

**RENDICONTO DI GESTIONE AL
30 SETTEMBRE 2009**

***FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO***

ATLANTIC 2 - BERENICE



FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. UNIPERSONALE
Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano
Telefono 02304122.1 - Fax 0230415076
www.firstatlanticresgr.it – infosgr@firstatlantic.it
Iscritta al n. 202 Albo Società Gestione Risparmio di Banca d'Italia
Capitale Sociale € 5.000.000,00 i.v. - R.E.A. Milano n. 1773935
Codice Fiscale e Partita IVA 04807030962

RENDICONTO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2009

INDICE

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	3
PREMESSA.....	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI.....	3
ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO.....	5
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE.....	11
GESTIONE IMMOBILIARE	11
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI	27
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE	27
GESTIONE FINANZIARIA	28
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI	31
CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO.....	32
RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO	33
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 SETTEMBRE 2009	38

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSA

Si specifica che il rendiconto di gestione al 30 settembre 2009 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.

DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI

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

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dall'efficacia dell'atto di apporto con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia, quindi il 31 dicembre 2012. Il Regolamento non prevede emissioni di quote successive alla prima.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

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 segmento MTF - classe 2 Fondi Chiusi dal 19 luglio 2005 al 19 giugno 2009)
Banca depositaria	Intesa Sanpaolo S.p.A.
Esperto indipendente	CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 settembre 2009	€ 328.688.847
Valore unitario delle quote al 30 settembre 2009	€ 547,812
Stima dell'Esperto indipendente al 30 settembre 2009 del portafoglio immobiliare	€ 690.870.000

Lo scopo del Fondo consiste nella gestione del patrimonio inizialmente costituito mediante l'apporto e rappresentato in prevalenza da beni immobili la cui destinazione è principalmente ad uso terziario/direzionale 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”.

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Il valore della quota al 30 settembre 2009 corrisponde a euro 547,812. Di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo e relative distribuzioni proventi (dati in euro riferibili a ogni singola quota):

14/07/2005	500,000
31/12/2005	704,026
09/02/2006	Distribuzione provento lordo 15,05
30/06/2006	708,862
10/08/2006	Rimborso anticipato quote 2,45
10/08/2006	Distribuzione provento lordo 17,50
31/12/2006	714,164
08/02/2007	Distribuzione provento lordo 29,52
30/06/2007	762,221
30/08/2007	Rimborso anticipato quote 34,86
30/08/2007	Distribuzione provento lordo 21,59
31/12/2007	729,508
28/02/2008	Distribuzione provento lordo 15,68
30/06/2008	731,675
11/12/2008	Rimborso anticipato quote 64,35
31/12/2008	727,533
12/02/2009	Distribuzione provento lordo 145,75
31/03/2009	592,836

14/05/2009	Distribuzione provento lordo 6,75
30/06/2009	565,316
20/08/2009	Rimborso anticipato quote 3,92
20/08/2009	Distribuzione provento lordo 4,00
30/09/2009	547,812

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato negativo pari a euro 11.580.825,82 che è dato dall'utile della gestione corrente per euro 11.343.474,37, al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del periodo, sugli immobili facenti parte del portafoglio del fondo, pari a euro 22.924.300,19.

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. 5 immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore periziato inferiore al valore di apporto (per tale intendendosi, nel rispetto del generale di principio di prudenza, il costo storico dei singoli cespiti, comprensivo del costo di apporto originario, dei relativi costi accessori sostenuti al momento del trasferimento dei singoli beni al Fondo e delle spese incrementative capitalizzate sostenute successivamente all'apporto). Pertanto, ai sensi del regolamento sopra citato, le minusvalenze relative a tali immobili, pari complessivamente a euro 5.140.987, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 30 settembre ai fini della distribuzione dei proventi.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa dell'acconto di distribuzione proventi inerenti il terzo trimestre 2009.

