
Rendiconto di gestione al 31 marzo 2011

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO



FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. UNIPERSONALE

Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano

Telefono 02304122.1 - Fax 0230415076

www.firstatlanticresgr.it – infosgr@firstatlantic.it

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

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

Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962

RENDICONTO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2011

INDICE

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
PREMESSA	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI.....	3
ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO.....	7
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE.....	13
GESTIONE IMMOBILIARE	14
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI	28
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE.....	28
GESTIONE FINANZIARIA	29
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI.....	32
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	37
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO	38
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI	39
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 MARZO 2011	43
ALLEGATO 1: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 31 MARZO 2011 REDATTA DALL'ESPERTO.....	47

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSA

Si specifica che il rendiconto di gestione al 31 marzo 2011 assolve anche gli obblighi di redazione del resoconto intermedio di gestione di cui all'art. 154-ter, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati in un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, modificato da ultimo con delibera n. 16850 del 1° aprile 2009 e n. 17221 del 12 marzo 2010.

DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI

Il Fondo “ATLANTIC 2 - BERENICE - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito “ATLANTIC 2 – BERENICE” o il “Fondo”) è un Fondo ad apporto privato istituito, ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, il 14 luglio 2005. A far data dal 1° Luglio 2008, a seguito del perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, come da modifiche regolamentari approvate da Banca d'Italia il 21 maggio 2008 con provvedimento n° 566082, la gestione del Fondo, originariamente denominato “Berenice – Fondo Uffici”, è stata assunta da FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A. (di seguito “FARE SGR”) che ha sostituito PIRELLI & C. REAL ESTATE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A. (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. 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	REAG -Real Estate Advisory Group S.p.A.
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 marzo 2011	€ 269.654.886
Valore unitario delle quote al 31 marzo 2011	€ 449,423
Valore al 31 marzo 2011 del portafoglio immobiliare	€ 553.490.000

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

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

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

Tabella 2

		Collocamento							
		14.07.2005	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	38
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	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	82% Lazio e Lombardia
Valore di mercato degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	553,5
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	494,6
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	6,8
Finanziamento	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	290,4
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	52,5
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,7
Net Asset Value totale (NAV) ⁽⁶⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	269,7
Net Asset Value pro quota	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	449,423
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	5,70
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	9,50
Rimborso capitale totale ⁽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	330,75
Dividend Yield (9)	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	11,46%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	324,42
N° quote	n.	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003

(1) Calcolata sul costo storico

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

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

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Il valore della quota al 31 marzo 2011 è pari a euro 449,423. Di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo:

Tabella 3

Data di riferimento	Valore quota in euro
14.07.2005	500,000
31.12.2005	704,026
30.06.2006	708,862
31.12.2006	714,164
30.06.2007	762,221
31.12.2007	729,508
30.06.2008	731,675
31.12.2008	727,533
31.03.2009	592,836
30.06.2009	565,316
30.09.2009	547,812
31.12.2009	526,824
31.03.2010	458,263
30.06.2010	459,356
30.09.2010	452,658
31.12.2010	458,665
31.03.2011	449,423

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 12,30% dalla data del collocamento al 31 marzo 2011. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi:

Tabella 4

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
2° semestre 2005	500,00	09.02.2006	15,05	6,46%
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%
1° trimestre 2011	336,26	02.06.2011	9,50	11,46%
Totale 2011	336,26		9,50	11,46%
Totale dal collocamento	438,73		308,39	12,30%

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

Tabella 5

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00			500,00	505,00
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			
1° trimestre 2011	330,75			330,75	335,75
Totale 2011		0,00			
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 6

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14.07.2005	(505,00)	Sottoscrizione quote
09.02.2006	15,05	Distribuzione provento lordo
10.08.2006	17,50	Distribuzione provento lordo
10.08.2006	2,45	Rimborso anticipato quote
08.02.2007	29,52	Distribuzione provento lordo
30.08.2007	21,59	Distribuzione provento lordo
30.08.2007	34,86	Rimborso anticipato quote
28.02.2008	15,68	Distribuzione provento lordo
11.12.2008	64,35	Rimborso anticipato quote
12.02.2009	145,75	Distribuzione provento lordo
14.05.2009	6,75	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	4,00	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	3,92	Rimborso anticipato quote
19.11.2009	3,50	Distribuzione provento lordo
18.02.2010	17,60	Distribuzione provento lordo
18.02.2010	48,21	Rimborso anticipato quote
20.05.2010	2,70	Distribuzione provento lordo
19.08.2010	5,00	Distribuzione provento lordo
19.08.2010	8,93	Rimborso anticipato quote
17.03.2011	14,25	Distribuzione provento lordo
17.03.2011	6,53	Rimborso anticipato quote
02.06.2011	9,50	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(27,36)	

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato positivo pari a euro 6.922.422,39 che è dato dall'utile della gestione corrente, al netto del saldo positivo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del periodo, sugli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo, pari a euro 3.681.948,43.

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. 2 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 920.000,00, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 31 marzo 2011 ai fini della distribuzione dei proventi. Mentre si registra un incremento del risultato distribuibile per euro 2.128.231,38 in relazione a riprese di valore rispetto alla valutazioni degli esercizi precedenti che risultavano essere inferiori al costo storico.

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

Tabella 7

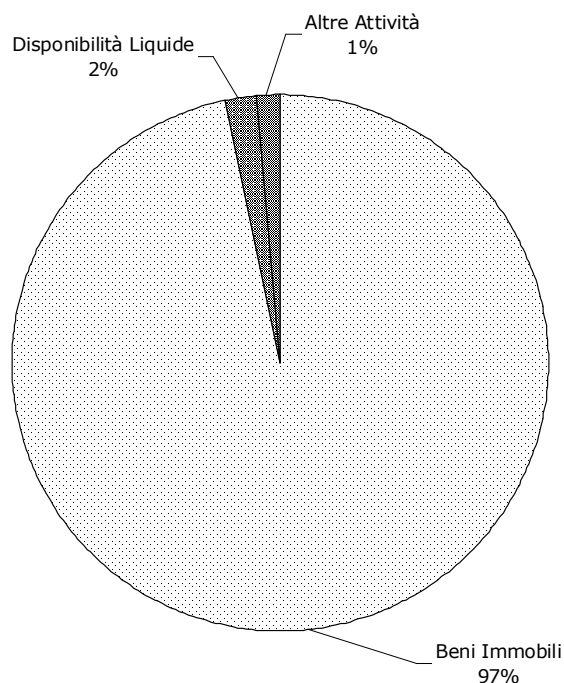
Risultato economico al 31/03/2011	6.922.422,39
Plusvalenze non realizzate del periodo	(10.920.283,65)
Minusvalenze non realizzate del periodo di cui non ripristinabili	7.238.335,22 (920.000,00)
Riprese di valore	2.128.231,38
Utile distribuibile	4.448.705,34
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo	
Riserva distribuibile esercizi precedenti	1.687.136,87
Acconto distribuibile I trimestre 2011	6.135.842,21
Distribuzione pro-quota arrotondata	9,50
Valore complessivo distribuzione I trimestre 2011	5.700.028,50

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 9,50 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 5.700.028,50.

