
Rendiconto di gestione al 31/12/2008

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
Atlantic 2 - Berenice

ATLANTIC
— **2** —
BERENICE





RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. SUL RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2008

ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO

Il Fondo “ATLANTIC 2 - BERENICE - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito “ATLANTIC 2 – BERENICE”) 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”).

Il Regolamento di gestione del Fondo, come modificato a seguito di detta approvazione da parte di Banca D’Italia, è depositato presso la sede della SGR e pubblicato sul sito internet del Fondo.

Il Fondo, istituito mediante apporto di beni da parte di soggetti privati da PIRELLI & C. REAL ESTATE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A. (di seguito “PIRELLI RE SGR”) con il nome di “Berenice – Fondo Uffici – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito “Berenice”), è stato dalla stessa gestito sino al 30 giugno 2008.

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. Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

Le quote del Fondo complessivamente emesse dalla società di gestione a fronte dell’Apporto, stipulato in data 16 maggio 2005 e con efficacia a decorrere dal 14° luglio 2005, sono n. 600.003 del valore nominale di euro 500,00 cadauna per un valore complessivo netto del Fondo pari a nominali euro 300.001.500. Tale valore tiene conto (i) della valutazione complessiva del portafoglio immobiliare, costituito da 54 immobili, conferito in sede di

Apporto e valutato dall'Esperto Indipendente (CB Richard Ellis S.p.A.) in euro 860.500.000 al quale è stato applicato convenzionalmente uno sconto rispetto al valore di mercato medesimo pari al 12,80% (pertanto il valore scontato del portafoglio è stato di euro 750.003.000) e (ii) dell'indebitamento finanziario trasferito al Fondo in sede di Apporto pari ad euro 450.001.500.

Lo scopo del Fondo consiste nella gestione del patrimonio inizialmente costituito mediante l'apporto e rappresentato in prevalenza da beni immobili la cui destinazione è principalmente ad uso terziario/direzionale. La gestione del Fondo è finalizzata alla valorizzazione degli immobili conferiti ed alla ripartizione – tra i titolari delle quote – del risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti effettuati, che ha subito una significativa accelerazione con il cambio di gestione precedentemente descritto.

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".

Le quote del Fondo Atlantic 2 – Berenice, quotate nel mercato MTF (Mercato Telematico Fondi), sono state oggetto di un'offerta pubblica di acquisto (di seguito "OPA") promossa da ZWINGER 6 Opco B.V. che si è chiusa con successo nel luglio 2007. Ad oggi ZWINGER possiede oltre il 90% delle quote del Fondo. A seguito delle risultanze della citata OPA, l'Assemblea dei Partecipanti ha deliberato la sostituzione della Società di Gestione nominando First Atlantic RE SGR S.p.A. quale nuova società di gestione del Fondo.

Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e First Atlantic RE SGR S.p.A. hanno stipulato, in data 28 febbraio 2008, una Scrittura Privata avente ad oggetto l'impegno di trasferire alla nuova SGR la gestione collettiva del Fondo Berenice (in seguito rinominato "Atlantic 2 – Berenice"), subordinatamente al compimento delle connesse formalità ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

In data 1° Luglio 2008, come indicato nel primo paragrafo, si è perfezionato il processo di sostituzione della Società di Gestione.

Nel corso del secondo semestre la Società di Gestione ha provveduto ad effettuare la dismissione di due immobili facenti parte del portafoglio del Fondo così come meglio precisato alla successiva voce “ACQUISIZIONI/DISMISSIONI” della presente Relazione.

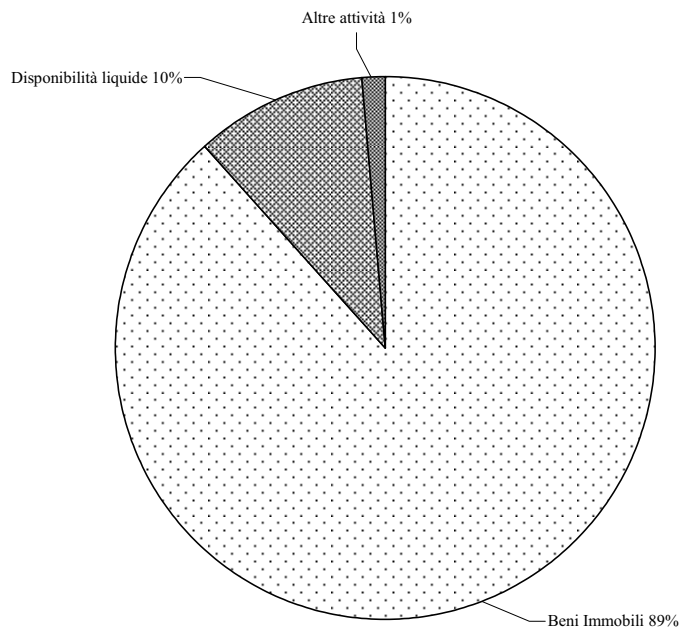
Il valore della quota al 31 dicembre 2008 corrisponde a euro 727,533. Considerando che la valutazione al 31 dicembre 2007 è stata pari ad euro 729,508 e che il Fondo, ha distribuito in data 28/02/2008 un provento lordo pari a euro 15,68 e, a seguito delle vendite effettuate nel secondo semestre, ha rimborsato in data 11 dicembre 2008 euro 64,35, l'incremento di valore della quota del fondo nel 2008 risulta pari al 10,95%.

L'utile complessivo, maturato nel presente esercizio, ammonta a euro 46.833.294,24, di cui euro 8.435.753,09 si riferiscono alla gestione corrente del Fondo (in particolare canoni rivenienti dai rapporti locativi in essere); euro 59.959.836,96 all'utile maturato in sede di vendita degli immobili. A tali somme vanno detratti euro 21.562.295,81 relativi al saldo negativo delle minusvalenze, nel corso del presente esercizio, sugli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo così come dalla valutazione effettuata dagli Esperti Indipendenti.

L'utile distribuibile, per l'esercizio in esame, è pari a euro 88.946.747,92 comprensivo dell'utile della gestione corrente, dell'utile maturato in sede della dismissione degli immobili e di un importo pari ad euro 20.551.157,87 relativi alla realizzazione delle plusvalenze maturate negli esercizi precedenti sugli stessi immobili.

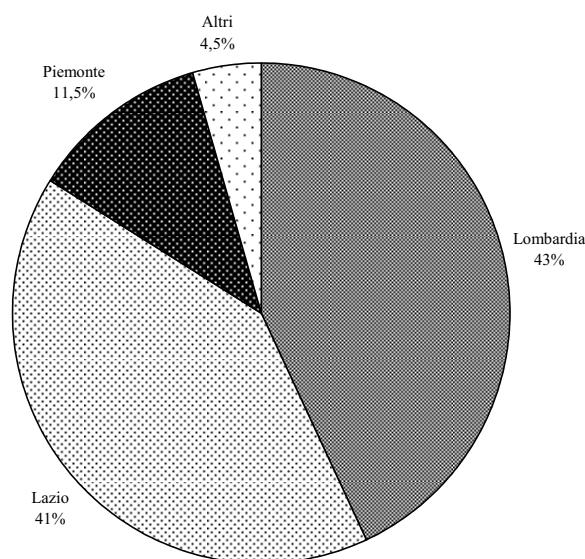
Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera, nei limiti della liquidità disponibile, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 145,75 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 87.450.437,25. Il provento verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 12 febbraio 2009.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2008.



GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2008 è composto da 49 beni immobili (Valore di Apporto 603.823.000 di euro), essendo stati oggetto di vendita nel corso dell'esercizio in esame due immobili (siti più precisamente in Roma - Via Bissolati 76 e Roma - Via Tomacelli 146, come meglio illustrato nel successivo paragrafo "Acquisizioni / Dismissioni"). Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati, in termini di Valore di Apporto, prevalentemente in Lombardia (circa il 43%) e in Lazio (circa il 41%); la restante parte è distribuita tra Piemonte (11,5%) e altre Regioni d'Italia (4,5%).



