | Proprietà Piena |
| 15 | TORINO | v. GONIN 12 | Cielo Terna | 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 | 1.188.523 | Proprietà Piena |
| 16 | TORINO | c.so MARCONI 36 | Cielo Terna | 1890 | centrale telefonica e uffici connessi all'attività | 2.473 | 2.473 | 100% | Tiglio II srl | 60 | Locazione non abitativa 19 anni + 6 | oltre 9 anni | Telecom Italia spa | 1.720.000 | 148.148 | 1.007.024 | Proprietà Piena |
| 17 | TORINO | v. BELLARDI 12 | Cielo Terna | 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 | 878.219 | Proprietà Piena |
| 18 | TORINO | v. VINCENZO LANCIA 55 | Cielo Terna | 1971 | Centrale telefonica e uffici connessi all'attività | 28.680 | 28.680 | 100% | Tiglio I srl | 87 | Locazione non abitativa 21 anni + 6 | oltre 9 anni | Telecom Italia spa | 30.500.000 | 2.498.331 | 17.857.113 | Proprietà Piena |
| LIGURIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | GENOVA | v. DATTILO 8 | Cielo Terna | 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 | 1.301.520 | Proprietà Piena |
| VENETO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | TREVISO | v. SANTE ZANON 7 | Cielo Terna | 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 | 1.961.355 | Proprietà Piena |
| 21 | VENEZIA - MESTRE | v. TEVERE 34 | Cielo Terna | 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 | 884.659 | Proprietà Piena |
| FRIULI VENEZIA GIULIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | TRIESTE | v. VERGA 5 | Cielo Terna | 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 | 756.339 | Proprietà Piena |
| MARCHE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | ANCONA | v. DELLA MONTAGNOLA 29 | Cielo Terna | 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 | 2.207.256 | Proprietà Piena |
| 24 | URBINO | v. CALAMANDREI | Cielo Terna | 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 | 772.832 | Proprietà Piena |

| N° | Città | Indirizzo | Tipologia | Anno di costruzione (1) | Destinazione d'uso prevalente (1) | Superficie Lorda MQ (1) (2) | Superficie Lorda Locata MQ | Tasso di occupazione (3) | Ente Apportante | REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI | | | | Costo Storico 31.12.2010 euro | Canoni 31.12.2010 euro | Ipoteche (5) euro | Proprietà Piena /Diritto di Superficie |
|--------------|-------|------------------------|-------------|-------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|--|
| | | | | | | | | | | Canone Annuo euro/MQ | Tipo di Contratto Prevalente | Scadenza Contratto (4) | Locatario | | | | |
| LAZIO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | ROMA | 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 | 644.027 | Proprietà Piena |
| 26 | ROMA | 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 | 1.004.097 | Proprietà Piena |
| 27 | ROMA | v. PIANCIANI 26 | Cielo Terra | 1961 | Uffici | 12.484 | 12.484 | 100% | Tiglio I srl | 176 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | oltre 9 anni | Società Private | 35.498.315 | 2.193.776 | 20.556.172 | Proprietà Piena |
| 28 | ROMA | v. JACOPONE DA TODI 7 | Cielo Terra | 1960 | Centrale telefonica e uffici connessi all'attività | 1.900 | 1.900 | 100% | Tiglio II srl | 82 | Locazione non abitativa 19 anni + 6 | oltre 9 anni | Telecom Italia spa | 1.850.000 | 155.032 | 1.083.136 | Proprietà Piena |
| 29 | ROMA | v. PALOMBINI 52 | Cielo Terra | 1953 | Centrale telefonica e uffici connessi all'attività | 2.063 | 2.063 | 100% | Tiglio II srl | 56 | Locazione non abitativa 19 anni + 6 | oltre 9 anni | Telecom Italia spa | 1.300.000 | 115.209 | 761.123 | Proprietà Piena |
| 30 | ROMA | 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 | 3.963.694 | Proprietà Piena |
| 31 | ROMA | 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 | 1.194.377 | Proprietà Piena |
| 32 | ROMA | v. DEMOCRITO 10 | Cielo Terra | 1971 | Centrale telefonica e uffici connessi all'attività | 2.175 | 2.175 | 100% | Tiglio II srl | 56 | Locazione non abitativa 19 anni + 6 | oltre 9 anni | Telecom Italia spa | 1.390.000 | 122.555 | 813.816 | Proprietà Piena |
| 33 | ROMA | v.le REGINA MARGHERITA | Cielo Terra | 1962 | Uffici | 23.064 | 20.265 | 88% | Tiglio I srl | 185 | Locazione non abitativa 6 anni + 6 | da 5 a 7 anni | Società Private | 61.668.928 | 4.260.377 | 36.146.833 | Proprietà Piena |
| 34 | ROMA | 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 | 31.405.100 | Proprietà Piena |
| 35 | ROMA | 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 | 14.847.750 | Proprietà Piena |