La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 2 giugno 2011 e data stacco 30 maggio 2011, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 marzo 2011:

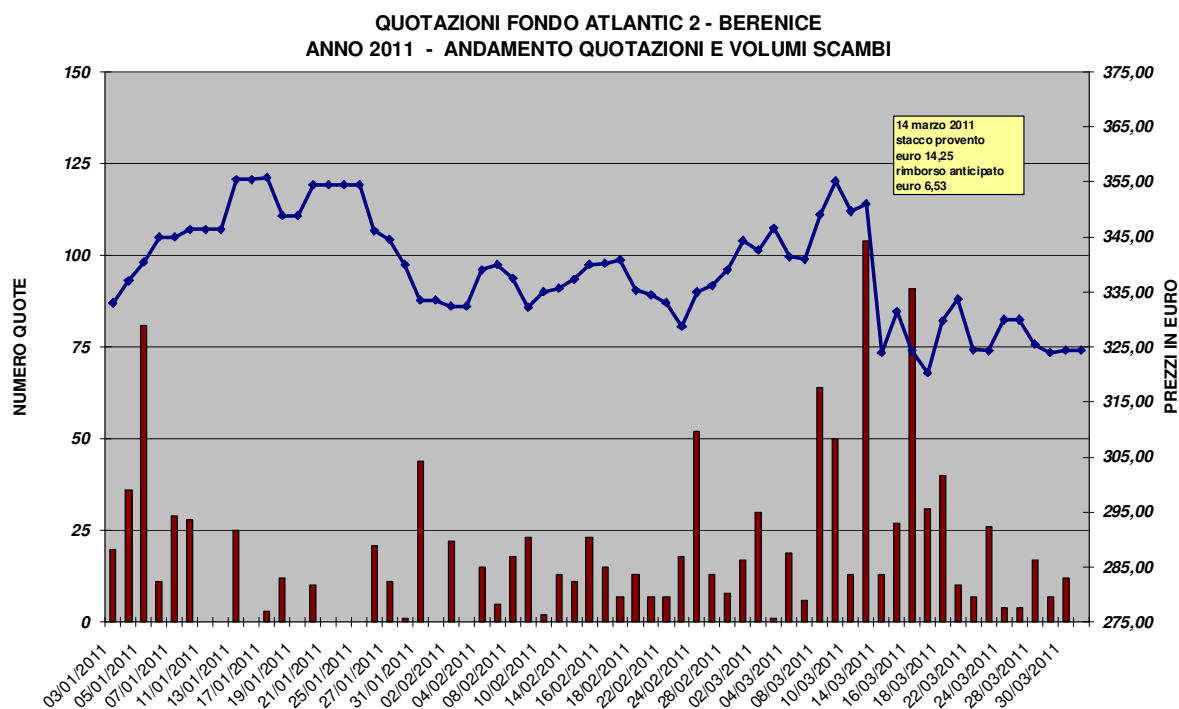
Grafico 1



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

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo nel primo trimestre del 2011. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 320,00 in data 17 marzo ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 356,00 in data 9 marzo. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo, nel periodo in considerazione, è stato di 18,70 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta del periodo (31 marzo) è stato di euro 324,42.

Grafico 2



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

Tabella 8

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 31/03/2011		
	Importo	In percentuale Importo richiamato
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	300.002	100,00%
Totale versamenti effettuati	300.002	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	0	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	0	
A3. Strumenti finanziari quotati	23	0,01%
A4. Strumenti finanziari derivati	-15.544	-5,18%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	385.136	128,38%
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	-79.642	-26,55%
I. Oneri di gestione complessivi	-41.772	-13,92%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.338	0,78%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-101.551	-33,85%
Proventi complessivi distribuiti	-179.335	-59,78%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	250.539	83,51 %
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/03/2011	269.655	89,88 %
Totale importi da richiamare	0	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto	15,03 %	

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

Tabella 9

(Gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/2011 al 31/03/2011)

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR(**)			
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione	646	0,24%	0,11%					
Provvigione di base	646	0,24%						
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	15	0,01%	0,00%					
4 Spese di revisione fondo	12	0,00%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	50	0,02%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	985	0,36%	0,17%		261	0,10%	0,05%	
8 Spese legali e giudiziarie	101	0,04%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	9	0,00%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	381	0,14%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	2.199	0,81%			261	0,10%		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	-							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	2.705			0,93%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	4.904	1,80%		0,93%	261	0,10%		

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

(**) Calcolato come media del periodo

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%.

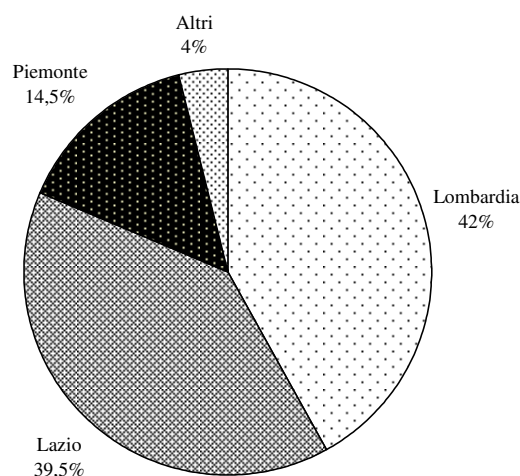
Il raggiungimento dell'obiettivo sopra illustrato dovrà tuttavia confrontarsi con l'attuale scenario di mercato che palesa notevoli criticità (a titolo esemplificativo ma non esaustivo la riduzione della domanda, l'illiquidità ecc.) che peraltro trovano già riscontro nelle risultanze della valutazione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

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 31 marzo 2011 è composto da n. 38 beni immobili (valore di apporto 485.085.000 di euro), non essendosi registrate dismissioni nel corso del primo trimestre dell'anno in corso, di cui si riferisce con maggior dettaglio nel successivo paragrafo "ACQUISIZIONI E DISMISSIONI".