La tabella denominata “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo” acclusa al termine del capitolo “Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE”, 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, lo stato giuridico - urbanistico.

L’Esperto Indipendente, CB Richard Ellis S.p.A., ha valutato gli immobili ed i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 31 dicembre 2008 per un controvalore totale pari ad euro 720.330.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

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

	CITTA	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (31.12.2008) (euro)
1	Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	24.760.000
2	Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	70.760.000
3	Roma	Via Tevere 50	25.360.000	33.680.000
4	Milano	Via Bonnet 6-8-10A	49.788.000	68.780.000
5	Roma	Via Rodriguez Pereira 97	10.750.000	11.040.000
6	Campobasso	Via Crispi 1 – Palazzina A	5.000.000	4.560.000
7	Campobasso	Via Crispi 1 – Palazzina B	1.200.000	1.350.000
8	Milano	Via Watt 27	10.000.000	11.520.000
9	Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	17.550.000
10	Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	18.010.000
11	Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	39.610.000
12	Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	60.440.000
13	Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	23.900.000
14	Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	20.140.000
15	Roma	Via Sicilia 162	35.900.000	44.580.000
16	Milano	Via Certosa 148	4.950.000	7.100.000
17	Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	73.620.000
18	Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	58.290.000
19	Milano	Viale Sarca 222 – MIRS (Via Sesto San Giovanni 97)	12.647.000	13.620.000
20	Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.830.000
21	Roma	Via Angelo Emo snc	4.800.000	6.000.000
22	Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.670.000
23	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.840.000
24	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.300.000
25	Milano	Via dei Ciclamini 38	3.610.000	4.450.000
26	Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.880.000
27	Roma	Via Val di Lanzo 139	2.630.000	3.470.000
28	Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	3.000.000
29	Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.620.000
30	Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.560.000
31	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.500.000
32	Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.520.000
33	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.220.000
34	Roma	Via Democrito 10	1.390.000	2.060.000
35	Milano	Piazza Napoli 30/4	1.920.000	2.440.000
36	Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.030.000
37	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.290.000
38	Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	2.130.000
39	Verona	Via Pellegrini 26-28	1.790.000	1.960.000
40	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	2.080.000
41	Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.700.000
42	Desenzano del Garda	Via San Zeno snc	1.350.000	1.600.000
43	Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.670.000
44	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.630.000
45	Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.600.000
46	Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.470.000
47	Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.270.000
48	Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	33.140.000
49	Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.090.000
	TOTALE		603.823.000	720.330.000

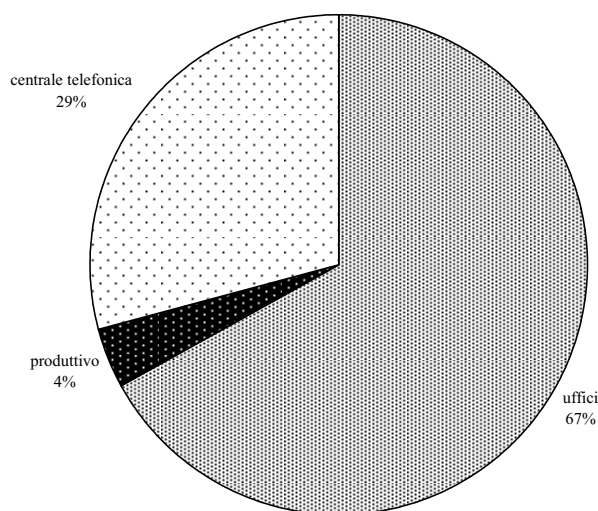
Alla data del 31 dicembre 2008 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'83% circa.

Le porzioni sfitte, che rappresentano al 31 dicembre 2008 circa il 17% del totale della superficie lorda (come definita nella già richiamata Tabella “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo”), si riferiscono:

- per il 41% della percentuale sfitta all’immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 22% della percentuale sfitta al complesso immobiliare, sito in Milano, - via Bonnet composto da 3 edifici di cui uno totalmente libero;
- per il 21% della percentuale sfitta agli immobili siti in Agrate - via Paracelso 22/24/26, Assago - viale Milanofiori 1F, Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, viale Monza 259-263 e in Roma - viale Regina Margherita, dove risultano limitate porzioni libere;
- per il restante 15,4% della percentuale sfitta agli immobili siti in Campobasso - via Crispi 1 (Palazzine A e B) e in Roma - Rodriguez Pereira 97 che risultano totalmente liberi.

Al 31 dicembre 2008 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d’uso (base superfici):

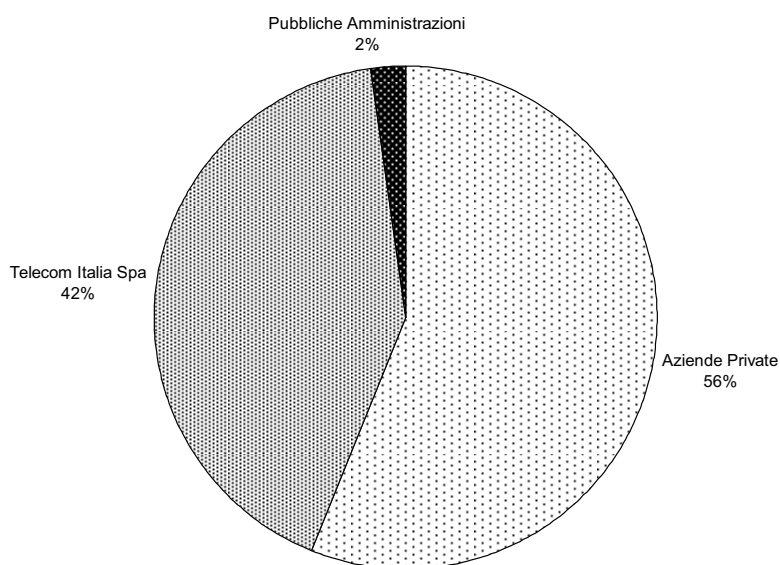
- 67% costituito da 18 immobili con destinazione prevalente ad uso uffici
- 29% costituito da 30 immobili con destinazione prevalente ad uso centrale telefonica
- 4% costituito da un immobile con destinazione prevalente ad uso produttivo.



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra (i) il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e (ii) il costo di apporto, corrisponde al 6,56%.

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 6,48%.

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), e altre Società, come meglio dettagliato nella tabella denominata “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo” acclusa al termine del capitolo “Altre informazioni afferenti al Portafoglio Immobiliare del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE”.



Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i principali *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE con riferimento preminente alla data del 31 dicembre 2008.

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- In data 7 luglio 2008 è stata sottoscritta una Scrittura Privata di risoluzione consensuale del contratto di locazione con HMS Sipac S.p.A. (decorrenza 17 gennaio 2004; mq 527 ca. canone annuo euro 79.542).
- In data 25 luglio 2008 è stato sottoscritta con GIUNTI EDITORE una Scrittura Integrativa al contratto di locazione in essere (6+6 anni con decorrenza 1 gennaio 2008) per ulteriori mq 750 ca. con un incremento di canone annuo pari a euro 105.000 per un totale di euro 363.000. A fronte di lavori di adeguamento distributivo alle specifiche esigenze logistiche del Locatario, che se ne è fatto carico, le Parti hanno concordato che il canone relativo alle nuove superfici sarà dovuto dal 1° novembre 2009.
- La società CITCO (ITALIA) S.r.l. ha fatto pervenire disdetta per n° 1 posto auto di cui al contratto di locazione con decorrenza 1° ottobre 2008 (canone annuo euro 800); tale disdetta produrrà effetti dal 31 dicembre 2009.
- La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di Agency è stata attivata per la ricerca di nuovi potenziali Conduuttori per la locazione delle superfici sfitte, con la finalità ultima di migliorare il rendimento complessivo dell'Immobile.
- In data 19 dicembre 2008 ELSAG DATAMAT S.p.A. (contratto di locazione decorrente dal 1° agosto 1998; mq 2.200 ca., canone annuo euro 187.472) ha fatto pervenire regolare comunicazione di recesso anticipato con efficacia 1° settembre 2009.