| N° | Città | Indirizzo | Tipologia | Anno di costruzione (1) | Destinazione d'uso prevalente (1) | Superficie Lorda MQ (1) (2) | Superficie Lorda Locata MQ | Tasso di occupazione (3) | Ente Apportante | REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI | | | | Costo Storico 31.12.2010 euro | Canoni 31.12.2010 euro | Ipoteche (5) euro | Proprietà Piena /Diritto di Superficie |
|-----------------|-----------|--------------------|-------------|-------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|--|
| | | | | | | | | | | Canone Annuo euro/MQ | Tipo di Contratto Prevalente | Scadenza Contratto (4) | Locatario | | | | |
| PUGLIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | GALLIPOLI | v. CAGLIARI | Cielo Terna | 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 | 700.619 | Proprietà Piena |
| SICILIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | PALERMO | v. MAGGIORE AMARI | Cielo Terna | 1967 | Centrale telefonica | 5.036 | 5.036 | 100% | Tiglio I srl | 35 | Locazione non abitativa 19 anni + 6 | oltre 9 anni | Telecom Italia spa | 1.900.000 | 178.702 | 1.112.410 | Proprietà Piena |
| SARDEGNA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | SASSARI | v. SALVATORE DAU 2 | Cielo Terna | 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 | 2.242.385 | Proprietà Piena |
| TOTALE | | | | | | 330.833 | 273.450 | 82,7% | | | | | 493.334.883 | 33.881.506 | 290.631.785 | | |

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

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

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

(4) Per Scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi intercorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso uffici di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fase 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.

(5) L'importo totale indicato non comprende ulteriori € 2.813.919,54 relativi all'immobile sito in Roma, via Angelo Emo, venduto in data 29/12/2010, la cui restituzione è intervenuta in data successiva al 31/12/2010.

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

II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

| Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni | Valore di mercato dei Beni Immobili | Importo Canoni | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|
| | | Locazione non finanziaria (a) | Locazione finanziaria (b) | Importo totale (c=a+b) | % (*) |
| Fino ad 1 anno | 0 | 0 | | 0 | 0% |
| Da 1 a 3 anni | 0 | 0 | | 0 | 0% |
| Da 3 a 5 anni | 100.830.000 | 5.187.430 | | 5.187.430 | 15% |
| Da 5 a 7 anni | 88.891.100 | 6.838.815 | | 6.838.815 | 20% |
| Da 7 a 9 anni | 118.712.600 | 9.514.549 | | 9.514.549 | 28% |
| Oltre 9 anni | 178.214.400 | 12.366.370 | | 12.366.370 | 36% |
| A) Totale beni immobili locati | 486.648.100 | 33.907.164 | 0 | 33.907.164 | 100% |
| B) Totale beni immobili non locati | 61.971.900 | 0 | 0 | 0 | |

(*) Percentuale sull'importo totale dei canoni di affitto

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

| PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto) | | | | | | | | | | |
|--|------------|------------|--------------------|------------------------|------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|
| Cespiti disinvestiti | Superficie | Acquisto | | Ultima valutazione (1) | Realizzo | | Proventi generati | Oneri sostenuti | Risultato dell'investimento | |
| | | Data | Costo di acquisto | | Data | Ricavo di vendita | | | | |
| Anno 2006 | | | | | | | | | | |
| Rimini - Piazzale Cesare Battisti, 20 | 4.708 | 14/07/2005 | 3.680.000 | 4.000.000 | 30/03/2006 | 4.700.000 | 197.346 | 221.238 | 996.108 | |
| Roma - Via Luigi Rizzo, 20/28/32 | 19.835 | 14/07/2005 | 44.000.000 | 51.000.000 | 30/10/2006 | 66.626.727 | 4.271.828 | 3.443.489 | 23.455.066 | |
| Trieste - Piazza Oberdan, 4 | 6.393 | 14/07/2005 | 8.300.000 | 9.550.000 | 13/12/2006 | 9.760.000 | 867.131 | 876.388 | 1.450.743 | |
| Anno 2008 | | | | | | | | | | |
| Roma - Via Bissolati, 76 | 12.030 | 14/07/2005 | 54.000.000 | 68.470.000 | 28/11/2008 | 95.986.300 | 11.570.413 | 8.486.815 | 45.069.898 | |
| Roma - Via Tomacelli, 146 | 7.429 | 14/07/2005 | 36.200.000 | 46.760.000 | 28/11/2008 | 78.066.588 | 8.005.577 | 5.664.547 | 44.207.618 | |
| Anno 2009 | | | | | | | | | | |
| Campobasso - Via Crispi, 1 - Pal. B | 1.573 | 14/07/2005 | 1.200.000 | 1.350.000 | 02/02/2009 | 1.350.000 | 259.632 | 134.443 | 275.189 | |
| Milano - Piazza Napoli, 30/4 | 1.729 | 14/07/2005 | 1.920.000 | 2.450.000 | 26/05/2009 | 2.850.000 | 620.418 | 215.876 | 1.334.542 | |
| Desenzano del Garda - Via San Zeno, SNC | 1.489 | 14/07/2005 | 1.384.781 | 1.600.000 | 26/05/2009 | 1.800.000 | 441.726 | 197.406 | 659.539 | |
| Verona - Via Pellegrini, 26-28 | 2.414 | 14/07/2005 | 1.790.000 | 1.950.000 | 26/05/2009 | 2.350.000 | 573.755 | 275.509 | 858.246 | |
| Milano Via Bonnet, 6-8-10/A | 20.305 | 14/07/2005 | 50.641.956 | 62.460.000 | 21/12/2009 | 58.000.000 | 11.248.982 | 5.807.334 | 12.799.692 | |
| Roma - Via Sicilia, 162 | 6.858 | 14/07/2005 | 35.942.126 | 40.890.000 | 23/12/2009 | 41.000.000 | 10.934.072 | 4.365.908 | 11.626.038 | |
| Anno 2010 | | | | | | | | | | |
| Campobasso - Via Crispi, 1/C - Pal. A | 4.461 | 14/07/2005 | 5.000.000 | 3.000.000 | 08/03/2010 | 3.000.000 | 1.696.168 | 904.620 | -1.208.452 | |
| Roma - Via R. Pereira, 97 | 4.143 | 14/07/2005 | 10.750.000 | 9.970.000 | 07/06/2010 | 10.500.000 | 2.425.426 | 1.675.553 | 499.873 | |
| Roma - V. Angelo Emo, 13/15 | 4.435 | 14/07/2005 | 4.800.000 | 5.820.000 | 29/12/2010 | 6.628.000 | 1.830.419 | 702.503 | 2.955.917 | |
| Roma - Via Val di Lanzo, 139 | 3.192 | 14/07/2005 | 2.630.000 | 3.440.000 | 21/12/2010 | 3.721.000 | 1.190.660 | 527.062 | 1.754.597 | |
| Milano - Via dei Ciclamini, 38 | 3.237 | 14/07/2005 | 3.610.000 | 4.370.000 | 21/12/2010 | 4.721.000 | 1.503.440 | 598.357 | 2.016.083 | |
| | | | 265.848.863 | 317.080.000 | | | 391.059.615 | 57.636.993 | 34.097.047 | 148.750.698 |