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

Grafico 3



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

L’esperto indipendente, REAG S.p.A., ha valutato gli immobili e i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 31 marzo 2011 per un controvalore totale pari a euro 552.560.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*. Si segnala tuttavia che il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR ha ritenuto di discostarsi da tale valutazione relativamente agli immobili siti in Como via Scalabrini, Roma via Palombini e via Jacopone da Todi, per i quali ha fatto riferimento a valori di vendita già definiti in sede di Contratto Preliminare sottoscritti rispettivamente in data 5 ottobre 2010, 31 gennaio 2011 e 15 aprile 2011. Ai fini del presente rendiconto si assume quindi quale valore al 31 marzo 2011 degli immobili in questione gli importi rispettivamente di euro 2.690.000, 2.070.000 e 2.700.000, anziché gli importi rispettivamente di euro 2.420.000, 1.710.000 e 2.400.000 indicati dall’esperto indipendente. Tale scostamento è stato comunicato, ai sensi delle disposizioni di Banca d’Italia, all’esperto indipendente. Il valore complessivo del portafoglio immobiliare iscritto all’attivo del Rendiconto è quindi pari a euro 553.490.000.

Tabella 10

CITTA'	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO 31.03.2011 (euro)	DATO DELIBERATO DAL CDA DI FARE SGR
1 Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	25.270.000	
2 Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	67.140.000	
3 Roma	Via Tevere 50	25.360.000	30.940.000	
4 Milano	Via Watt 27	10.000.000	10.220.000	
5 Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	14.950.000	
6 Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.810.000	
7 Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	40.800.000	
8 Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	62.490.000	
9 Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	22.180.000	
10 Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	20.760.000	
11 Milano	Via Certosa 148	4.950.000	6.770.000	
12 Roma	Viale Regina Margherita 2	61.500.000	72.920.000	
13 Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	57.100.000	
14 Milano	Viale Sarca 222 – MIRS	12.647.000	10.590.000	
15 Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.600.000	
16 Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.240.000	
17 Cinisello Balsam	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.340.000	
18 Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.140.000	
19 Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.750.000	
20 Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	2.830.000	
21 Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.450.000	
22 Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.420.000	
23 Roma	Via Jacopone da Todì 7	1.850.000	2.400.000	2.700.000
24 Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.640.000	
25 Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.120.000	
26 Roma	Via Democrito 10	1.390.000	1.890.000	
27 Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.180.000	
28 Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.420.000	2.690.000
29 Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	1.910.000	
30 Roma	Via Palombini 52	1.300.000	1.710.000	2.070.000
31 Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.700.000	
32 Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.810.000	
33 Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.550.000	
34 Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.490.000	
35 Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.520.000	
36 Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.340.000	
37 Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	30.990.000	
38 Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.180.000	
TOTALE		485.085.000	552.560.000	553.490.000

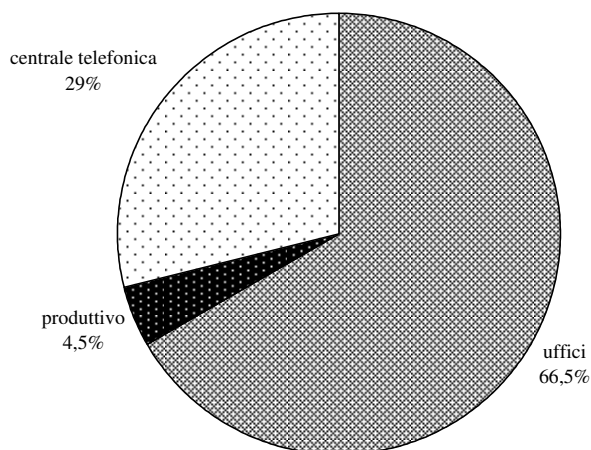
Alla data del 31 marzo 2011 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'81,5% circa; le porzioni sfitte si riferiscono, in percentuale sul totale non locato:

- per il 49% all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 12% all'immobile sito in Assago - viale Milanofiori 1F;
- per il 11,5% all'immobile sito in Agrate - via Paracelso 22/24/26;
- per il 10,5% all'immobile sito in Roma - viale Regina Margherita
- per il 9% all'immobile sito in Milano viale Monza 259-263
- per l'8% agli immobili siti in Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, in Ivrea – via Jervis 9, dove risultano limitate porzioni non locate.

Al 31 marzo 2011 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 4

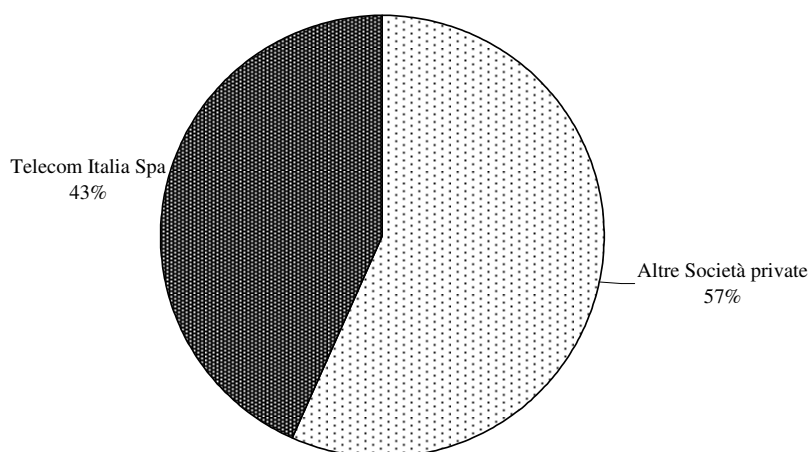


Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 6,93%.

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 6,80%.

Gli immobili apportati al Fondo, così come illustrato nel seguente grafico (rif. superficie locata), risultano locati in larga misura a TELECOM ITALIA S.p.A. (contratti a lunga scadenza: 1° periodo 2021; 2° periodo 2027).