Attività

manutentive

generali:

- Sono proseguiti gli interventi di manutenzione e risanamento delle scale esterne di sicurezza; sono inoltre stati realizzati alcuni interventi di revisione della facciata e sostituzione vetri.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 50.000.
- In data 23 maggio 2007 OVERNET SOLUTION S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 1998; mq 540 ca., canone annuo euro 44.988) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L 392/78. Tale richiesta è stata contestata da PIRELLI RE SGR ed è attualmente oggetto di contenzioso, seguito da consulente legale appositamente incaricato, con presentazione di ricorso ex art. 447 cpc e richiesta di risarcimento danni nel cui contesto è stata fissata un'udienza di comparizione nel prossimo maggio 2009.

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- La società LTX ITALIA S.p.A. ha fatto pervenire, disdette per i n° 5 contratti di locazione con cui, con decorrenze varie (contratto principale per uffici 2003, contratti per magazzini e/o posti auto 2003, 2005, 2007), occupa parte dell'Immobile in oggetto (mq totali 320, canone annuo totale di ca. euro 44.560). Tali disdette produrranno quindi effetti con decorrenze varie a seconda del preavviso previsto dai singoli contratti.
- La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di Agency è stata attivata per la ricerca di nuovi potenziali Conduuttori per la locazione delle superfici sfitte, con la finalità ultima di migliorare il rendimento complessivo dell'edificio.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 4.000.
- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 22 ottobre 2008, da parte del Tribunale di Milano relativa al conduttore NEW SERVICE S.D. S.p.A., il Fondo è stato ammesso al passivo per complessivi euro 45.000 ca., in via chirografaria.

CAMPOBASSO, VIA CRISPI 1 – PALAZZINA A

- Altre** • Al fine di prevenire eventuali occupazioni abusive, trattandosi di
Informazioni: immobile sfitto, sono stati adottati opportuni presidi tecnico/logistici ed
è stato istituito un servizio di guardiania.

CAMPOBASSO, VIA CRISPI 1 – PALAZZINA B

- Altre** • Al fine di prevenire eventuali occupazioni abusive, trattandosi di
Informazioni: Immobile sfitto, sono stati adottati opportuni presidi tecnico/logistici ed
è stato istituito un servizio di guardiania.
- In data 16 ottobre 2008 il Fondo ha ricevuto un'offerta da parte di un investitore privato per la compravendita dell'immobile ad un prezzo in linea con la valutazione dell'Esperto Indipendente (al 31 dicembre 2008). Le trattative finalizzate alla vendita sono in via di perfezionamento.

IVREA, VIA JERVIS 11

- Aggiornamenti** • La società INVVA S.p.A. ha fatto pervenire richiesta di recesso
sullo stato anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L 392/78,
locativo: (contratto di locazione decorrente dal 1° ottobre 2004; mq 630, canone
annuo euro 34.799), tale disdetta produrrà effetti dal 23 giugno 2009.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 153.500.
- 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, seguito da consulente legale appositamente incaricato. In tale contesto il Fondo ha rigettato in data 28 ottobre 2008 l'opposizione della Controparte al Decreto Ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Ivrea, di cui si attende ora il riscontro, presumibilmente nell'udienza fissata per il prossimo febbraio 2009.

MILANO, VIALE CERTOSA 148

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di Agency, è stata attivata per la ricerca di nuovi potenziali Conduttori per la locazione delle superfici sfitte, con la finalità ultima di migliorare il rendimento complessivo dell'edificio.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di verifica (valutazione revisione tabelle millesimali e/o regolamento di edificio) volte al recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 62.000. Alcuni conduttori infatti contesterebbero i criteri di ripartizione degli oneri adottati dal Fondo.
- Il contenzioso con il conduttore MARKETING & TELEMATICA SERVICE AMITEL S.r.l., derivante dalla contestazione di PIRELLI RE SGR dei gravi motivi addotti per il rilascio anticipato nell'agosto 2005 degli spazi locati, si è concluso con una pronuncia in data 30 ottobre 2008 a favore del conduttore da parte del Tribunale di Milano.

MILANO, VIALE MONZA 259-265

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- La società DS GROUP S.r.l. ha fatto pervenire regolare disdetta per il contratto di locazione decorrente dal 1 febbraio 2000 (mq 652, canone annuo euro 60.714); tale disdetta produrrà effetti dal 31 gennaio 2009.
- La società TRILOG S.p.A. ha fatto pervenire, disdetta per il contratto di locazione decorrente dal 1° novembre 1999 (mq 486, canone annuo euro 56.143); tale disdetta produrrà quindi effetti dal 21 aprile 2009.

Attività

manutentive

generali:

- Sono stati avviati significativi interventi di riqualificazione della rete di distribuzione fluidi afferente l'impianto di condizionamento, il cui completamento è previsto nel corso del 2009.
- Sono stati appaltati i lavori per la riqualificazione della cabina elettrica di trasformazione MT/BT, il cui completamento è previsto nel corso del 2009.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 1.102.500.
- Nel novembre 2005 SERCAM S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 1997; mq 630, canone annuo euro 35.887) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L 392/78. Tale richiesta è stata contestata da PIRELLI RE SGR ed è attualmente oggetto di contenzioso, seguito da consulente legale appositamente incaricato, con presentazione di ricorso ex art. 447 cpc e richiesta di risarcimento danni, nel cui contesto è stata fissata un'udienza, presumibilmente risolutiva, nel prossimo ottobre 2009.

MILANO, VIALE SARCA 222- MIRS

Altre

informazioni:

- Sono stati autorizzati lavori di riqualificazione dei servizi igienici e di consolidamento strutturale a carico del Conduttore, funzionali alla specifica attività industriale dallo stesso condotta nell'Immobile.

MILANO, VIA TAZZOLI 6

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- La società BIMO ITALIA S.p.A. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato (contratto di locazione decorrente dal 1° luglio 2004; mq 338, canone annuo euro 84.735); sono in corso verifiche della sussistenza dei requisiti per accogliere tale richiesta e della data di eventuale decorrenza della stessa.
 - In data 8 agosto 2008 è stato risolto il contratto di locazione in essere con CONVITO S.r.l. (6+6 anni, decorrenza 1° novembre 2001, mq 1.160, canone annuo euro 175.224) e ne è stato sottoscritto uno nuovo (9+6 anni, superficie invariata) con decorrenza 8 agosto 2008. A fronte di lavori di adeguamento distributivo ed impiantistico connesso con la specifica attività di ristorazione condotta dal Locatario, che se ne è fatto carico, è stata riconosciuta una riduzione del canone annuo per i primi due anno di locazione, che verrà corrisposto in ragione di rispettivamente euro 180.000 ed euro 190.000, a fronte di un canone a regime di euro 210.000.
 - La società INTERNET CENTRE OF EXCELLENCE S.r.l. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato (contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 1999; mq 247, canone annuo euro 38.757); sono in corso verifiche della sussistenza dei requisiti per accogliere tale richiesta e della data di eventuale decorrenza della stessa.
 - La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di Agency è stata attivata per la ricerca di nuovi potenziali Conduttori per la locazione delle superfici sfitte, con la finalità ultima di migliorare il rendimento complessivo dell'edificio.
- Altre**
- informazioni:**
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 129.500 ca..

MILANO, VIA WATT 27

- Aggiornamenti** • La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di
sullo stato Agency è stata attivata per la ricerca di nuovi potenziali Conduttori per
locativo: la locazione delle superfici sfitte, con la finalità ultima di migliorare il
rendimento complessivo dell'edificio.
- Altre** • Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti
informazioni: di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 170.500.