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

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

Il risultato dei cespiti disinvestiti è pari ad euro 148.750.698 ed è così composto:

- euro 125.210.752 derivanti dalla plusvalenza lorda di vendita;
- euro 57.636.993 derivanti dagli affitti e dagli altri proventi del periodo;
- euro 34.097.047 derivanti principalmente dagli oneri di intermediazioni, assistenza legale alle vendite, ICI, costi di property management, (manutenzione e assicurazione ove previsto), oneri finanziari ed altri oneri di gestione degli immobili e del Fondo.

Crediti

Tale voce non risulta movimentata.

Depositi bancari

Tale voce non risulta movimentata.

Altri beni

Tale voce non risulta movimentata.

Posizione netta di liquidità

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

(in migliaia di euro)

| Sottovoci | Composizione | Importo |
|----------------------------|-----------------------|---------------|
| F1. Liquidità disponibile | Conto Capitale | 11.585 |
| | Conto Interessi | 1.781 |
| | Conto Interessi Split | 6 |
| per operazioni da regolare | | 0 |
| per operazioni da regolare | | 0 |
| Totale | | 13.372 |

Altre attività

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

(in migliaia di euro)

| Sottovoci | Composizione | Importo |
|--|--------------------------|--------------|
| G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate | | 0 |
| G2. Ratei e risconti attivi | Risconti attivi | 680 |
| G3. Risparmio di imposta | Credito IVA | 165 |
| G4. Altre | Crediti v/clienti | 5.528 |
| | Depositi cauzionali | 11 |
| | Fatture da emettere | 717 |
| | Crediti diversi | 188 |
| | Note Credito da Ricevere | 32 |
| Totale | | 7.321 |

La voce G2. "Ratei e risconti attivi" ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale sulle imposte di registro pagate nell'anno e relative a fatture e note di credito di canoni di locazione e oneri accessori da emettere nonché il costo sospeso sia per l'imposta sostitutiva sia dell'*arrangement fee* sul finanziamento accollato al Fondo per un importo pari a euro 500.284,64

Nella voce G4. "Altre" la sottovoce "Crediti v/clienti" è esposta al netto del Fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 866.656,46.

SEZIONE III - LE PASSIVITA'

Finanziamenti ricevuti

La voce H.1 (Finanziamenti ricevuti – Finanziamenti ipotecari) complessivamente pari a euro 293.445.704,19, accoglie l'ammontare del debito residuo alla data del 31 dicembre 2010 inerente il finanziamento trasferito al fondo, mediante accollo.

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

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

(in migliaia di euro)

| Sottovoci | Composizione | Importo |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| H1. Finanziamenti ipotecari | Finanziamenti ipotecari | 293.446 |
| assimilate | | 0 |
| H3. Altri | | 0 |
| Totale | | 293.446 |

La sottovoce H1. "Finanziamenti ipotecari" ricomprende sia un finanziamento a lungo termine di ammontare pari a euro 293.445,704,19 sia una linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione del portafoglio immobiliare. Di tale linea pari ad un ammontare di euro 40.000.000, il Fondo sta utilizzando un importo pari a euro 6.660.945.

Per quanto riguarda gli ulteriori dettagli contrattuali si rimanda a quanto precedentemente riportato nel paragrafo "GESTIONE FINANZIARIA" della Relazione del Consiglio di Amministrazione

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

PCT

Tale voce non risulta movimentata.

Strumenti finanziari derivati

Tale voce non risulta movimentata.

Debiti verso partecipanti

Tale voce non risulta movimentata.