Grafico 5



ELENCO DEI BENI IMMOBILI EDIRTTI REALI DETENUTI DAL FONDO																		
N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda MQ (2)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Appartante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 31.03.2011 euro	Canoni 31.03.2011 euro	Ipoteche euro	Proprietà Plena /Diritto di Superficie	
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario					
LOMBARDIA																		
1	AGRATE BRIANZA	v. PARACELSO 22/24/26	Cielo Terna	1982	Uffici	13.488	6.396	47%	Ganimede Due srl	56	Locazione non abitativa 6 anni +6	oltre 9 anni	Società Private	23.016.860	755.507	13.417.430	Proprietà Plena	
2	ASSAGO	v.le MILANO/FIORI - ED. IF	Cielo Terna	1977	Uffici - commerciale	35.797	35.797	28.445	79%	Ganimede Due srl	106	Locazione non abitativa 6 anni +6	da 7 a 9 anni	Società Private	60.526.610	3.785.645	36.843.581	Proprietà Plena
3	BRESCIA	v. BELLENTANI 1	Cielo Terna	1967	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.887	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	830.557	Proprietà Plena
4	CINISELLO BALSAMO	v.le RINASCITA	Cielo Terna	1955	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.106	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	2.076.392	Proprietà Plena
5	COMO	v. SCALABRINI 16	Cielo Terna	1959	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.566	2.566	2.566	100%	Tiglio II srl	60	Locazione non abitativa 19 anni +6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.750.000	155.042	1.046.969	Proprietà Plena
6	MILANO	v. TAZZOLI 6	Cielo Terna	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.109	91%	Ganimede Due srl	216	Locazione non abitativa 6 anni +6	da 7 a 9 anni	Società Private	17.932.681	1.446.356	10.904.100	Proprietà Plena	
7	MILANO	v.le SARCA, 222 - MRS (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 Tyrespa	13.024.484	700.000	7.649.832	Proprietà Plena	
8	MILANO	v.le SARCA, 222 - ad 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	Physman spa	23.800.000	1.897.306	13.920.597	Proprietà Plena	
9	MILANO	v. WAIT 27	Cielo Terna	1985	Uffici	6.031	5.052	84%	Tiglio I srl	123	Locazione non abitativa 6 anni +6	da 3 a 5 anni	Società Private	10.119.147	741.670	5.941.360	Proprietà Plena	
10	MILANO	v.DONGUANELLA 9	Cielo Terna	1957	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.199	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	1.351.117	Proprietà Plena
11	MILANO	v.le CERTOSA 148	Cielo Terna	1972	Uffici - commerciale	3.387	2.063	61%	Ganimede Due srl	90	Locazione non abitativa 6 anni +6	da 3 a 5 anni	Società Private	5.049.377	305.158	2.950.899	Proprietà Plena	
12	MILANO	v.le MONZA 259-263	Cielo Terna	1968	Uffici - commerciale	25.180	19.802	79%	Aida srl	139	Locazione non abitativa 6 anni +6	da 5 a 7 anni	Società Private	48.569.000	3.488.229	28.267.432	Proprietà Plena	

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ (1) (2)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 31.03.2011 euro	Canoni 31.03.2011 euro	Ipoteche euro (5)	Proprietà Piena /Diritto di Superficie	
										Canone Annuo eum/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	44.208	14.259	32%	Tiglio I srl	0	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	17.779.643	790.172	10.363.750	Proprietà Piena
14	IVREA	v. JERVIS 9 NUOVA ICO	Cielo Terna	1955	Uffici integrati con attività produttive	21.636	21.636	19.606	91%	Tiglio I srl	37	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	16.358.553	1.472.423	9.639.812	Proprietà Piena
15	TORINO	v. GONIN 12	Cielo Terna	1968	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.768	2.768	2.768	100%	Tiglio II srl	532	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.030.000	167.934	1.187.345	Proprietà Piena
16	TORINO	c.so MARCONI 36	Cielo Terna	1890	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.473	2.473	2.473	100%	Tiglio II srl	68	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.720.000	148.148	1.006.026	Proprietà Piena
17	TORINO	v. BELLARDI 12	Cielo Terna	1953	Centrale telefonica	2.775	2.775	2.775	100%	Tiglio II srl	53	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.500.000	128.098	877.349	Proprietà Piena
18	TORINO	v. VINCENZO LANCIA 55	Cielo Terna	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	28.680	28.680	28.680	100%	Tiglio I srl	4	Locazione non abitativa 21 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	30.500.000	2.530.184	17.839.421	Proprietà Piena
LIGURIA																		
19	GENOVA	v. DATILO 8	Cielo Terna	1913	Centrale telefonica	2.522	2.522	2.522	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.223.000	202.785	1.300.231	Proprietà Piena
VENETO																		
20	TREVISO	v. SANTE ZANON 7	Cielo Terna	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.892	2.892	2.892	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.350.000	270.951	1.959.412	Proprietà Piena
21	VENEZIA-MESTRE	v. TEVERE 34	Cielo Terna	1972	Centrale telefonica	1.655	1.655	1.655	100%	Tiglio II srl	164	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.511.000	140.826	883.782	Proprietà Piena
FRIULI VENEZIA GIULIA																		
22	TRIESTE	v. VERGA 5	Cielo Terna	1972	Centrale telefonica	1.493	1.493	1.493	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.292.000	112.115	755.590	Proprietà Piena
MARCHE																		
23	ANCONA	v. DELLA MONTAGNOLA 29	Cielo Terna	1977	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	6.412	6.412	6.412	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.770.000	307.868	2.205.069	Proprietà Piena
24	URBINO	v. CALAMANDREI	Cielo Terna	1980	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.828	1.828	1.828	100%	Tiglio II srl	168	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.320.000	113.726	772.067	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	REDDITIVITA' DEI BENI LOCALI				Costo Storico 31.03.2011 euro	Canoni 31.03.2011 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	Gelo Terra	1959	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.987	1.987	1.987	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19anni+6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.100.000	104.401	643.389	Proprietà Piena
26	ROMA	v. SESTO CALVINO 79/B	Gelo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.926	1.926	1.926	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19anni+6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.715.000	154.560	1.003.102	Proprietà Piena
27	ROMA	v. HANCIANI 26	Gelo Terra	1961	Uffici		12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	8	Locazione non abitativa 6anni+6	oltre 9 anni	Società Private	36.299.653	2.973.776	20.535.805	Proprietà Piena
28	ROMA	v. JACOPONE DA TODI 7	Gelo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.900	1.900	1.900	100%	Tiglio II srl	81	Locazione non abitativa 19anni+6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.850.000	155.032	1.082.063	Proprietà Piena
29	ROMA	v. PALOMBINI 52	Gelo Terra	1953	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.063	2.063	2.063	100%	Tiglio II srl	1441	Locazione non abitativa 19anni+6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.300.000	115.209	760.369	Proprietà Piena
30	ROMA	v. HERONIA 96	Gelo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.861	4.861	4.861	100%	Tiglio II srl	32	Locazione non abitativa 19anni+6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	6.770.000	549.372	3.959.766	Proprietà Piena
31	ROMA	v. TAGASTE	Gelo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.452	2.452	2.452	100%	Tiglio II srl	47	Locazione non abitativa 19anni+6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.040.000	172.086	1.193.194	Proprietà Piena
32	ROMA	v. DEMOCRITO 10	Gelo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.175	2.175	2.175	100%	Tiglio II srl	253	Locazione non abitativa 19anni+6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.300.000	122.555	813.010	Proprietà Piena
33	ROMA	v.le REGINA MARGHERITA	Gelo Terra	1962	Uffici		23.064	16.567	72%	Tiglio I srl	7	Locazione non abitativa 6anni+6	da 7 a 9 anni	Società Private	61.668.928	3.203.159	36.111.158	Proprietà Piena
34	ROMA	c.so ITALIA 43	Gelo Terra	1964	Uffici		14.538	14.538	100%	Tiglio II srl	8	Locazione non abitativa 6anni+6	da 3 a 5 anni	Telecom Italia spa	53.640.000	3.533.809	31.373.984	Proprietà Piena
35	ROMA	v. TEVERE 50	Gelo Terra	1948	Uffici		6549	6549	100%	Tiglio II srl	489	Locazione non abitativa 6anni+6	da 3 a 5 anni	Telecom Italia spa	25.360.000	1.653.621	14.833.039	Proprietà Piena