PALERMO, VIA AMARI MAGGIORE 8

- Altre** • In data 1° ottobre 2008 il Comune di Palermo ha notificato al Fondo un
informazioni: Avviso di Accertamento per parziale versamento ICI 2005, a fronte del
quale il precedente gestore PIRELLI RE SGR ha presentato istanza di
annullamento avendo data evidenza dell'esatto assolvimento
dell'imposta. L'istanza è stata accolta ed emessa, in data 15 dicembre
2008 dall'Ufficio competente dello stesso Comune, conseguente
Annullamento del suddetto Avviso.

ROMA, VIA PIANCIANI 26

- Aggiornamenti** • Sono in corso negoziazioni volte alla stipula di un nuovo contratto di
sullo stato locazione con EMMEPIÙ S.r.l., attualmente presente nell'Immobile
locativo: (sup pari a mq 2.421) in virtù di occupazione senza titolo per la quale
corrisponde regolare indennità (annua euro 210.766), essendo il
precedente contratto di locazione scaduto per decorrenza dei termini in
data 30 giugno 2008.
- La società ANAS ha fatto pervenire regolare disdetta per il contratto di
locazione decorrente dal 1° giugno 1998 (mq 2.985, canone annuo euro
512.798), dove ospitava uffici della Regione Lazio; tale disdetta
produrrà effetti dal 31 maggio 2009.
- Altre** • Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti
Informazioni: di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 31.500.

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- In data 1° ottobre 2008 è stato sottoscritto con DAL RE DELIVERING S.r.l. un contratto di locazione (9+6 anni; sup pari a mq 536), per spazi sino ad allora sfitti, con decorrenza 1° ottobre 2008. A fronte di lavori di adeguamento alla specifica attività di ristorazione condotta dal Locatario, che se ne è fatto carico, è stata riconosciuta una riduzione del canone annuo per il 1° anno di locazione che verrà corrisposto in ragione di euro 85.000, a fronte di un canone a regime di euro 160.000.
- In data 22 dicembre 2008 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con VITI DE ANGELIS FRANCESCO PAOLO (6+6 anni; canone primo anno euro 45.000, canone a regime euro 50.000), già conduttore nell'Immobile (sup. pari a mq 213) in virtù di contratto scaduto per decorrenza dei termini in data 31 maggio 2008 (indennità di occupazione annua euro 33.798).
- La società BLOCKBUSTER ITALIA S.p.A. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L 392/78, (contratto di locazione decorrente dal 1° giugno 1998; mq 437, canone annuo euro 98.305) con efficacia dal 9 aprile 2009.
- La società INVESTMENT BUSINESS SOLUTIONS S.r.l. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L 392/78, con efficacia dal 15 aprile 2009 (contratto di locazione decorrente dal 01.05.2005; mq 171, canone annuo euro 36.787).
- La società PETROLCAR S.r.l. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all'art. 27 della L 392/78, con efficacia dal 30 giugno 2009 (contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 2003; mq 227, canone annuo euro 50.145).
- La società incaricata dalla SGR per lo svolgimento dell'attività di Agency ha intavolato alcune trattative con nuovi potenziali Conduttori per la locazione delle superfici sfitte, con la finalità ultima di migliorare il rendimento complessivo dell'Immobile.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 213.000.
- 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 95.000 ca.), si prevede di presentare istanza di insinuazione al passivo.

ROMA, VIA LUIGI RIZZO 20-32

Altre

informazioni:

- Il Fondo vanta un credito nei confronti del FINSIEL conduttore dell'Immobile venduto in data 30 ottobre 2006, per mancati pagamenti di canoni, indennità di occupazione, oneri accessori e simili pari a euro 109.000 ca., per i quali sono in corso attività di sollecito/recupero.

ROMA, VIA RODRIGUEZ PEREIRA 97

Altre

informazioni:

- Al fine di prevenire eventuali occupazioni abusive, trattandosi di Immobile sfitto, sono stati adottati opportuni presidi tecnico/logistici ed è stato istituito un servizio di guardiania.

ROMA, VIA SICILIA 162

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- Il MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO, monoconduttore dell'Immobile in virtù di contratto di locazione con decorrenza 1° maggio 2003 (mq 6.885, canone annuo euro 2.510.933), ha richiesto la riduzione del canone per l'anno 2008 e successivi, cui è stato dato riscontro negativo.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 1.500.000 ca..

TRIESTE, VIA VERGA 5

Altre

informazioni:

- Il Fondo ha autorizzato interventi di modifica delle facciate al fine di migliorare la climatizzazione dei locali destinati a centrale telefonica, i cui costi sono a totale carico del Conduttore TELECOM ITALIA S.p.A..

Si segnala che a seguito del rilascio avvenuto nel 1° semestre 2008 degli spazi locati negli immobili siti in Campobasso, via Crispi 1 – Pal. A e in Roma, via Rodriguez Pereira 97, da parte di due distinte società confluite nel Gruppo CAPITALIA sono in corso attività volte a compensare, con l'ex Conduttore, crediti/debiti risultanti dai conguagli a chiusura delle due locazioni cessate.

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 ATLANTIC 2 - BERENICE. Si precisa peraltro che la Società di Gestione, tramite la società incaricata per lo svolgimento dell'attività di Property Management, effettua un costante monitoraggio su tutte le posizioni immobiliari del Fondo.

Si segnala in ultimo che con riferimento agli immobili locati TELECOM ITALIA S.p.A. lo stesso conduttore, contrattualmente, è tenuto ad eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario sugli edifici, così come a sostenere direttamente i costi assicurativi.

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

Alla data del presente Rendiconto la Società di Gestione, per conto del Fondo ATLANTIC 2 – BERENICE, non ha per lo stesso effettuato nuove acquisizioni di beni immobili, diritti reali o partecipazioni in società immobiliari, mentre ha viceversa compiuto atti di dismissione dei seguenti beni facenti parte del portafoglio:

N°	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (31.12.2007) (euro)	VALORE DI VENDITA (euro)
1	Roma	Via Tomacelli 146	36.200.000	45.920.000	78.066.588
2	Roma	Via Bissolati 76	54.000.000	68.020.000	95.986.300
	TOTALE		91.400.000	113.940.000	174.052.888

Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza riguardanti gli sopra citati *asset*:

ROMA, VIA BISSOLATI 76

Premessa

- L'Immobile in oggetto è stato venduto in data 28 novembre 2008 alla società ICAL S.p.A. al prezzo di euro 95.986.300,00. Si riportano in ogni caso le informazioni di maggiore rilevanza al fine di completare il quadro di riferimento entro cui si è pervenuti alla citata vendita.

Aggiornamenti

sullo stato

locativo:

- OLYMPIC AIRLINES SA., ha rilasciato gli spazi occupati in ragione di contratto di locazione scaduto il 30 giugno 2008 (superficie pari a mq. 606, canone annuo euro 140.266), a fronte della stipula di un nuovo contratto di locazione (6+6 anni) sottoscritto il 31 luglio 2008 con decorrenza 4 novembre 2008 per una porzione immobiliare diversa da quella rilasciata (superficie pari a mq 317; canone annuo euro 80.000). Il nuovo contratto di locazione prevedeva la realizzazione a carico del Fondo di lavori di riqualificazione degli spazi locati per euro 35.000 ca. (tinteggiature, lucidatura pavimenti e simili), il cui costo è stato, nell'ambito della negoziazione che ha portato alla vendita dell'Immobile, sostenuto dall'Acquirente.
- La società DISTAL S.r.l. continua ad occupare, in indennità di occupazione (sup. pari a mq 167, i.o. annua euro 47.807), gli spazi alla stessa locati con contratto scaduto il 30 settembre 2008, regolarmente disdettato dal Fondo con decorrenza 1° ottobre 2008.
- L'ENTE NAZIONALE ELLENICO PER IL TURISMO continua ad occupare, in indennità di occupazione (sup. pari a mq 222, i.o. annua euro 53.867), gli spazi allo stesso locati con contratto scaduto il 30 aprile 2008, regolarmente disdettato dal Fondo con decorrenza 1° maggio 2008.
- La società JAT AIRWAYS S.r.l. ha richiesto in data 14 ottobre 2008, per sue mutate esigenze logistico/organizzative, la risoluzione anticipata del contratto di locazione automaticamente rinnovatosi il 30 aprile 2008 per il 2° sessennio e che non prevede facoltà di recesso da parte del Conduttore, (sup. pari a mq 162, canone annuo euro 43.699).