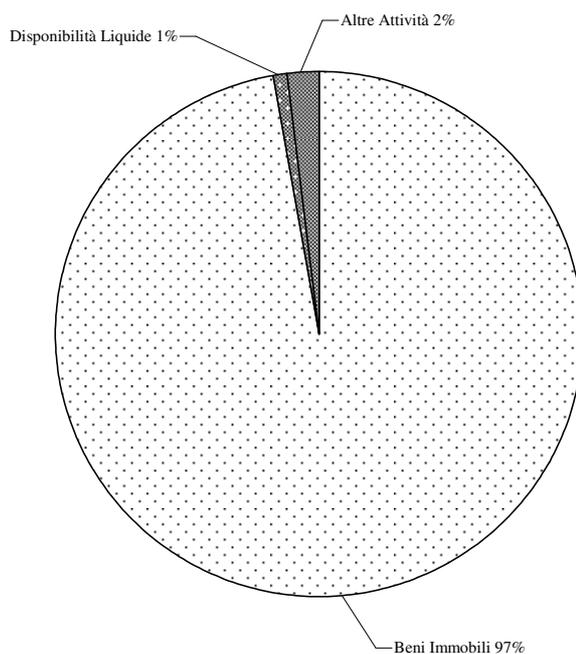
(importi in euro)

Risultato economico al 30/09/09	(11.580.825,82)
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate nel periodo	1.090.000,00
Plusvalenze non realizzate del periodo	(1.258.699,81)
Minusvalenze non realizzate del semestre di cui non ripristinabili	24.183.000,00 (5.140.986,82)
Utile distribuibile	7.292.487,55
Distribuzione I e II trimestre	(6.450.032,25)
Acconto distribuibile III trimestre su risultato gestione corrente	842.455,30
Riserva distribuibile esercizi precedenti	1.505.879,42
Acconto distribuibile III trimestre comprensivo di riserva	2.348.334,72
Distribuzione pro-quota arrotondata	3,50
Valore complessivo distribuzione III trimestre 2009	2.100.010,50

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 3,50 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 2.100.010,50.

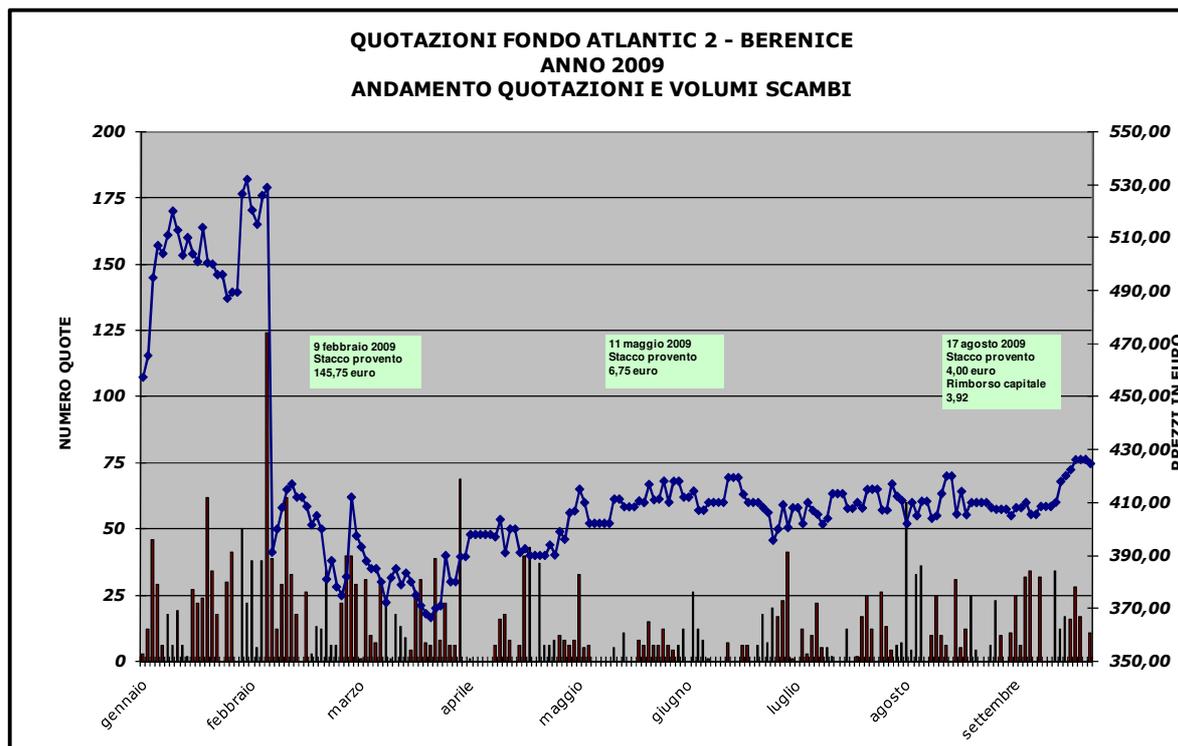
Il provento verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 19 novembre 2009 e data stacco 16 novembre 2009, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 settembre 2009.