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ (2)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Erte Apportante	REDDITIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 31.03.2011 euro	Canoni 31.03.2011 euro	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie (5)	
										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	3.023	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.197.000	125.366	699.924	Proprietà Piena
SICILIA																		
37	PALERMO	v. MAGGIORE AMARI	Cielo Terna	1967	Centrale telefonica	5.036	5.036	5.036	100%	Tiglio I srl	0	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.900.000	180.980	1.111.308	Proprietà Piena
SARDEGNA																		
38	SASSARI	v. SALVATORE DAU 2	Cielo Terna	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.066	5.066	5.066	100%	Tiglio II srl	0	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.830.000	322.472	2.240.163	Proprietà Piena
TOTALE						197.386	330.833	269.660	81,5%					494.522.935	33.606.429	290.350.393		

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

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

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

(4) Per Scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi 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.

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

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Stato locativo:

- Sono stati risolti consensualmente i contratti di locazione decorrenti rispettivamente da gennaio e giugno 2007 in essere con la società PHARMENTIS S.r.l. alla data del 31 gennaio 2011 (canone complessivo euro 177.000 e contestualmente è stato sottoscritto un nuovo contratto con la stessa società decorrente dal 1° febbraio 2011 (durata 6+6; *free rent* 4 mesi; canone a regime a partire dal 1° giugno 2011 euro 170.000; lavori di nuovo allestimento a carico del conduttore) relativo agli stessi spazi di cui ai precedenti contratti, ad eccezione di n° 2 posti auto scoperti e mq 30 ca. di magazzini.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 9.200.
- E' stato presentato ricorso per occupazione senza titolo di alcuni spazi contigui alla portineria.

Attività

manutentive

generali:

- Sono state disposte opere di completamento della riqualificazione degli impianti meccanici per euro 17.500 ca..

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto con la società INCOGE s.r.l. un accordo per la risoluzione consensuale anticipata del 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 alla data del 23 maggio 2011.

- Sono stati risolti consensualmente i contratti di locazione decorrenti rispettivamente dal 2006, e relativa scrittura integrativa del 2011, e dal 2010 in essere con la società REAG spa alla data del 31 luglio 2011 (canone complessivo euro 371.000 e contestualmente è stato sottoscritto un nuovo contratto con la stessa società decorrente dal 1° agosto 2011 (durata 6+6; *free rent* 4 mesi; canone per il 1° anno euro 290.000, per il 2° anno euro 310.000, a regime a partire dal 3° anno a euro 335.000; lavori di nuovo allestimento a carico del conduttore) relativo agli stessi spazi di cui ai precedenti contratti, ad eccezione di n° 10 posti auto scoperti e mq 525 ca. di uffici.
- In data 10 marzo 2011 è stata sottoscritta una scrittura integrativa al contratto di locazione inerente gli uffici, decorrente dal 1° settembre 2009, con la società LTX ITALIA S.p.A in base alla quale l'oggetto della locazione viene integrato (aumento canone annuo di euro 1.350 ca.) con le superfici del contratto relativo ai posti auto risolto alla data del 6 aprile 2011.
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 39.100.

Altre
informazioni:

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 47.400 ca..
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 72.800 ca. per fatture 2006) derivanti da contratto di locazione, ad oggi cessato, in capo a EUTELIA S.p.A., (già EUNICS S.p.A., già GETRONICS SOLUTIONS ITALIA S.p.A. per cessione di contratto di locazione), è stato aperto un contenzioso. Il Fondo ha rigettato in data 28 ottobre 2008 l'opposizione della Controparte al Decreto Ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Ivrea,

che tuttavia in data 4 febbraio 2009 si è espresso a favore del Conduttore. Il Fondo ha presentato ricorso e domanda di ammissione al passivo. E' stata fissata per la prosecuzione del giudizio un'udienza nel novembre 2011.

IVREA, VIA JERVIS 11 – ICO NUOVA

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 17.800 ca..

MILANO, VIALE CERTOSA 148

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di oneri accessori da contratti di per ca. euro 39.300.

MILANO, VIALE MONZA 259-265

Stato locativo:

- La società TECNIMONT S.p.A. ha fatto pervenire regolare disdetta con riferimento al contratto di locazione decorrente dal 1° marzo 2006 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 3.200 ca., canone annuo euro 654.000 ca.) che si chiuderà quindi in data 28 febbraio 2012.
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 91.200 ca.) derivanti da contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 2010 (durata 9+6 anni; sup. pari a mq 574 ca.), in capo a TELECLIENT S.p.A. in liquidazione, è stata presentata intimazione di sfratto, convalidata dal giudice ed esecutiva il 30 aprile 2011.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 310.000 ca..

MILANO, VIA WATT 27

Stato locativo:

- La società DOMUS ACADEMY ha fatto pervenire, con riferimento al contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 2004 (mq 1.250 ca., canone annuo euro 363.000 ca.), richiesta di recesso per gravi motivi con efficacia dal 1° settembre 2011, motivi non condivisi dal Fondo; sono in corso trattative a fine di trovare un possibile accordo per la risoluzione anticipata del contratto.

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

Stato locativo:

- La società CERVED GROUP S.p.A. ha fatto pervenire, con riferimento al contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 2008 (mq 190 ca., canone annuo euro 527.000 ca.), richiesta di risoluzione anticipata, sono in corso trattative a fine di trovare un possibile accordo per la risoluzione anticipata del contratto.
- E' stato sottoscritto con la società ISFOL un accordo in base al quale i contratti di locazione decorrenti rispettivamente dal 2003 e dal 2009 sono risolti consensualmente alla data del 28 febbraio 2011 (cannone annuo complessivo euro 1.350.000 ca.); il conduttore continuerà ad occupare in indennità di occupazione (euro 30.000/mese) mq 1020 ca. di uffici e mq 260 ca. di magazzini fino al 31 dicembre 2011, data in cui anche gli stessi verranno riconsegnati.

Il Fondo ha inviato disdetta per fine locazione al conduttore VILLA ESPERIA ROMA S.r.l, con riferimento al contratto decorrente dal 1° aprile 2000 (sup. pari a mq 750 ca, canone annuo euro 178.000 ca.), che cesserà quindi in data 31 marzo 2012.