Altre

Informazioni:

- Al 28 novembre 2008 (data di vendita dell'Immobile in oggetto) il Fondo vanta un credito nei confronti di vari conduttori dell'Immobile, per mancati pagamenti di canoni, indennità di occupazione, oneri accessori e simili pari a euro 166.500 per i quali sono in corso attività di sollecito/recupero.

ROMA, VIA TOMACELLI 146

Premessa

- L'Immobile in oggetto è stato venduto in data 28 novembre 2008 alla società ICAL S.p.A. al prezzo di euro 78.066.588,00. Si riportano in ogni caso le informazioni di maggiore rilevanza al fine di completare il quadro di riferimento entro cui si è pervenuti alla citata vendita.

Altre

Informazioni:

- Al 28 novembre 2008 (data di vendita dell'Immobile in oggetto) il Fondo vanta un credito nei confronti di vari conduttori dell'Immobile, per mancati pagamenti di canoni, indennità di occupazione, oneri accessori e simili pari a euro 1.013.000. ca..

Nell'ambito della trattativa che ha portato alla vendita dei suddetti Immobili alla società ICAL S.p.A., il Fondo ha accordato uno sconto (euro 150.000) sul prezzo di vendita dell'immobile sito in via Roma, Via Tomacelli a fronte del quale l'Acquirente si farà carico di ogni onere derivante dal contenzioso in essere tra Fondo e conduttore FRAU STORE S.r.l., per danni lamentati a seguito di ripetute infiltrazioni registrate nei locali allo stesso locati.

Per l'intera attività di Agency ci si è avvalsi della collaborazione dell'*outsourcer* FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.r.l. cui sono state corrisposte le commissioni contrattualmente previste.

Come già riportato nel precedente paragrafo, sono in fase di perfezionamento le attività per la formalizzazione della dismissione dell'immobile sito in Campobasso, via Crispi 1- Pal. B.

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

A seguito della scadenza al 31 dicembre 2008 della polizza assicurativa degli Immobili per i quali tale onere resta a carico della Proprietà, è stata stipulata una nuova polizza con ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH INSURANCE COMPANY S.A., compagnie assicurative di primario *rating*. L'assicurazione stipulata dalla Società di Gestione per conto del Fondo, oltre a prevedere le coperture assicurative di prassi in ambito immobiliare, garantisce anche eventi di natura terroristica oltrechè la cosiddetta "perdita pigioni", evento che potrebbe verificarsi in caso di inagibilità temporanea degli immobili.

L'importo complessivo annuo relativo al pagamento dell'imposta ICI sul portafoglio al 31 dicembre 2008 è rimasto pressoché invariato, fatto salvo, rispetto all'esercizio precedente, un aggiornamento effettuato d'ufficio dal Catasto relativamente alla rendita di una porzione dell'immobile sito in Milano, Viale Monza che ha comportato un trascurabile aggravio dell'imposta complessiva del portafoglio.

Con la presa in carico del Fondo, FARE SGR ha provveduto a stipulare, alle stesse condizioni dei contratti precedenti o in taluni casi a condizioni migliorative, nuovi contratti in *outsourcing* di:

- Agency, con FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.r.l., con decorrenza 24 luglio 2008 e validità due anni.
- Property Management, con PIRELLI & C. REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT S.p.A., con decorrenza 1° luglio 2008 e validità due anni; per tale contratto il Fondo ha tuttavia notificato in data 13 gennaio 2009 il recesso con efficacia 1° maggio 2009.
- Project Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A, con decorrenza 14 ottobre 2008 e validità un anno; si precisa che il contratto di Project Management con PIRELLI & C. REAL ESTATE INTEGRATED FACILITY MANAGEMENT S.p.A. stipulato in data 23 maggio 2005 è stato mantenuto in vigore per consentire l'organico completamento di lavori in corso al momento del cambio della società di gestione.

GESTIONE FINANZIARIA

Il Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE 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. Infatti, 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, il cui dettaglio è riportato alla voce “SEZIONE III – LE PASSIVITÀ” della Nota integrativa del presente Rendiconto, per 10 anni dalla data di efficacia dell’apporto ad un tasso pari all’Euribor ad un mese maggiorato di:

- 90 punti base fino al 30 giugno 2009;
- 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.

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.

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 ed 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*) 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 gli Interest Rate Swap sottoscritti sono qui di seguito riportate:

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 31.12.2008:	euro 362,8 mln

Da un punto di vista economico lo strumento di copertura comporterà lo scambio mensile del differenziale che è rappresentato dalla differenza, determinata mensilmente, 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 SGR avrebbe, coerentemente con quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia entrato in vigore in data 14 aprile 2005, valutato al costo di sostituzione (“*Mark to Market*”) solo la differenza positiva tra il nozionale di riferimento ed il debito residuo effettivo (c.d. posizione di *over-hedging*).

Si precisa che, a seguito della dismissione degli immobili, il Fondo si è trovato nella posizione sopra citata *over-hedging*. In considerazione della circostanza che le strategie di gestione indicate nel *business plan* del Fondo non prevedono, in un'ottica di massimizzazione del rendimento e di contenimento del rischio, il reinvestimento dei ricavi ottenuti dalle dismissioni degli *assets*, ma il rimborso sia del capitale versato dall'investitore, che, in sede della redazione dei rendiconti, la distribuzione dei proventi generati dall'immobile, e alla luce dell'andamento dei tassi di interesse, si è proceduto alla riduzione del nozionale nei limiti di copertura.

Al 31 dicembre 2008 il debito residuo effettivo pari a euro 365,2 mln risulta superiore di euro 2,4 mln rispetto al nozionale dell'IRS (euro 362,8 mln): essendo lo strumento in *under-hedge* non si considera la valutazione in bilancio dello stesso.

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

A seguito del trasferimento di gestione avvenuto in data 1 luglio 2008 la SGR, recependo anche le istanze dei quotisti di maggioranza evidenziate nelle diverse risultanze conseguenti alle diverse tematiche discusse nell'ambito delle sedute degli organi di *governance* del Fondo – ha provveduto a redigere un nuovo *business plan* del Fondo contenente sostanziali modifiche alla politica di gestione rispetto a quanto ipotizzato dal precedente gestore in particolare con riferimento alle tempistiche di dismissione degli *assets* immobiliari contenuti nel portafoglio.

La nuova politica di gestione, nelle premesse, è tesa a massimizzare le performance del Fondo, a vantaggio quindi dei Partecipanti, soprattutto in termini di IRR (*Internal Rate Return*) enfatizzando quindi l'attuazione di attività ordinarie e straordinarie quali a titolo esemplificativo la (i) locazione di spazi sfitti, (ii) la rinegoziazione di contratti di locazione prossimi alla scadenza e (iii) l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria anche innovative sugli edifici.

Nel raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, si precisa peraltro che la Società di Gestione risulta allineata ai Partecipanti al Fondo poiché nelle procedure di sostituzione del gestore, l'Assemblea dei Partecipanti, rappresentazione dei quotisti, ha richiesto modifiche regolamentarie 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 alcune criticità (a titolo esemplificativo ma non esaustivo la riduzione della domanda, l'illiquidità ecc.) che peraltro trovano già riscontro nelle risultanze della valutazione esperita, con riferimento alla data del presente Rendiconto, da parte degli Esperti Indipendenti del Fondo.