Altre passività

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

(in migliaia di euro)

| Sottovoci | Composizione | Importo |
|---|---|---------------|
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | | |
| M2. Debiti di imposta | Debiti per ritenute d'acconto | 23 |
| | Debito Iva | 0 |
| M3. Ratei e risconti passivi | Risconti passivi | 5.925 |
| M4. Altre | Debiti v/fornitori | 550 |
| | Caparre confirmatorie vend. Immobili | 538 |
| | Note credito da emettere | 251 |
| | Fatture da ricevere | 2.582 |
| | Depositi cauzionali | 579 |
| | Interessi su depositi cauzionali | 17 |
| | Debiti diversi | 86 |
| | Debiti v/membri Comit.Consult. e Pres.Ass.Partecip. | 90 |
| | Debiti per interessi su mutui ipotecari | 14 |
| Totale | | 10.655 |

La sottovoce risconti passivi si riferisce per euro 5.924.805,15 a canoni di locazione e altri ricavi su beni immobili già fatturati ma di competenza del prossimo esercizio. La sottovoce Fatture da ricevere riguarda invece per euro 2.582.078,10 costi di competenza dell'anno per i quali non è ancora pervenuta la relativa fattura o nota di debito.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

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

Prospetto delle variazioni del valore del Fondo dall'avvio dell'operatività 14 luglio 2005 al 31 dicembre 2010:

| PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 31/12/2010 | | |
|--|-----------------|--|
| | Importo | In percentuale Importo richiamato |
| Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione) | 300.002 | 100,00% |
| Totale versamenti effettuati | 300.002 | 100,00% |
| A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni | 0 | |
| A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari | 0 | |
| A3. Strumenti finanziari quotati | 11 | 0,00% |
| A4. Strumenti finanziari derivati | -14.159 | -4,72% |
| B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili | 374.525 | 124,84% |
| 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 | -78.332 | -26,11% |
| I. Oneri di gestione complessivi | -40.935 | -13,64% |
| L. Altri ricavi ed oneri complessivi | 2.506 | 0,84% |
| M. Imposte complessive | 0 | |
| Rimborsi di quote effettuati | -97.632 | -32,54% |
| Proventi complessivi distribuiti | -170.785 | -56,93% |
| Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte | 243.616 | 81,21 % |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2010 | 275.201 | 91,73 % |
| Totale importi da richiamare | 0 | |
| Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto | | 15,14% |

SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

Impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati

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

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

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

Si segnala che, alla data del presente Rendiconto, è stato registrato tra le passività un debito di euro 18.536,10, nei confronti di FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.P.A. per servizi di agency di competenza dell'esercizio 2010 il cui regolamento della fattura non è ancora stato effettuato.

Garanzie ricevute

Il totale delle garanzie ricevute dal Fondo alla data del 31 dicembre 2010 in relazione a contratti di locazione in essere è pari a euro 7.093.921 così suddivise:

- a) polizze fideiussorie pari a euro 6.715.238;
- b) depositi cauzionali in contanti per euro 378.683.

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

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

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

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

Ipotecche sugli immobili

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

PARTE C – RISULTATO ECONOMICO DELL’ESERCIZIO

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

Il risultato delle operazioni su strumenti finanziari quotati risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)

| Risultato complessivo delle operazioni su: | Utile/Perdita su realizzati | Di cui: per variazioni dei tassi di cambio | Plusv/Minusv. | Di cui: per variazioni dei tassi di cambio |
|---|------------------------------------|---|----------------------|---|
| A. Partecipazioni in società non quotate : 1. di controllo 2. non di controllo | | | | |
| B. Strumenti finanziari non quotati : 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di OICR | | | | |
| quotati : 1. Titoli di debito 2. Titoli di capitale 3. Parti di O.I.C.R. | | | 5 | |

In relazione a quanto indicato nella prima parte della presente Nota Integrativa sezione V – Altri dati patrimoniali, si è provveduto a registrare in Conto Economico lo scambio di differenziali, attivi per il Fondo, per un importo complessivo pari a euro 7.223.542,76.

(in migliaia di euro)

| Risultato degli strumenti derivati | | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| | Con finalità di copertura (sottovoce A4.1) | | Senza finalità di copertura (sottovoce A4.1) | |
| | Risultati realizzati | Risultati non realizzati | Risultati realizzati | Risultati non realizzati |
| Operazioni su tassi di interesse: - futures su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - swap e altri contratti simili | -7.224 | | | |
| Operazioni su titoli di capitale: - futures su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - swap e altri contratti simili | | | | |
| Altre operazioni: - future - opzioni - swap | | | | |

SEZIONE II - BENI IMMOBILI

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

(in migliaia di euro)

| Sottovoci | Composizione | Importo |
|--|---|---------------|
| B1. Canoni di locazione ed altri proventi | Affitti | 35.518 |
| | Recupero spese ripetibili | 2.730 |
| | Indennità di occupazione | 26 |
| | Indennità di risoluzione anticipata | 108 |
| | Recupero spese varie | 13 |
| realizzi | | 1.910 |
| B3. Plus/minusvalenze | immobili | 985 |
| | immobili | -7.550 |
| B4. Oneri per la gestione di beni immobili | Spese generali ripetibili | -3.023 |
| | ripetibili | -1.825 |
| | Spese legali e notarili | -732 |
| | straordinarie non incrementative | -259 |
| | Servizi di Property e facility Management | -896 |
| | Servizi di Agency | -241 |
| | Spese di Intermediazione Immobiliare | -429 |
| | Consulenze tecniche e Project Manager | -270 |
| | Spese postali e bolli | -12 |
| | Imposta di registro | -209 |
| | Polizza fabbricati | -139 |
| B5. Ammortamenti | | |
| B6. Imposta comunale sugli immobili | | -1.895 |
| Totale | | 23.810 |

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

(in migliaia di euro)

| Risultato economico dell'esercizio su beni immobili | | | | | |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|---------|-------|
| | Immobili Residenziali | Immobili Commerciali | Immobili Industriali | Terreni | Altri |
| 1. PROVENTI | | | | | |
| 1.1 canoni di locazione non finanziaria | | 35.518 | | | |
| 1.2 canoni di locazione finanziaria | | | | | |
| 1.3 altri proventi | | 2.876 | | | |
| 2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI | | | | | |
| 2.1 beni immobili | | 1.910 | | | |
| 2.2 diritti reali immobiliari | | | | | |
| 3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE | | | | | |
| 3.1 beni immobili | | -6.565 | | | |
| 3.2 diritti reali immobiliari | | | | | |
| 4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | | -8.035 | | | |
| 5. AMMORTAMENTI | | | | | |
| 6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI | | -1.895 | | | |

SEZIONE III – CREDITI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE V – ALTRI BENI

Tale voce non risulta movimentata.

SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE ED ONERI FINANZIARI

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

(in migliaia di euro)

| Sottovoci | Composizione | Importo |
|---|--------------------------------------|--------------|
| H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti | Interessi passivi su mutui ipotecari | 4.579 |
| H2. Altri oneri finanziari | | 8 |
| Totale | | 4.587 |

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

SEZIONE VII - ONERI DI GESTIONE

Costi sostenuti nel periodo

I costi sostenuti nel periodo sono indicati nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)

| ONERI DI GESTIONE | Importi complessivamente corrisposti | | | | Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR(**) | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Importo (Migliaia di euro) | % sul valore complessivo netto (*) | % sul totale attività | % su valore del finanziamento | Importo (Migliaia di euro) | % sul valore complessivo netto (*) | % sul totale attività | % su valore del finanziamento |
| 1 Provvigioni di gestione | 2.724 | 0,92% | 0,47% | | | | | |
| Provvigione di base | 2.724 | 0,92% | | | | | | |
| 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 | 64 | 0,02% | 0,01% | | | | | |
| 4 Spese di revisione fondo | 53 | 0,02% | | | | | | |
| 5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo | 115 | 0,04% | | | | | | |
| 6 Compenso spettante agli esperti indipendenti | - | | | | | | | |
| 7 Oneri di gestione immobile | 6.300 | 2,13% | 1,09% | | 1.566 | 0,53% | 0,27% | |
| 8 Spese legali e giudiziarie | 607 | 0,21% | | | | | | |
| 9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo | 39 | 0,01% | | | | | | |
| 10 Altri oneri gravanti sul fondo | 928 | 0,31% | | | | | | |
| TOTAL EXPENSE RATIO (TER) | 10.830 | 3,66% | | | 1.566 | 0,53% | | |
| 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 | 11.852 | | | 4,04% | | | | |
| 13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo | - | | | | | | | |
| TOTALE SPESE | 22.682 | 7,67% | | 4,04% | 1.566 | 0,53% | | |

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

(**) Calcolato come media del periodo

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI ED ONERI

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

(in migliaia di euro)

| Sottovoci | Composizione | Importo |
|---|------------------------------|-----------|
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | | 0 |
| L2. Altri ricavi | Sopravvenienze attive | 963 |
| | Altri | 705 |
| L3. altri oneri | Accantonamento Sval. Crediti | -427 |
| | Agency fee | -50 |
| | Sopravvenienze passive | -1.145 |
| | Altri oneri | -1 |
| Totale | | 45 |

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

SEZIONE IX – IMPOSTE

Tale voce non risulta movimentata.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

Dott. Ottavio DE PAOLA

NOTAIO

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

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA STIPULA

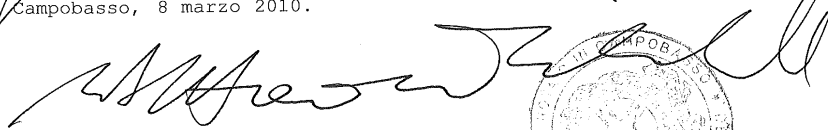
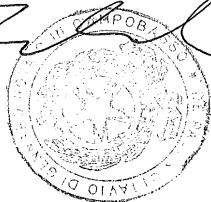
Il sottoscritto dottor Ottavio DE PAOLA, Notaio in Campobasso,

dichiara

di aver stipulato in data odierna l'atto di Compravendita dalla società "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI" od, in breve, "FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.", società per azioni con unico socio, con sede in Milano, quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", a favore della società a responsabilità limitata denominata: "E.F.I. (EDILIZIA FIDUCIARIA IMMOBILIARE) S.r.l.", con sede in Lecce, dei seguenti beni immobili siti in abitato del Comune di Campobasso:

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

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

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

LUCA TROILI
NOTARO

CERTIFICAZIONE

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

certifico

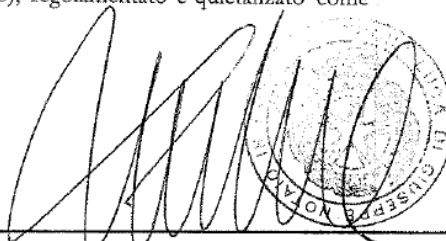
che in data odierna con atto a mio rogito rep. n. 14668/7000 in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, il Fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", rappresentato dalla società di gestione 'First Atlantic RE SGR S.p.A.', con socio unico,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

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

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

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

Roma, 7 giugno 2010.