Altre

informazioni:

- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 25 giugno 2008, da parte del Tribunale di Roma relativa al conduttore

GRAPHOCART S.r.l. (morosità euro 127.000 ca.), è stata presentata istanza di insinuazione al passivo, cui il Fondo è stato ammesso in privilegio per euro 94.000 ca. e in prededuzione per euro 23.500 ca..

ROMA, VIA PIANCIANI

Attività

manutentive

generali:

Altre

informazioni:

- Sono stati completati gli interventi di riqualificazione di spazi (mq 2.600 ca.; euro 1.000.000 ca.) locati ad ANAS S.p.A in virtù del contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 2010.
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 3.500 ca..
- Il ricorso per decreto ingiuntivo presentato dal Fondo avverso l'ex conduttore PAROS S.r.l. per euro 13.500 ca., per mancati pagamenti di canoni e oneri accessori da contratto di locazione chiuso per naturale scadenza, è stato notificato e diverrà definitivo, in assenza di opposizione, nel prossimo maggio 2011.

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

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo né da un punto di vista locativo né manutentivo per tutti gli altri immobili costituenti il portafoglio del Fondo. Si segnala che con riferimento agli immobili locati TELECOM ITALIA S.p.A. lo stesso conduttore, contrattualmente, è tenuto a

eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario sugli edifici, così come a sostenere direttamente i costi assicurativi.

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

Nel corso del primo trimestre 2011 non si sono perfezionate dismissioni.

Successivamente, sono stati stipulati, rispettivamente in data 9 e 11 maggio 2011, i rogiti relativi alle vendite degli immobili siti in Como, Via Scalabrini (prezzo corrisposto: euro 2.690.000) e in Roma, via Palombini (prezzo corrisposto: euro 2.070.000).

Si segnala inoltre che è stato sottoscritto in data 15 aprile 2011 un contratto preliminare di compravendita per l'immobile sito in Roma, via Jacopone da Todi, che prevede la stipula del definitivo nel secondo trimestre dell'anno in corso. Il prezzo concordato è pari a euro 2.700.000.

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

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

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

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

Per quel che riguarda i servizi di Property Management, è in fase di formalizzazione la stipula di un nuovo contratto in *outsourcing* con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con decorrenza 1° maggio 2011 e validità 2 anni, essendo il precedente scaduto il 30 aprile 2011.

GESTIONE FINANZIARIA

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

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

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

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

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

Alla data del 31 marzo 2011, il debito residuo complessivo è pari a euro 290.350.392,70 rispetto al dato di euro 293.445.704,19 al 31 dicembre 2010, di seguito si riporta tabella inerente il contratto di finanziamento con l'elenco delle controparti, gli importi utilizzati e le garanzie rilasciate:

Tabella 12

Nominativo Controparte	% sul totale	Importo erogato originario	Importo residuo	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	150.000.750	96.783.626	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Banca di Roma S.p.A.	20,00%	90.000.000	58.069.885	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
BIPOP Carire S.p.A.	6,67%	30.000.000	19.356.628	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
UniCredit Corporate Banking S.p.A.	6,67%	30.000.000	19.356.628	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited	33,33%	150.000.750	96.783.626	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
		100%	450.001.500			290.350.393

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

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

Alla data del 31 marzo 2011 risulta utilizzata parzialmente la linea relativa alla manutenzione straordinaria e l'importo dell'utilizzo è già ricompreso nella tabella sopra riportata.

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

Tabella 13

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

Le rate di rimborso sopra evidenziate dovranno intendersi decurtate di un ammontare pari agli importi già rimborsati. Alla data del presente rendiconto i rimborsi parziali effettuati a seguito della dismissioni di parte del patrimonio immobiliare risultano essere pari a euro 167.625.916,89.

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

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

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

Tabella 14

Data di negoziazione:	2 agosto 2005
Data inizio:	4 agosto 2005
Data Termine:	30 giugno 2012
Nozionale di riferimento totale iniziale:	euro 453,2 mln
Nozionale totale al 31 marzo 2011:	euro 261,5 mln

Da un punto di vista economico lo strumento di copertura comporta lo scambio mensile del differenziale che è rappresentato dalla differenza tra il tasso pagato e quello incassato dal Fondo, in particolare:

- il Fondo incassa: tasso Euribor 1 mese (fissato all’inizio del periodo di riferimento);
- il Fondo paga: tasso Euribor 1 mese (fissato alla fine del periodo di riferimento) con un massimo del 4,2% e un minimo del 2,1% (rivisto a precise scadenze fissate contrattualmente fino ad un massimo pari al 2,97% dal 30 giugno 2010).

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

Al riguardo si segnala che alla data del 31 marzo 2011 il nozionale risulta pari a euro 261.457.602,24 contro un importo finanziato pari a euro 290.350.392,70, inoltre, nel caso di chiusura anticipata della copertura, il Fondo sosterebbe un costo pari a circa 3,7 milioni di euro.

Il costo complessivo del finanziamento, comprensivo degli interessi e del risultato complessivo di copertura, per il periodo in esame è stato pari a euro 2.692.824,81.

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..

Successivamente al periodo di riferimento del presente Rendiconto, il Fondo ha formalizzato la vendita di due immobili siti in Como via Scalabrini (rogito in data 9 maggio 2011, prezzo euro 2.690.000) e in Roma, via Palombini (rogito in data 11 maggio 2011, prezzo euro 2.070.000).

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

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

* * * * *

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

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

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

Tuttavia, successivamente alla pubblicazione di un documento di consultazione di una bozza del regolamento attuativo, i cui contenuti erano stati sommariamente riportati nelle rendicontazioni del fondo precedenti, in data 5 maggio, il Consiglio dei Ministri ha approvato, con la possibilità riconosciuta al MEF di apportare delle modifiche prima della firma del Capo dello Stato, il Decreto legge recante "Prime disposizioni urgenti per l'economia" il cui art. 8, comma 11 che ha apportato importanti modifiche all'art. 32 del d.l. n. 78 del 2010 riconducendo l'intera manovra in esso contenuta ad un intervento di natura prettamente fiscale in linea con l'intento originario del legislatore manifestato nella stessa rubrica dell'articolo.