Conseguentemente il programma di dismissione degli *assets* potrà subire variazioni rispetto a quanto previsto nel business plan redatto dalla Società di Gestione all'atto del trasferimento ed in funzione delle istanze di mercato potrà essere più o meno enfatizzata l'attività di gestione ordinaria a vantaggio dell'utile derivante dalla gestione ordinaria.

ANDAMENTO DEI SETTORI IMMOBILIARI DI INTERESSE

Di seguito vengono riportate alcune considerazioni inerenti il mercato immobiliare con particolare riguardo ai settori ed alle aree geografiche nei quali è investito il Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE (fonte CB Richard Ellis S.p.A.).

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

La crisi finanziaria globale sta interessando anche il mercato italiano degli investimenti immobiliari. Come la maggior parte degli altri mercati internazionali, in Italia il numero delle transazioni è diminuito a causa della mancanza di liquidità e per il divario tra prezzo offerto e valore effettivo di compravendita. Ciononostante, l'Italia resta un paese interessante per ogni tipo di investimento essendo un mercato caratterizzato da una minore volatilità rispetto ad altri Paesi, benché il 2008 sia stato un anno di svolta nel settore immobiliare per la contrazione sia dei valori sia del numero di transazioni; diminuzione che ha interessato anche il valore complessivo di grandi operazioni a causa delle recente stretta creditizia.

Si registra tuttavia una continua presenza di istituti di credito, in particolare banche locali, che sono in grado di finanziare le operazioni considerate interessanti e sostenibili.

Un ulteriore fattore che ha causato la diminuzione delle transazioni in Italia è stata la crisi dei *German Open-ended Funds*.

A differenza di un anno fa, considerata la crisi finanziaria in atto, si sono ridotte le possibilità di acquisto da parte degli investitori con una conseguente diminuzione del 32% del fatturato del settore nei primi tre quarti dell'anno, se paragonato allo stesso periodo dell'anno precedente. Contrazione che appare come un ulteriore effetto della crisi finanziaria per la diminuzione di grandi operazioni immobiliari: se nei primi trimestri del 2007 le transazioni da più di 100 milioni di euro avevano totalizzato 4.6 miliardi di euro, nello stesso periodo del 2008 il valore complessivo si è assestato a 2.3 miliardi di euro. Di fatto, fino ad oggi, le variazioni di prezzi nel settore immobiliare sono state guidate dai cambiamenti nei mercati finanziari piuttosto che rispecchiare l'andamento di domanda e offerta del mercato.

Effetto emblematico della crisi finanziaria nei primi tre trimestri del 2008 è il diffondersi dell'impatto sui *prime yields* in tutto il Paese, sia in termini di location, che di segmento immobiliare: confrontando i dati con lo stesso periodo del 2007, gli *yields* in tutti i settori sono aumentati di 25-50bps per le *location* primarie e di 75-125bps per quelle secondarie, salvo casi particolari legati all'unicità di alcuni immobili. In prospettiva si ritiene che i rendimenti immobiliari in tutti i segmenti tenderanno ad aumentare e che gli investitori si focalizzeranno su *asset* collocati in *prime location*, che tenderanno a mantenere il loro valore meglio di quelli ubicati in contesti secondari.

Per quel che riguarda in particolare il mercato degli uffici, l'incidenza degli immobili di Classe A sullo *stock* totale si conferma ancora al di sotto della media delle principali capitali economiche europee e risulta, a seconda dell'ambito territoriale, più o meno inadeguata a soddisfare le esigenze delle aziende moderne, per le quali un'efficace dotazione impiantistica, accompagnata a soluzioni strutturali funzionali, diviene cruciale in un'ottica di ottimizzazione dei costi e dei processi in generale. Il consolidamento e i trasferimenti degli occupanti continueranno a essere il fattore principale dell'assorbimento. Le società con maggiore necessità di ridurre i costi continueranno a ridurre le loro spese di affitto trasferendosi in uffici meno costosi e società che non necessitano di uffici rappresentativi nel *business district* centrale oppure che hanno bisogno di piastre più grandi con caratteristiche speciali continueranno a trasferirsi verso i sottomercati fuori città, alla ricerca di spazi di maggiore qualità la cui offerta è ad oggi notoriamente scarsa. Nell'ambito dell'incertezza delle attuali circostanze economiche e dei fattori ad essa correlate, gli occupanti cercheranno di ottenere i migliori termini possibili con la negoziazione di sconti, *break options* anticipate e consistenti livelli di *capital contribution* e allestimento.

I canoni riferiti a *location* di primaria importanza, come Milano e Roma, sembrano registrare una certa stabilità, attestandosi intorno ai 500-550 euro/mq/anno con punte massime di 600 euro/mq/anno a Milano e intorno a 400-450 euro/mq/anno con punte massime di 500 euro/mq/anno a Roma, vista la costante richiesta di spazi di qualità elevata. La maggiore appetibilità della piazza milanese rispetto a quella degli altri principali centri (Roma, Torino, Bologna) è giustificata da un più elevato indice di dotazione di infrastrutture e servizi, accompagnato da un'elevata densità imprenditoriale.

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

Si segnala che in data 25 giugno 2008 è stato emanato, con efficacia immediata, il Decreto Legge 112/2008 recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”, il quale ha, tra gli altri provvedimenti, apportato cambiamenti con riferimento alla fiscalità dei Fondi Immobiliari. In particolare le disposizioni sono contenute nell'art. 82, commi 17-22 e riguardano: (i) un innalzamento della ritenuta al 20% sui proventi distribuiti dai fondi immobiliari (in luogo della precedente ritenuta del 12,5%); (ii) un'imposta patrimoniale annuale dell'1% sui fondi definiti “familiari”, quindi, in prima approssimazione, fondi ad apporto, identificati in base al numero e alle caratteristiche dei quotisti; (iii) presunzione di residenza nel territorio dello Stato Italiano per società ed enti non residenti, che detengono più del 50% di quote dei fondi, controllate direttamente da soggetti residenti in Italia.

Per quanto attiene il fondo in parola, non rientrando evidentemente nella categoria dei fondi “familiari”, le nuove disposizioni impattano esclusivamente per l'innalzamento della ritenuta al 20%.

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

- Immobile in Assago, viale Milanofiori 1F: OVERNET SOLUTIONS S.r.l.
- Immobile in Agrate Brianza, via Paracelso 22-24-26: NEW SERVICE S.D. S.p.A.
- Immobile in Ivrea, via Jervis 11: EUTELIA S.p.A.
- Immobile in Milano, viale Certosa 148: MARKETING & TELEMATICA SERVICE AMITEL S.r.l.

- Immobile in Milano, viale Monza 259-265: SERCAM S.r.l.
- Immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: GRAPHOCART S.r.l.

Si segnala che in data 12 dicembre 2008 si è perfezionata l'operazione di cessione, da parte del Dott. Daniel Buaron, del 70% delle partecipazioni detenute nella controllante First Atlantic Real Estate Holding S.p.A., a DEA Capital S.p.A., società quotata appartenente al Gruppo De Agostini.

A seguito del mutamento della compagine azionaria della Capogruppo, sono stati nominati i nuovi organi sociali di First Atlantic RE SGR S.p.A., che risultano, alla data di pubblicazione del presente Rendiconto, così composti:

Consiglio di Amministrazione:

Lino Benassi	Presidente
Daniel Buaron	Amministratore Delegato
Roberto Bonacina	Consigliere
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale:

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

I servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di Project Management e Agency sono attualmente svolte in *outsourcing* da società appartenenti allo stesso Gruppo della SGR. A tale proposito si fa presente che il processo di conferimento di incarichi in *outsourcing* in conflitto di interesse è stato compiuto nel rispetto delle procedure interne in merito.