Le quote del Fondo sono negoziate presso Borsa Italiana nel Mercato degli *Investment Vehicles* (MIV), Segmento Mercato dei Fondi Chiusi (fino al 19 giugno 2009 il Fondo era quotato presso il Mercato telematico azionario, segmento Mercato telematico del Fondi).

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo nei primi tre trimestri del 2009. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 366,53 in data 25 marzo ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 534,00 in data 2 febbraio. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo, nel periodo in considerazione, è stato di 14,57 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (30 settembre 2009) è stato di euro 424,71.



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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 30/09/2009		
	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	
A4. Strumenti finanziari derivati	-3.697	-1,23%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	355.154	118,38%
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	-72.450	-24,15%
I. Oneri di gestione complessivi	-36.264	-12,09%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.797	0,93%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-63.348	-21,12%
Proventi complessivi distribuiti	-153.505	-51,17%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	245.540	81,85 %
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/09/2009	328.689	109,56 %
Totale importi da richiamare	0	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto	18,02%	

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

(Gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/2009 al 30/09/2009)

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione	2.539	0,66%	0,36%					
Provvigione di base	2.539	0,66%						
Provvigioni incentivo	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria	64	0,02%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	38	0,01%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	85	0,02%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	4.269	1,12%	0,60%		495	0,13%	0,07%	
8 Spese legali e giuridiche	745	0,19%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	46	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	1.481	0,39%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	9.267	2,42%			495	0,13%		
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	10.282			2,81%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	19.549	5,11%		2,81%	495	0,13%		

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

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

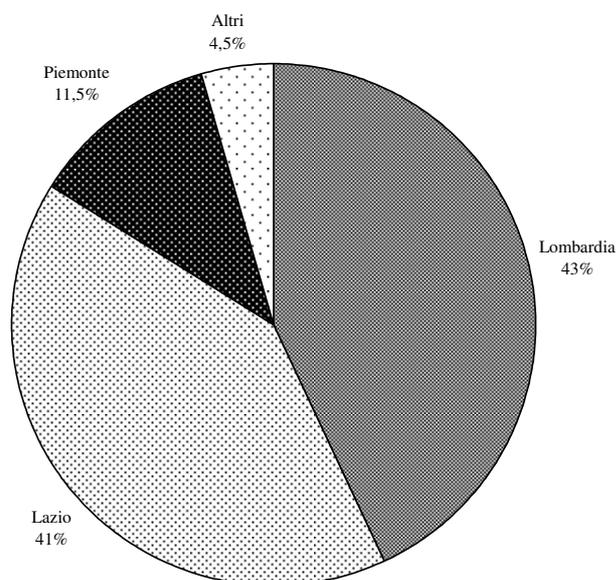
Nel raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, si precisa peraltro che la Società di Gestione risulta allineata ai Partecipanti al Fondo poiché nelle procedure di sostituzione del gestore, l'Assemblea dei Partecipanti ha richiesto modifiche regolamentarie significative in materia commissionale; più in particolare tali modifiche (riferimento art. 9 del Regolamento di Gestione del Fondo) prevedono: (i) la riduzione della Commissione Fissa attualmente pari allo 0,25% su base semestrale da calcolarsi sul Valore Complessivo delle Attività, (ii) l'eliminazione della Commissione Variabile Annuale, (iii) l'innalzamento della soglia di applicazione della Commissione Variabile (Finale) calcolata al momento della liquidazione del Fondo che attualmente sottende un obiettivo in termini di IRR del 16,50%.

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

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 30 settembre 2009 è composto da n. 45 beni immobili (valore di apporto 597.563.000 di euro), non essendosi perfezionate dismissioni nel corso del terzo trimestre.

Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati, in termini di valore di apporto, prevalentemente in Lombardia (circa il 43%) e in Lazio (circa il 41%); la restante parte è distribuita tra Piemonte (11,5%) e altre regioni d'Italia (4,5%).