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

Estratto dell'atto di compravendita relativo all'immobile sito in Roma Val di Lanzo



Studio dei Notai

Luigi Cambri
Iveva Dalmasso

20121 Milano - Piazza Miraballo, 1
Tel. 02 877351 - Fax 02 72020101

DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dr. Luigi CAMBRI, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

dichiaro

che con atto a mio rogito in data 21 dicembre 2010 rep. n. 134128/5402, in corso di registrazione e trascrizione,

- "ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", rappresentata dalla società di Gestione "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", a socio unico, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 04807030962, ha venduto alla società'

- "UNICREDIT LEASING S.P.A.", con sede in Bologna, via Rivani n. 5, capitale sociale Euro 410.131.062,00 interamente versato, C.F. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03648050015, appartenente al Gruppo Bancario Unicredit, albo dei Gruppi Bancari n. 2008.1, iscritta all'Albo Spec. Intermediari Finanziari n. 19319 e all'Albo Gen. Intermediari Finanziari UIC n. 17153, per concederlo in locazione alla società'

- "LA COMPAGNIA DEL FUTURO S.P.A.", con sede in Stradella (PV), via Andrea Costa n. 63, capitale sociale Euro 1.200.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pavia 01896030184, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Roma, via Val di Lanzo n. 139 e precisamente:

- fabbricato da terra a cielo costituito da un unico corpo di fabbrica di un piano entro terra e di sette piani fuori terra con annessa area di pertinenza esclusiva di metri quadrati 560 (cinquecentosessanta) circa;

- locale ad uso cabina ENEL al piano terra di metri quadrati quattordici circa.

Il tutto confinante in un solo corpo con mappale 591, via Val di Lanzo, mappale 262, mappale 463, mappale 462, mappale 401 e mappale 689.

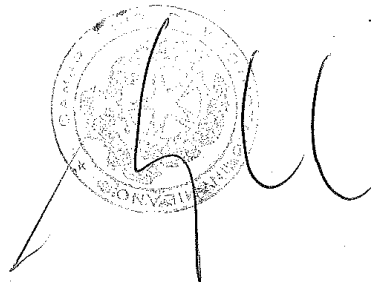
Quanto sopra descritto risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Roma (RM) Foglio 268

Partita Iva 10818290151

- mappale 592 - sub 501 - Via Val di Lanzo n. 139 - P. S1-7 - z.c. 4 - categoria D/7 -
R.C.Euro 49.084,06;

- mappale 592 - sub 502 - Via Val di Lanzo s.c. - P. S1 - z.c. 4 - categoria D/1 -
R.C.Euro 72,30.

Milano, lì 21 dicembre 2010

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature. The signature consists of a large, stylized 'M' followed by a cursive flourish.

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Milano - Via dei Ciclamini, 38



Studio dei Notai

*Luigi Cambri
Iveva Dalmasso*

*20121 Milano - Piazza Mirabelle, 1
Tel. 02 877351 - Fax 02 72020101*

DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dr. Luigi CAMBRI, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

dichiaro

che con atto a mio rogito in data 21 dicembre 2010 rep. n. 134127/5404, in corso di registrazione e trascrizione,

- "ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", rappresentata dalla società di Gestione "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", a socio unico, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 04807030962, ha venduto alla società'

- "UNICREDIT LEASING S.P.A.", con sede in Bologna, via Rivani n. 5, capitale sociale Euro 410.131.062,00 interamente versato, C.F. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03648050015, appartenente al Gruppo Bancario Unicredit, albo dei Gruppi Bancari n. 2008.1, iscritta all'Albo Spec. Intermediari Finanziari n. 19319 e all'Albo Gen. Intermediari Finanziari UIC n. 17153, per concederlo in locazione alla società'

- "LA COMPAGNIA DEL FUTURO S.P.A.", con sede in Stradella (PV), via Andrea Costa n. 63, capitale sociale Euro 1.200.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pavia 01896030184, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Milano, via dei Ciclamini n. 38 e precisamente:

- complesso composto da due corpi di fabbrica con annessa area di pertinenza esclusiva di metri quadrati 1600 (milleseicento) circa.

Il primo corpo di fabbrica è costituito da un edificio composto da un piano seminterrato e tre fuori terra oltre al sottotetto adibito a centrale telefonica, al locale caldaia al piano interrato e al locale al piano terra, posto all'interno del cortile, utilizzato come generatore.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da un piano seminterrato adibito a cabina elettrica.

Partita Iva 10818290151

Il tutto confinante con via dei Ciclamini, via delle Camelie e via delle Mimose.

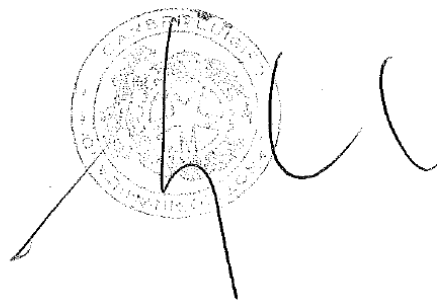
Quanto sopra descritto risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Milano (MI)

Foglio 465

- mappale 74 - sub. 703 - Via dei Ciclamini n. 38 - P. S2-T-1-2-3-S1 - z.c. 2 - categoria D/1 - R.C.Euro 34.008,00 (centrale telefonica);

- mappale 74 - sub. 702 - Via dei Ciclamini n. 38 - P. S1 - z.c. 2 - categoria D/7 - R.C.Euro 113,62 (cabina elettrica).

Milano, lì 21 dicembre 2010

A circular stamp is partially obscured by a handwritten signature. The stamp contains the text "CATASTO FABBRICATI DI MILANO" around the perimeter and "MILANO" in the center. The signature is written in black ink and appears to be "M. L."