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Si rammenta che in data 17 marzo 2008 è stata convocata l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo ai sensi dell'articolo 4.5 del Regolamento di Gestione, per approvare il trasferimento della gestione del Fondo da Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a First Atlantic RE SGR S.p.A. e le relative modifiche del Regolamento di Gestione.

L'efficacia del trasferimento era comunque subordinata all'approvazione di Banca d'Italia, pervenuta in data 21 maggio 2008.

Le modifiche regolamentari approvate, avevano ad oggetto, tra l'altro, la struttura delle commissioni spettanti alla SGR e la denominazione del Fondo.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso dell'anno 2008 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
19 febbraio 2008	1) sostituzione del Gestore del Fondo 2) locazione e opere di riqualificazione dell'immobile sito in Milano, via Bonnet.	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito: - al trasferimento della gestione collettiva del Fondo Berenice a First Atlantic RE SGR S.p.A., avendone considerato a beneficio di tutti i partecipanti al Fondo Berenice l'idoneità gestoria anche a garanzia della massimizzazione del valore del fondo; - all'invio della proposta di locazione dell'Immobile sito in Milano in Via Bonnet ad Accenture S.p.A., ritenendo di maggior tutela per il Fondo Berenice, stante il prossimo trasferimento della gestione del fondo, il proseguimento delle trattative in essere con Accenture S.p.A. senza l'assunzione di alcun impegno da parte del Fondo.
17 marzo 2008	1) esame del contratto con Pirelli RE Facility Management S.p.A. per i "servizi di portierato".	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito al rinnovo fino ad aprile 2009 dei mandati in essere con Pirelli & C. Real Estate Integrated Facility Management S.p.A. per il "servizio di portierato" ritenendo che il rinnovo dei contratti in essere per la durata di un altro anno sia corrispondente agli interessi del Fondo Berenice.
8 maggio 2008	1) locazione e opere di riqualificazione dell'immobile di proprietà del Fondo Berenice sito in Milano, Via Bonnet.	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito: - all'invio di una nuova proposta di locazione dell'Immobile sito in Milano in Via Bonnet ad Accenture S.p.A. come da modifiche intervenute nel tempo in base al processo di negoziazione tra le parti; - al progetto di riqualificazione dello stesso immobile (Via Bonnet, Milano).

<p>23 giugno 2008</p>	<p>1) esame dei mandati di servizio del Fondo; 2) relazione semestrale del Comitato Consultivo</p>	<p>Il Comitato Consultivo: - ha espresso parere favorevole in merito al rinnovo per 1 anno dei mandati di gestione degli immobili in essere con le società del gruppo Pirelli & C Real Estate S.p.A. relativamente alle attività di <i>property & facility management e project management</i> revocando, invece, il mandato di <i>agency</i>. Nell'ambito del parere, il Comitato Consultivo e la SGR hanno tenuto in considerazione le indicazioni comunicate dalla SGR subentrante (First Atlantic RE SGR S.p.A.) che prevedevano la modifica di alcune condizioni contrattuali quali la possibilità di recedere con soli 30 giorni di preavviso e senza applicazione di alcuna penale e la revoca dell'esclusiva nel caso del mandato di <i>project management</i>, ad esclusione dei progetti in corso di esecuzione; - ha predisposto, così come previsto dal Regolamento del Fondo, la relazione sulle attività svolte dal medesimo nel corso del primo semestre 2008.</p> <p>Nel corso dello stesso incontro la Pirelli RE SGR ha informato il Comitato Consultivo che con gli Enti apportanti del Fondo è stato attivato un processo di analisi e definizione degli importi da liquidare a fronte delle garanzie urbanistico-catastali, ambientali, fiscali, impiantistiche, giuslavoristiche rilasciate dagli stessi in sede di apporto. Il processo descritto, in virtù del passaggio della gestione del Fondo ad altra SGR, sarà gestito da First Atlantic RE SGR S.p.A. I documenti e le informazioni relative alla tematica sono state trasferite a quest'ultima in tempi e modalità condivise.</p>
<p>21 luglio 2008</p>	<p>1) parere in merito al conferimento dell'incarico di agency; 2) parere in merito al Business Plan del Fondo; 3) parere in merito alla dismissione dell'immobile sito in Roma, Via Tomacelli.</p>	<p>Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito: - all'assegnazione dell'incarico di Agency a First Atlantic Intermediazioni S.r.l.; - al Business plan del Fondo; - alla dismissione dell'immobile sito in Roma, Via Tomacelli.</p>
<p>25 settembre 2008 2 ottobre 2008 9 ottobre 2008</p>	<p>1) parere in merito al conferimento dell'incarico di project management; 2) parere in merito alla dismissione degli immobili siti in Roma, Via Tomacelli.e via Bissolati</p>	<p>Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito: - all'assegnazione dell'incarico di Project management a First Atlantic Real Estate S.p.A.; - alla dismissione degli immobili siti in Roma, Via Tomacelli.e via Bissolati</p>

Il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito, infine, il 22 gennaio 2009 per redigere ed approvare formalmente il rendiconto di gestione al 31 dicembre 2008. Nella relazione il

Comitato Consultivo ha descritto le attività svolte nel secondo semestre del 2008 e i rapporti tenuti con il Consiglio di Amministrazione della SGR evidenziando, in particolare, che la gestione del Fondo da parte della Società di gestione è avvenuta in attinenza al Regolamento di gestione del Fondo, allo statuto della SGR e al dettato normativo e regolamentare e precisando, altresì che nei Consigli di Amministrazione della SGR non sono state evidenziate situazioni di conflitti di interesse in capo alla stessa.

La relazione è depositata presso la sede della SGR e pubblicata sul sito internet del Fondo.

Nella medesima riunione, il Comitato ha espresso parere favorevole all'utilizzo della linea finanziamento per costi capitalizzabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Lino Benassi)

Milano, 29 gennaio 2009

RENDICONTO AL 31/12/2008
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 31/12/2008		Situazione al 31/12/07	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	-		-	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	720.330.000	89%	852.960.000	98%
B1. Immobili dati in locazione	617.050.000		800.824.180	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	103.280.000		52.135.820	
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'	83.855.658	10%	4.900.527	1%
F1. Liquidità disponibile	83.855.658		4.900.527	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.593.320	1%	11.263.033	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	799.065		2.797.621	
G3. Risparmio di imposta	535.078			
G4. Altre	7.259.177		8.465.412	
TOTALE ATTIVITA'	812.778.978	100%	869.123.560	100%

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-365.163.551		-417.966.352	
H1. Finanziamenti ipotecari	-365.163.551		-417.966.352	
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'	-11.093.275		-13.450.109	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-299.590		-2.259.408	
M2. Debiti di imposta	-492.111		-69.193	
M3. Ratei e risconti passivi	-1.867.060		-1.994.767	
M4. Altre	-8.434.514		-9.126.741	
TOTALE PASSIVITA'	-376.256.826		-431.416.461	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	436.522.152		437.707.099	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	727,533		729,508	
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	99,34		83,66	
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	101,66		37,31	