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

L’esperto indipendente, CB RICHARD ELLIS S.p.A., ha valutato gli immobili e i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 30 settembre 2009 per un controvalore totale pari ad euro 690.870.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (30.09.2009) (euro)
1	Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	24.190.000
2	Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	69.440.000
3	Roma	Via Tevere 50	25.360.000	33.040.000
4	Milano	Via Bonnet 6-8-10A	49.788.000	62.460.000
5	Roma	Via Rodriguez Pereira 97	10.750.000	10.130.000
6	Campobasso	Via Crispi 1 – Palazzina A	5.000.000	3.950.000
7	Milano	Via Watt 27	10.000.000	10.480.000
8	Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	16.420.000
9	Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.710.000
10	Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	38.490.000
11	Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	61.860.000
12	Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	22.360.000
13	Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	19.370.000
14	Roma	Via Sicilia 162	35.900.000	40.890.000
15	Milano	Via Certosa 148	4.950.000	6.880.000
16	Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	73.540.000
17	Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	58.710.000
18	Milano	Viale Sarca 222 – MIRS	12.647.000	11.570.000
19	Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.740.000
20	Roma	Via Angelo Emo snc	4.800.000	5.930.000
21	Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.660.000
22	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.820.000
23	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.100.000
24	Milano	Via dei Ciclamini 38	3.610.000	4.400.000
25	Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.820.000
26	Roma	Via Val di Lanzo 139	2.630.000	3.450.000
27	Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	2.970.000
28	Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.600.000
29	Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.550.000
30	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.490.000
31	Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.490.000
32	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.200.000
33	Roma	Via Democrito 10	1.390.000	2.040.000
34	Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.010.000
35	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.260.000
36	Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	2.110.000
37	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	2.070.000
38	Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.670.000
39	Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.640.000
40	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.620.000
41	Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.600.000
42	Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.440.000
43	Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.240.000
44	Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	32.420.000
45	Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.040.000
	TOTALE		597.563.000	690.870.000

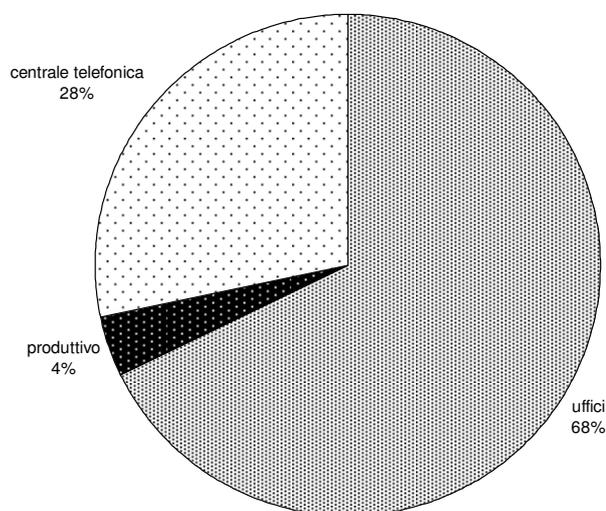
L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso grado di incertezza nel mercato immobiliare a livello globale. In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di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

Alla data del 30 settembre 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'81,3 % circa; le porzioni sfitte si riferiscono in percentuale sul totale non locato:

- per il 40 % all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 23 % al complesso immobiliare, sito in Milano, - via Bonnet composto da 3 edifici di cui uno totalmente libero;
- per il 25 % agli immobili siti in Agrate - via Paracelso 22/24/26, Assago - viale Milanofiori 1F, Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, viale Monza 259-263 e in Roma - viale Regina Margherita, dove risultano limitate porzioni non locate;
- per il restante 12 % agli immobili siti in Campobasso - via Crispi 1 (Palazzina A) e in Roma - Rodriguez Pereira 97 che risultano totalmente liberi.