Di seguito i principali punti del nuovo Decreto legge:

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

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

1. Mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'attuale regime di tassazione alcune categorie di investitori: lo Stato e gli enti pubblici, gli OICR italiani, le forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, tutti i soggetti e i patrimoni appena indicati costituiti all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella *White list*, gli enti che perseguano le finalità previste dalle legge sulle fondazioni bancarie, le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, le società o i veicoli contrattuali partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti appena indicati;

2. Sono soggetti a tassazione per trasparenza e, quindi, a prescindere dalla percezione dei proventi, le persone fisiche, le società, i veicoli contrattuali e gli enti diversi da quelli indicati nel precedente punto che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo;

3. Sono in ogni caso, soggetti a tassazione con aliquota del 20% i proventi percepiti da soggetti non residenti, diversi da quelli indicati al punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

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

Per i fondi che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano tra i propri partecipanti almeno uno dei soggetti indicati nei punti 2 e 3 è prevista la possibilità di disporre la liquidazione del

fondo entro il 31 dicembre 2011, previa applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010. La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati della gestione del fondo si applica un'imposta sostitutiva del 7%. Sono mantenute le disposizioni originariamente contenute nell'art. 32, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater volte ad evitare la doppia tassazione dei redditi in capo ai partecipanti e quelle che prevedono disposizioni agevolative ai fini delle imposte indirette, per le operazioni di liquidazione.

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

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

* * * * *

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

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

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

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

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

Contestualmente alla fusione, verranno perfezionate le seguenti operazioni:

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

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

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, mentre è già pervenuta il nulla-osta dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

* * * * *

Il Decreto Ministeriale n. 197 del 5 ottobre 2010 (il "DM 197/2010"), che ha modificato il Decreto Ministeriale n. 228 del 24 maggio 1999, recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento, ha reso necessario apportare talune modifiche al Regolamento di Gestione del fondo al fine di uniformare le previsioni in essi contenute alla normativa vigente. Pertanto la SGR ha approvato in via generale, con efficacia dall'11 marzo 2011, le modifiche al relativo Regolamento di Gestione relative:

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

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

Consiglio di Amministrazione:

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

Collegio Sindacale

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Nel corso del periodo in esame l'Assemblea dei Partecipanti convocata per il 14 marzo 2011 è andata deserta. Pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 4.4.1 del Regolamento di Gestione sono risultati nominati membri del Comitato Consultivo per il triennio 2011-2013 i primi 5 candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR nella riunione del 23 febbraio 2011 e agli stessi è stato

riconosciuto il compenso proposto dal Consiglio di Amministrazione della SGR all'atto della presentazione della lista di candidati. Nella riunione del 4 aprile 2011 il Comitato Consultivo ha provveduto alla nomina del Presidente.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

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

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

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, 13 maggio 2011

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

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

a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari

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

b) Valutazione degli strumenti finanziari

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

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

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

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

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

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

d) Ratei e Risconti

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

e) Beni immobili

I Beni Immobili sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il costo è allineato al valore corrente con periodicità 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.

f) Diritti reali di godimento su beni immobili

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

g) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione immobiliare

I costi e i ricavi vengono rilevati tenendo conto della loro competenza temporale (ad esempio: i canoni di locazione vengono riscontati su tutto il periodo di competenza), fatti salvi i casi in cui il componente di reddito, per sua natura, non può che essere rilevato ed imputato nel momento in cui si manifesta l'accadimento che lo genera (ad esempio: i componenti negativi di reddito aventi natura straordinaria vengono imputati al conto economico nel momento in cui si manifestano e non possono essere riscontati o rateizzati).

h) Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, determinato mediante l'istituzione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

i) Finanziamenti

I finanziamenti sono esposti al valore nominale.

* * * * *

Aspetti fiscali del Fondo

Il trattamento fiscale dei fondi immobiliari è disciplinato dall'art. 6 del D. L. 351/2001, in forza del quale il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). L'art. 41 bis del D. L. 269/2003, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ha apportato radicali modifiche al regime di imposizione fiscale dei fondi immobiliari per quanto riguarda le imposte dirette. In particolare, il Decreto ha trasferito l'onere del prelievo fiscale dal Fondo immobiliare ai Partecipanti. Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo continuano a essere operate a titolo di imposta. La ritenuta alla fonte e le imposte sostitutive sui redditi di capitale non si applicano sui seguenti redditi:

- interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del Decreto Legislativo 1° aprile 1996, n. 239;
- dividendi corrisposti dalle società;
- interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;
- proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titolo garantito;
- interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli similari con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;
- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;
- altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

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

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

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 31 MARZO 2011

RENDICONTO AL 31/03/2011
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR SpA)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Rendiconto al 31/03/2011		Situazione al 31/12/2010	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0%	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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	553.490.000	97%	548.620.000	95%
B1. Immobili dati in locazione	478.290.300		486.648.100	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	75.199.700		61.971.900	
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'	11.873.366	2%	13.371.832	2%
F1. Liquidità disponibile	11.873.366		13.371.832	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	7.650.719	1%	7.320.926	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	682.991		679.662	
G3. Risparmio di imposta	-		164.964	
G4. Altre	6.967.728		6.476.300	
TOTALE ATTIVITA'	573.014.085	100%	579.301.098	100%

PASSIVITA' E NETTO			
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	290.350.393	-	293.445.704
H1. Finanziamenti ipotecari	290.350.393	-	293.445.704
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'	13.008.806	-	10.654.867
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	230.139	-	-
M2. Debiti di imposta	464.770	-	22.731
M3. Ratei e risconti passivi	5.915.396	-	5.924.805
M4. Altre	6.398.501	-	4.707.331
TOTALE PASSIVITA'	303.359.199	-	304.100.571
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	269.654.886		275.200.527
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003
Valore unitario delle quote	449,423		458,665
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	298,89		284,64
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	169,25		162,72