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Roma via Emo



Studio dei Notai

*Luigi Cambri
Ireva Dalmasso*

*20121 Milano - Piazza Mirabello, 1
Tel. 02 877351 - Fax 02 79020101*

DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Dr. Luigi CAMBRI, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

dichiaro

che con atto a mio rogito in data 29 dicembre 2010 rep. n. 134165-5716, in corso di registrazione e trascrizione,

- "ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", rappresentata dalla società di Gestione "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" in breve "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.P.A.", a socio unico, con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale Euro 5.000.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Milano 04807030962, ha venduto alla società'

- "UNICREDIT LEASING S.P.A.", con sede in Bologna, via Rivani n. 5, capitale sociale Euro 410.131.062,00 interamente versato, C.F. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03648050015, appartenente al Gruppo Bancario Unicredit, albo dei Gruppi Bancari n. 2008.1, iscritta all'Albo Spec. Intermediari Finanziari n. 19319 e all'Albo Gen. Intermediari Finanziari UIC n. 17153, per concederlo in locazione alla società'

- "LA COMPAGNIA DEL FUTURO S.P.A.", con sede in Stradella (PV), via Andrea Costa n. 63, capitale sociale Euro 1.200.000,00 interamente versato, C.F. e n. d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pavia 01896030184,

la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Roma, via Angelo Emo n. 13B-15, e precisamente:

- fabbricato da terra a cielo, costituito da un unico corpo di fabbrica di un piano seminterrato e sei piani fuori terra con annesso locale al piano secondo interrato ad uso passaggio di cavi, vuoto e non utilizzabile e annessa area esterna di pertinenza esclusiva di metri quadrati trecento circa;

- locale ad uso cabina elettrica al piano terra di metri quadrati ventotto circa.

Confini in un solo corpo: mappale 137 su due lati, mappale 143 e mappale 149.

Quanto sopra descritto risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Roma (RM)

Foglio 374

Partita Iva 10818290151

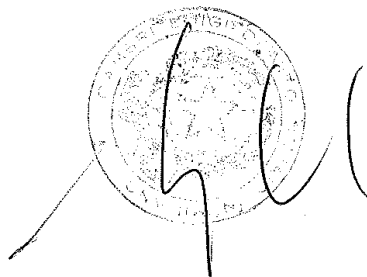
i

- mappale 48 - sub. 9 - Via Angelo Emo n. 13B-15 - P. S1-5 - z.c. 3 - categoria D/7 -
R.C.Euro 62.064,00

- mappale 48 - sub. 10 - Via Angelo Emo n. 15-13B - P. T - z.c. 3 - categoria D/1 -
R.C.Euro 82,63,

per il prezzo complessivo di Euro 6.628.000,00 (seimilioneiseicentotottomila vir-
gola zero zero).

Milano, lì 29 dicembre 2010

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature. The signature consists of a series of loops and a long horizontal stroke.

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

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

GENNAIO 2010

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

INDICE

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

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

CB Richard Ellis
Professional Services SpA

Via del Lauro 5/7
20121 Milano

Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

milan@cbre.com
www.cbre.com

Milano, 18 gennaio 2011

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

CONTRATTO N. 5085

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

PREMESSA

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

| Città | Indirizzo |
|----------------|---|
| MILANO | Viale Sarca, 222 - edificio 307 |
| ROMA | Corso d'Italia, 43 |
| ROMA | Via Tevere, 50 |
| TORINO | Via Bellardi, 12 |
| TORINO | Via Gonin, 12 |
| TORINO | Corso Marconi, 36 |
| TORINO | Via Lancia 55 |
| BRESCIA | Via Bellintani, 1 |
| COMO | Via Scalabrini 5 |
| TRIESTE | Via Verga, 5 |
| TREVISO | Via Zanon, 7 |
| VENEZIA MESTRE | Via Tevere, 34 |
| GENOVA | Via Dattilo, 5 |
| URBINO | Via Calamandrei, snc |
| ANCONA | Via Montagnola, 29 |
| MILANO | Via G. Watt, 27 |
| SASSARI | Via Salvatore Dau, 2 |
| IVREA | Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA |
| GALLIPOLI | VIA CAGLIARI,snc |
| IVREA | Via Jervis 9 - Nuova ICO |

Sede Legale e Direzione: Via del Lauro 5/7, 20121 Milano Tel.: 02.655670.1 Fax: 02.655670.50
Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187 Roma Tel.: 06.45238501 Fax: 06.45238531
Palazzo Paravia P.zza Statuto 18, 10122 Torino Tel.: 011.227290.1 Fax: 011.227290.5
Iscriz. reg. imprese presso c.c.i.a.a. n. 04319600153 - cod. fisc./partita i.v.a. 04319600153 cap. soc. € 500.000
c.c.i.a.a. Milano 1004000

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CB Richard Ellis Ltd

| Città | Indirizzo |
|-------------------|---|
| PALERMO | Via Maggiore Amari, 10 |
| MILANO | Via Don Guanella, 9 |
| CINISELLO BALSAMO | Viale Rinascita, snc |
| ROMA | Via Palombini, 52 |
| ROMA | Via Jacopone da Todi, 13-15-19 |
| ROMA | Via Monte Ruggero, 35 |
| ROMA | Via Sestio Calvino, 79/B |
| ROMA | Via Democrito, 10 |
| ROMA | Via Tagaste snc |
| ROMA | Via Feronia 96 |
| ROMA | Via Pianciani, 26 |
| ROMA | Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni |
| MILANO | Viale Monza, 259/263 |
| MILANO | Viale Sarca, 222 - edificio 67 |
| MILANO | Viale Certosa, 148 |
| MILANO | Via Enrico Tazzoli, 6 |
| AGRATE BRIANZA | Via Paracelso, 22/24/26 |
| ASSAGO | VIA MILANOFIORI, 1 |

al fine di determinare il loro più probabile valore di mercato, alla data del 31 dicembre 2010.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