Al 30 settembre 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

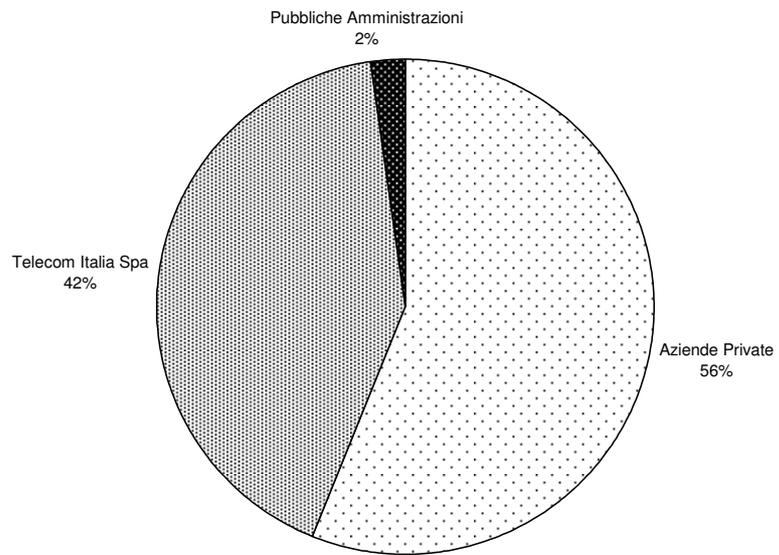
- 68% costituito da 17 immobili con destinazione prevalente ad uso uffici;
- 28% costituito da 27 immobili con destinazione prevalente ad uso centrale telefonica;
- 4% costituito da un immobile con destinazione prevalente a uso produttivo.



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 6,64%.

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 6,54%.

Gli immobili apportati al Fondo, così come illustrato nel seguente grafico (rif. superficie locata), risultano locati in larga misura a TELECOM ITALIA S.p.A. (contratti a lunga scadenza: 1° periodo 2021; 2° periodo 2027). Il dettaglio è riportato nella tabella denominata "Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo" di seguito inserita.



ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI DETENUTI DAL FONDO

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente (1)	Superficie Lorda - MQ (1) (2)	Superficie Lorda Locata MQ	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 30.09.2009	Canoni 30.09.2009	Ipoteche Euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo per MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
LOMBARDIA																	
1	AGRATE BRIANZA	VIA PARACELSO 22/24/26	Cielo Terra	1982	Uffici	13.488	11.487	85%	Ganimede Due srl	114	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Aziende Private	23.016.860	1.533.968	14.007.382	Proprietà
2	ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. IF	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	31.883	89%	Ganimede Due srl	98	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	60.388.231	3.521.014	34.253.861	Proprietà
3	BRESCIA	VIA BELLENTANI,1	Cielo Terra	1967	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.887	1.887	100%	Tiglio II srl	63	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.420.000	119.623	868.580	Proprietà
4	CINISELLO BALSAMO	VIALE RINASCITA	Cielo Terra	1955	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.106	5.106	100%	Tiglio II srl	52	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.550.000	267.231	2.171.450	Proprietà
5	COMO	VIA SCALABRINI N.5	Cielo Terra	1959	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.566	2.566	100%	Tiglio II srl	60	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.790.000	152.861	1.094.900	Proprietà
7	MILANO	VIA TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.356	95%	Ganimede Due srl	197	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	17.932.681	1.315.572	10.398.493	Proprietà
8	MILANO	VIA CICLAMINI,38	Cielo Terra	1964	Centrale telefonica	3.237	3.237	100%	Tiglio II srl	86	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.610.000	278.102	2.208.151	Proprietà
9	MILANO	VIALE SARCA, 222 - MIRS (via Sesto San Giovanni 97)	Cielo Terra	ante 1967	Produttivo	14.714	14.714	100%	Tiglio II srl	74	Locazione non abitativa 6 anni + 6	fino a 1 anno	Pirelli Tyre spa	13.024.484	1.087.750	7.735.867	Proprietà
10	MILANO	VIALE SARCA, 222 - ed 307	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	7.311	7.311	100%	Kappa srl	257	Locazione non abitativa 9 anni + 6	oltre 9 anni	Prismian spa	23.800.000	1.876.199	14.557.891	Proprietà
11	MILANO	VIA WATT 27	Cielo Terra	1985	Uffici	6.031	4.895	81%	Tiglio I srl	124	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	10.119.147	745.177	6.116.761	Proprietà
13	MILANO	VIA DON GUANELLA,9	Cielo Terra	1957	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.199	2.199	100%	Tiglio II srl	84	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.310.000	184.876	1.412.972	Proprietà
14	MILANO	VIALE CERTOSA 148	Cielo Terra	1972	Uffici - commerciale	3.387	1.506	44%	Ganimede Due srl	88	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	5.049.377	298.444	3.027.797	Proprietà

15	MILANO	VLE MONZA 259-263	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	25.180	21.653	86%	Aida srl	145	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	48.320.665	3.658.691	28.748.776	Proprietà
16	MILANO	VIA BONNET, 6-8-10/A	Cielo Terra	1956	Uffici	20.305	4.014	20%	Tiglio II srl	59	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	50.641.956	1.202.124	30.454.129	Proprietà