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

RENDICONTO AL 31/03/2011
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - First Atlantic RE SGR)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/03/2011		Rendiconto al 31/03/2010	
A. STRUMENTI FINANZIARI		- 1.372.881		- 1.821.089
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		11.660		-
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	12.439,00		-	
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo	779,00		-	
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		- 1.384.541		- 1.821.089
A4.1 di copertura	- 1.384.540,96		- 1.773.603,41	
A4.2 non di copertura	-		- 47.485,10	
Risultato gestione strumenti finanziari		- 1.372.881		- 1.821.089
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		10.611.379		1.665.741
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		9.093.693		9.869.303
- affitti	8.458.424,72		9.053.593,87	
- recupero spese ripetibili	629.055,24		699.552,51	
- altri proventi	6.213,09		116.156,82	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		-		-
- utili da realizzi	-		-	
- perdite da realizzi	-		-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		3.681.948		5.600.000
- plusvalenze beni immobili	10.920.283,65		50.000,00	
- plusvalenze diritti reali immobiliari	-		-	
- minusvalenze beni immobili	- 7.238.335,22		- 5.650.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		- 1.708.497		- 2.088.066
- spese ripetibili	- 1.078.567,62		- 1.184.199,64	
- spese non ripetibili	- 629.929,57		- 903.866,15	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	- 455.765,45	- 455.765	- 515.495,70	- 515.496
Risultato gestione beni immobili		10.611.379		1.665.741
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			9.238.498		- 155.348
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			9.238.498		- 155.348
H. ONERI FINANZIARI			-	1.310.728	-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-	1.308.284	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	1.308.283,86	-	1.067.929,33	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	-	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	2.444,22	-	2.444	-
			-	1.017,41	-
					1.017
Risultato netto della gestione caratteristica			7.927.770		- 1.224.295
I. ONERI DI GESTIONE			-	836.961	-
I1. Provvigione di gestione SGR	-	645.883,47	-	645.883	-
I2. Commissioni banca depositaria	-	14.844,30	-	14.844	-
I3. Oneri per esperti indipendenti	-	50.400,00	-	50.400	-
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-	22.045,71	-	22.046	-
I5. Altri oneri di gestione	-	103.788,08	-	103.788	-
			-	710.806,44	-
				17.170,35	-
				26.000,00	-
				19.961,71	-
				119.328,36	-
					710.806
					17.170
					26.000
					19.962
					119.328
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-	168.387	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-	-	-	-
L2. Altri ricavi	-	288.235,27	-	288.235	-
L3. Altri oneri	-	456.622,12	-	456.622	-
			-	1.228.542,33	-
			-	761.366,37	-
					1.228.542
					761.366
Risultato della gestione prima delle imposte			6.922.422		- 1.650.385
M. IMPOSTE			-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio					
M2. Risparmio di imposta					
M3. Altre imposte					
Utile/perdita del periodo			6.922.422		- 1.650.385

ALLEGATO 1: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 31 MARZO 2011 REDATTA DALL'ESPERTO

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

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



Agrate, 28 Aprile 2011

Pos. n° 7276.00

Spettabile

FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.

Galleria Sala dei Longobardi, 2

20121 Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Daniel Buaron

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE" al 31 Marzo 2011.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice" alla data del 31 Marzo 2011.

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





Definizioni

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

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

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

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



Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

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

REAG, inoltre:

- in occasione della valutazione al 31/03/2011, ha effettuato sopralluoghi esterni ed interni di n. 37 immobili (Intero portafoglio), verificandone le caratteristiche tipologico-architettoniche e lo stato manutentivo, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione;



- ha verificato la situazione urbanistica direttamente presso gli Uffici comunali competenti, relativamente agli immobili oggetto di sopralluoghi;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima, desunti dalla documentazione (rent roll) fornita dal Cliente in data 1 Aprile 2011;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 1 Aprile 2011, senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione semestrale:

Trattasi di prima valutazione.



Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- una lettera di introduzione generale alla relazione, che descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- tabella riepilogativa dei valori;
- assunzioni e limiti della valutazione;
- condizioni generali di servizio.

Conclusioni

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

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

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



Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 31 Marzo 2011 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

n°	Indirizzo	Valore di Mercato
1	MILANO - VIALE SARCA, 222	10.590.000
2	ROMA - CORSO ITALIA 41/43	67.140.000
3	ROMA - VIA TEVERE 50	30.940.000
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C	8.600.000
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29	4.240.000
7	CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74	4.340.000
8	SASSARI, VIA SALVATORE DAU,2	4.140.000
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON,7	3.750.000
12	MILANO - VIA DON GUANELLA,9	2.830.000
13	TORINO - VIA GONIN,12	2.450.000
14	ROMA - VIA TAGASTE	2.420.000
15	GENOVA - VIA DATTILO,5	2.640.000
16	ROMA - VIA JACOPONE DA TODI,7	2.400.000
17	TORINO - CORSO MARCONI,36	2.120.000
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10	1.890.000
19	ROMA - VIA SESTIO CALVINO,79	2.180.000
20	COMO - VIA SCALABRINI N.5	2.420.000
21	TORINO - VIA BELLARDI,12	1.910.000
22	ROMA - VIA PALOMBINI,52	1.710.000
23	BRESCIA - VIA BELLINTANI,1	1.700.000
24	VENEZIA - VIA TEVERE	1.810.000
25	ROMA - VIA MONTE RUGGERO,35	1.550.000
26	URBINO - VIA CALAMANDREI	1.490.000
27	TRIESTE - VIA VERGA,5	1.520.000
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI	1.340.000



n°	Indirizzo	Valore di Mercato
29	TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55	30.990.000
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8	2.180.000
31	MILANO - VIA WATT 27	10.220.000
32	IVREA - VIA JERVIS, 11	14.950.000
33	IVREA - VIA JERVIS 9	17.810.000
34	ROMA - VIA L. PIANCIANI	40.800.000
35	ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	62.490.000
36	AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26	22.180.000
37	MILANO - VIA TAZZOLI 6	20.760.000
38	MILANO - VIALE CERTOSA 148	6.770.000
39	ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E	72.920.000
40	MILANO - VLE MONZA 259/265	57.100.000
41	MILANO - VIALE SARCA, 307	25.270.000
TOTALE		552.560.000

Per una corretta interpretazione si rimanda alla lettura integrale del presente report e di tutti gli allegati costituenti la relazione di stima.

Agrate, 28 Aprile 2011

Pos. n° 7276.00

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

Simone Spreafico
Engagement Manager Director

Oswaldo Rigamonti
Direttore Generale

Leo Civelli
Amministratore Delegato



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39 E
DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58**

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

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SGR SPA

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31 MARZO 2011



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39 E DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Ai Partecipanti al Fondo

“Atlantic 2 - Berenice – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo “Atlantic 2 - Berenice – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso”, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dai criteri di valutazione, per il periodo trimestrale chiuso al 31 marzo 2011. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori di First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per i giudizi relativi ai rendiconti della gestione dell'esercizio e del periodo trimestrale precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alle relazioni da noi emesse, rispettivamente, in data 11 marzo 2011 e in data 10 maggio 2010.
- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo “Atlantic 2 - Berenice – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” per il periodo trimestrale chiuso al 31 marzo 2011 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005; esso, pertanto, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato del Fondo per il periodo chiuso a tale data.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 3.754.400,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob - Altri Uffici: **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** Zola Predosa 40069 Via Tevere 18 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wührer 23 Tel. 0303697501 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10129 Corso Montevecchio 37 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 125 Tel. 0458002561

www.pwc.com/it



- 4 La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori di First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo "Atlantic 2 - Berenice – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per il periodo trimestrale chiuso al 31 marzo 2011.

Milano, 19 maggio 2011

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giovanni Ferraioli".

Giovanni Ferraioli
(Revisore legale)