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

RENDICONTO AL 31/12/2008
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/12/2008		Rendiconto al 31/12/07	
A. STRUMENTI FINANZIARI		1.316.463		-33.556
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo				
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		1.316.463		-33.556
A4.1 di copertura	1.316.462,79		-33.556,00	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		1.316.463		-33.556
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		72.328.477		88.904.639
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		47.984.174		55.682.319
- affitti	44.489.191,52			
- recupero spese ripetibili	3.093.397,94			
- altri proventi	401.584,76			
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		59.959.837		
- utili da realizzi	59.959.836,96			
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-21.562.296		45.176.905
- plusvalenze beni immobili				
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	-21.562.295,81			
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-11.569.517		-9.451.031
- spese ripetibili	-4.716.913,41			
- spese non ripetibili	-6.852.603,48			
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-2.483.720,22	-2.483.720		-2.503.554
Risultato gestione beni immobili		72.328.477		88.904.639
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 realizzati					
E3. Plusvalenze/minusvalenze					
Risultato gestione investimenti			73.644.940		88.871.083
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			73.644.940		88.871.083
H. ONERI FINANZIARI			-22.272.909		-20.771.783
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-22.216.794		-20.771.783
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-22.216.794,07			-20.771.783,00	
H1.2 su altri finanziamenti					
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-56.114,64		-56.115		
Risultato netto della gestione caratteristica			51.372.031		68.099.301
I. ONERI DI GESTIONE			-5.690.823		-8.435.379
I1. Provvigione di gestione SGR	-4.438.743,17	-4.438.743	-6.917.673,00	-6.917.673	
I2. Commissioni banca depositaria	-83.110,59	-83.111	-87.661,00	-87.661	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-76.600,00	-76.600	-78.200,00	-78.200	
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-28.283,75	-28.284	-89.237,00	-89.237	
I5. Altri oneri di gestione	-1.064.085,66	-1.064.086	-1.262.609,00	-1.262.609	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			1.152.086		1.124.819
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	471.121,21	471.121	998.183,00	998.183	
L2. Altri ricavi	1.807.811,45	1.807.811	197.665,00	197.665	
L3. Altri oneri	-1.126.846,59	-1.126.847	-71.027,00	-71.029	
Risultato della gestione prima delle imposte			46.833.294		60.788.740
M. IMPOSTE			-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio					
M2. Risparmio di imposta					
M3. Altre imposte					
Utile/perdita dell'esercizio			46.833.294		60.788.740

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 ad Euro 505.

Il valore della quota al 31 dicembre 2008 corrisponde ad euro 727,533, di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo, i rimborsi effettuati e le distribuzioni proventi (dati in euro riferibili ad ogni singola quota):

14/07/2005	500,000
31/12/2005	704,026
09/02/2006	Distribuzione provento lordo 15,05
30/06/2006	708,862
10/08/2006	Rimborso anticipato quote 2,45
10/08/2006	Distribuzione provento lordo 17,50
31/12/2006	714,164
08/02/2007	Distribuzione provento lordo 29,52
30/06/2007	762,221
30/08/2007	Rimborso anticipato quote 34,86
30/08/2007	Distribuzione provento lordo 21,59
31/12/2007	729,508
28/02/2008	Distribuzione provento lordo 15,68
30/06/2008	731,675
11/12/2008	Rimborso anticipato quote 64,35
31/12/2008	727,533

Alla data della presente situazione contabile la quota risulta essere pari a euro 727,533, registrando un incremento di euro 227,533 pari al 45,51% rispetto al valore nominale iniziale del Fondo.

Alla data di chiusura dell'esercizio, sulla base delle valutazioni effettuate dagli Esperti Indipendenti, gli immobili facenti parte del Fondo hanno un valore di mercato superiore, rispetto al costo storico, del 17,75% circa.

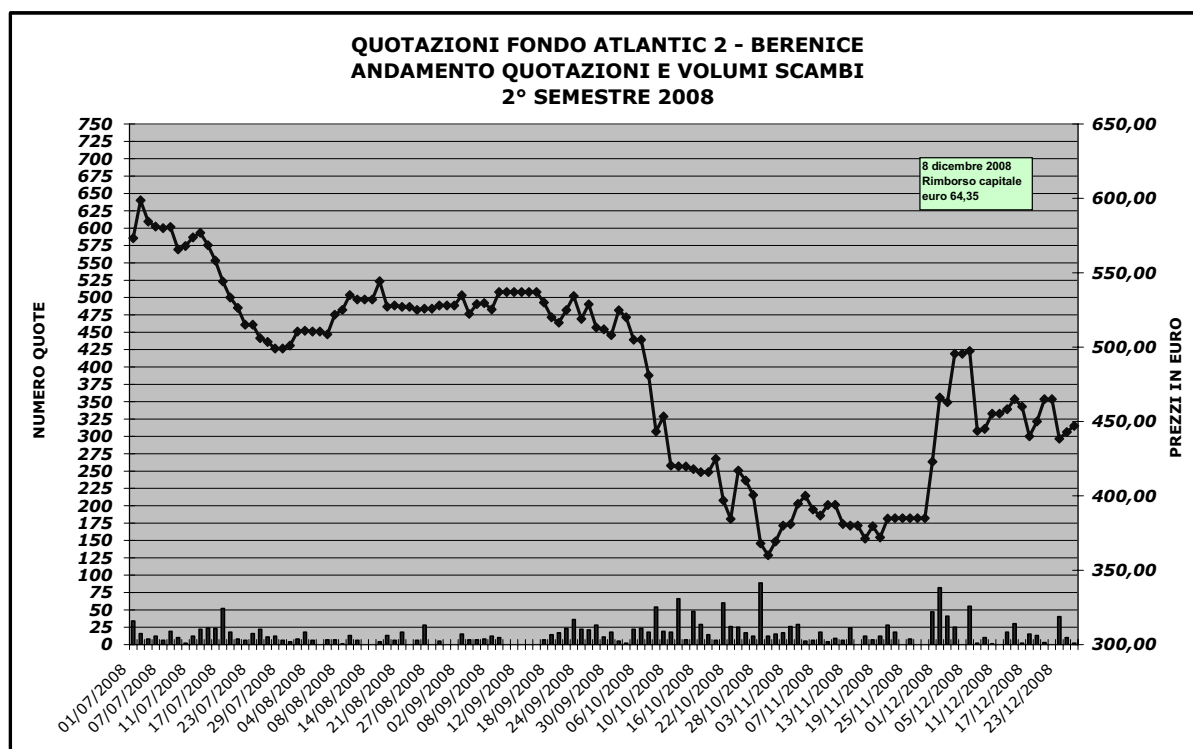
I principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio in esame, sono:

- gestione ordinaria del Fondo;
- minusvalenze/plusvalenze da rivalutazione immobili secondo quanto indicato dalla valutazione degli Esperti Indipendenti;
- distribuzione dei proventi avvenuta nel mese di febbraio 2008 relativamente alle distribuzioni deliberate dal Consiglio di Amministrazione per il secondo semestre 2007;
- rimborso parziale anticipato pro quota effettuato nel mese di dicembre 2008 a fronte delle dismissioni di beni facenti parte del portafoglio immobiliare.

Per il commento dei principali eventi che hanno caratterizzato la gestione del Fondo nel corso del secondo semestre 2008, si rimanda a quanto precedentemente descritto nella Relazione del Consiglio di Amministrazione.

In seguito all'ammissione alla quotazione ufficiale di Borsa, le quote del Fondo sono negoziate a decorrere dal 19 luglio 2005 presso Borsa Italiana nel Mercato Telematico Azionario (MTA) segmento MTF, classe 2.

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo nel secondo semestre 2008. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 360,06 in data 29 ottobre 2008 ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 598,97 in data 14 luglio 2008. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 dicembre 2008) è stato di euro 447,06.



Come specificato nel paragrafo “ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO” della relazione del Consiglio di Amministrazione l’utile distribuibile, per l’esercizio in esame è pari a euro 88.946.747,92.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione semestrale, il Consiglio di Amministrazione delibera, nei limiti della liquidità disponibile, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 145,75 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 87.450.437,25. Il provento verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 12 febbraio 2009, con data stacco fissata, secondo il calendario di Borsa Italiana, in data 9 febbraio 2009.

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

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 ed 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 DELOITTE ERS S.r.l.) al fine di misurare, gestire e controllare i rischi, sia finanziari che di tipo operativo, inerenti ai patrimoni gestiti.

Per la mitigazione dei rischi connessi alla possibile insolvibilità dei conduttori, 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 Conduttore 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.

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.