PIEMONTE

17	IVREA	VIA JERVIS, 11 ICO VECCHIA - ICO CENTRALE	Cielo Terra	1910-1948	Uffici integrati con attività produttive	44.208	16.278	37%	Tiglio I srl	19	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	17.779.643	855.135	10.765.499	Proprietà
18	IVREA	VIA JERVIS 9 NUOVA ICO	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	21.636	21.544	100%	Tiglio I srl	70	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	16.358.553	1.517.596	9.909.153	Proprietà
19	TORINO	VIA GONIN,12	Cielo Terra	1968	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.768	2.768	100%	Tiglio II srl	60	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.030.000	165.571	1.241.702	Proprietà
20	TORINO	CORSO MARCONI,36	Cielo Terra	1890	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.473	2.473	100%	Tiglio II srl	59	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.720.000	146.064	1.052.083	Proprietà
21	TORINO	VIA BELLARDI,12	Cielo Terra	1953	Centrale telefonica	2.775	2.775	100%	Tiglio II srl	46	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.500.000	126.296	917.514	Proprietà
22	TORINO	VIA VINCENZO LANCIA 55	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	28.680	28.680	100%	Tiglio I srl	87	Locazione non abitativa 21 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	30.500.000	2.485.283	18.656.121	Proprietà

LIGURIA

23	GENOVA	VIA DATTILO 8	Cielo Terra	1913	Centrale telefonica	2.522	2.522	100%	Tiglio II srl	79	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.223.000	199.933	1.359.756	Proprietà Piena
----	--------	---------------	-------------	------	---------------------	-------	-------	------	---------------	----	-------------------------------------	--------------	--------------------	-----------	---------	-----------	-----------------

VENETO

24	TREVISO	VIA SANTE ZANON 7	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.892	2.892	100%	Tiglio II srl	92	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.350.000	267.139	2.049.115	Proprietà Piena
25	VENEZIA - MESTRE	VIA TEVERE 34	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.655	1.655	100%	Tiglio II srl	84	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.511.000	138.845	924.243	Proprietà Piena

FRIULI VENEZIA GIULIA

27	TRIESTE	VIA VERGA 5	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.493	1.493	100%	Tiglio II srl	74	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.292.000	110.537	790.286	Proprietà Piena
----	---------	-------------	-------------	------	---------------------	-------	-------	------	---------------	----	-------------------------------------	--------------	--------------------	-----------	---------	---------	-----------------

MARCHE

28	ANCONA	VIA DELLA MONTAGNOLA 29	Cielo Terra	1977	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	6.412	6.412	100%	Tiglio II srl	47	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.770.000	303.537	2.306.019	Proprietà Piena
----	--------	-------------------------	-------------	------	--	-------	-------	------	---------------	----	-------------------------------------	--------------	--------------------	-----------	---------	-----------	-----------------

29	URBINO	VIA CALAMANDREI	Cielo Terra	1980	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.828	1.828	100%	Tiglio II srl	61	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.320.000	112.126	807.412	Proprietà Piena
LAZIO																	
30	ROMA	VIA SICILIA 162	Cielo Terra	1949	Uffici	6.858	6.858	100%	Ganimede Due srl	369	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Pubblica Amministrazione	35.942.126	2.529.765	21.959.172	Proprietà Piena
31	ROMA	VIA MONTE RUGGERO 35	Cielo Terra	1959	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.987	1.987	100%	Tiglio II srl	52	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.100.000	102.932	672.844	Proprietà Piena
32	ROMA	VIA SESTIO CALVINO 79/B	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.926	1.926	100%	Tiglio II srl	79	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.715.000	152.385	1.049.024	Proprietà Piena
33	ROMA	VIA ANGELO EMO	Cielo Terra	1988	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.435	4.435	100%	Tiglio II srl	88	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	4.800.000	390.446	2.936.045	Proprietà Piena
34	ROMA	VIA VAL DI LANZO 139	Cielo Terra	1963	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	3.192	3.192	100%	Tiglio II srl	69	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.630.000	219.231	1.608.708	Proprietà Piena
35	ROMA	VIA PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	200	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	35.113.010	2.496.366	21.475.947	Proprietà Piena
36	ROMA	VIA JACOPONE DA TODI 7	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.900	1.900	100%	Tiglio II srl	80	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.850.000	152.851	1.131.601	Proprietà Piena
37	ROMA	VIA PALOMBINI 52	Cielo Terra	1953	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.063	2.063	100%	Tiglio II srl	55	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.300.000	113.588	795.179	Proprietà Piena
38	ROMA	VIA FERONIA 96	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	4.861	4.861	100%	Tiglio II srl	111	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	6.770.000	541.644	4.141.047	Proprietà Piena
39	ROMA	VIA TAGASTE	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.452	2.452	100%	Tiglio II srl	69	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.040.000	169.665	1.247.819	Proprietà Piena
40	ROMA	VIA DEMOCRITO 10	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.175	2.175	100%	Tiglio II srl	56	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.390.000	120.831	850.230	Proprietà Piena
41	ROMA	VIA RODRIGRUEZ PEREIRA 97	Cielo Terra	1960	Uffici	4.143	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	10.750.000	-	6.575.518	Proprietà Piena
42	ROMA	VIALE REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	18.240	79%	Tiglio I srl	186	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	61.668.928	4.288.490	37.618.079	Proprietà Piena