Metodo del Discounted Cash Flow

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

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

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

Gli elementi considerati sono:

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

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

Incidenza dei contratti locativi in essere

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

Metodologie operative

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

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

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

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

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

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

DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

ASSUNZIONI DI PROGETTO

Indicatori monetari

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

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

Tempi

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

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

Tassi utilizzati

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

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

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

Per i mezzi propri (equity) si considera un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free), assunto pari all'Indice Rendistato (che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato calcolato mensilmente dalla Banca d'Italia e usato come indice di referenza per numerosi calcoli attuariali), un delta per tener conto dell'illiquidità dell'investimento ed un ulteriore delta per tener conto dello specifico rischio dell'investimento (rischio settore).

Il "Risk free" può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente con indice Rendistato avente scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento.

L'illiquidità può essere definita come la difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in denaro, rischio legato ai tempi di transazione; questo rischio dipende dalle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il rischio settore è un rischio strettamente legato alle caratteristiche specifiche dell'investimento immobiliare; maggiore è la possibilità che un risultato atteso non venga conseguito, maggiore è il rischio di quell'investimento. E' un tipo di rischio che dipende dalle caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento e dalla competitività dell'oggetto nel mercato stesso. La composizione di questi due fattori determina lo spread sull'equity.

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

Quale tasso base si assume l'indice IRS a 15 anni, che è il tasso di riferimento, calcolato dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio interesse, esso viene utilizzato come parametro di indicizzazione nei mercati finanziari e per la stipula di finanziamenti bancari.

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

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

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

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

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

- Mezzi propri (equity): 50% del capitale investito
- Indice Rendistat: 3,23%
- Indice IRS a 15 anni: 3,02%
- Inflazione programmata: 2,10%

Contratti di locazione in essere

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

Superfici

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

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

Generalità

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

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

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

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società

immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

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

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

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il Valore di Mercato, alla data del 31 dicembre 2010, del patrimonio immobiliare (considerato asset by asset) di cui in oggetto, risulta esprimibile complessivamente in

€ 548.620.000,00

(Euro cinquecentoquarantottomilioneisecentoventimila/00),

così ripartiti per singolo immobile:

| Città | Indirizzo | Valore di Mercato al 31/12/2010 (Euro) |
|-------------------|---|--|
| MILANO | Viale Sarca, 222 - edificio 307 | 23.820.000 |
| ROMA | Corso d'Italia, 43 | 68.330.000 |
| ROMA | Via Tevere, 50 | 32.500.000 |
| TORINO | Via Bellardi, 12 | 2.100.000 |
| TORINO | Via Gonin, 12 | 2.580.000 |
| TORINO | Corso Marconi, 36 | 2.170.000 |
| TORINO | Via Lancia 55 | 31.920.000 |
| BRESCIA | Via Bellintani, 1 | 1.670.000 |
| COMO | Via Scalabrini 5 | 2.320.000 |
| TRIESTE | Via Verga, 5 | 1.440.000 |
| TREVISO | Via Zanon, 7 | 3.780.000 |
| VENEZIA MESTRE | Via Tevere, 34 | 1.650.000 |
| GENOVA | Via Dattilo, 5 | 2.490.000 |
| URBINO | Via Calamandrei, snc | 1.590.000 |
| ANCONA | Via Montagnola, 29 | 4.520.000 |
| MILANO | Via G. Watt, 27 | 10.240.000 |
| SASSARI | Via Salvatore Dau, 2 | 4.050.000 |
| IVREA | Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA | 15.360.000 |
| GALLIPOLI | VIA CAGLIARI,snc | 1.260.000 |
| IVREA | Via Jervis 9 - Nuova ICO | 17.350.000 |
| PALERMO | Via Maggiore Amari, 10 | 2.080.000 |
| MILANO | Via Don Guanella, 9 | 2.960.000 |
| CINISELLO BALSAMO | Viale Rinascita, snc | 4.710.000 |
| ROMA | Via Palombini, 52 | 2.050.000 |
| ROMA | Via Jacopone da Todi, 13-15-19 | 2.490.000 |
| ROMA | Via Monte Ruggero, 35 | 1.640.000 |
| ROMA | Via Sestio Calvino, 79/B | 2.030.000 |
| ROMA | Via Democrito, 10 | 2.050.000 |
| ROMA | Via Tagaste snc | 2.540.000 |
| ROMA | Via Feronia 96 | 8.580.000 |
| ROMA | Via Pianciani, 26 | 38.510.000 |
| ROMA | Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni | 72.980.000 |
| MILANO | Viale Monza, 259/263 | 57.760.000 |
| MILANO | Viale Sarca, 222 - edificio 67 | 11.100.000 |
| MILANO | Viale Certosa, 148 | 6.500.000 |
| MILANO | Via Enrico Tazzoli, 6 | 19.060.000 |
| AGRATE BRIANZA | Via Paracelso, 22/24/26 | 21.520.000 |
| ASSAGO | VIA MILANOFIORI, 1 | 58.920.000 |
| | TOTALE € | 548.620.000 |

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

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

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

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

INCERTEZZA DI SCENARIO

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

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

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

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

Infine, né tutto né parte del presente rapporto, né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati all'esterno, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

CB RICHARD ELLIS
Professional Services S.p.A.

Francesco Abba
(Managing Director)