43	ROMA	CORSO ITALIA 43	Cielo Terra	1964	Uffici	14.558	14.558	100%	Tiglio II srl	239	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Telecom Italia spa	53.640.000	3.484.094	32.810.305	Proprietà Piena
44	ROMA	VIA TEVERE 50	Cielo Terra	1948	Uffici	6.549	6.549	100%	Tiglio II srl	249	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Telecom Italia spa	25.360.000	1.630.357	15.512.106	Proprietà Piena
MOLISE																	
45	CAMPOBASSO	VIA CRISPI I - PAL A	Cielo Terra	ante 1958	Uffici	4.461	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	5.000.000	-	3.058.380	Proprietà Piena
PUGLIA																	
47	GALLIPOLI	VIA CAGLIARI	Cielo Terra	1976	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	3.023	3.023	100%	Tiglio II srl	41	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.197.000	123.602	732.176	Proprietà Piena
SICILIA																	
48	PALERMO	VIA MAGGIORE AMARI	Cielo Terra	1967	Centrale telefonica	5.036	5.036	100%	Tiglio I srl	35	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.900.000	177.768	1.162.185	Proprietà Piena
SARDEGNA																	
49	SASSARI	VIA SALVATORE DAU 2	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	5.066	5.066	100%	Tiglio II srl	63	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.830.000	317.935	2.342.719	Proprietà Piena
TOTALE						377.464	306.939	81,3%				606.323.659	39.681.644	365.514.997			

- (1) Dati forniti dal Prospetto Informativo relativo all'Offerta pubblica di vendita e quotazione di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"
- (2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionata della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita dal precedente gestore).
- (3) Per Tasso di Occupazione si intende il rapporto tra Superficie Lorda Locata e Superficie Lorda
- (4) Per Scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi interscorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso uffici di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

Di seguito si specificano le informazioni di maggiore rilevanza inerenti i principali *asset* costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo con riferimento al terzo trimestre 2009, essendo i primi due trimestri già stati rappresentati in occasione dei rendiconti di gestione al 31 marzo 2009 e al 30 giugno 2009.

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con WOLTERS KLUVER S.r.l., conduttore già presente nell'immobile in virtù di altri contratti. La nuova locazione (6+6 anni) con decorrenza dal 1° agosto 2009, prevede un canone annuo a regime di euro 86.400. A fronte di interventi di riqualificazione a carico del Conduttore è stato riconosciuto un *free rent* di 2 mensilità di canone.
- La società CITCO BANK NEDERLAND N.V. ha fatto pervenire regolare disdetta per n° 2 contratti di locazione con cui, con decorrenze rispettivamente 1° dicembre 2004 e 1° gennaio 2008, occupa parte dell'immobile in oggetto (posti auto totali 12; canone annuo totale euro 10.600 ca.). Tali disdette produrranno quindi effetti con decorrenze rispettivamente 30 novembre 2009 e 31 dicembre 2009.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 330.000.
- In data 23 maggio 2007 OVERNET SOLUTION S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 1998; mq 540 ca., canone annuo euro 44.988) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all' art. 27 della L. 392/78. Tale richiesta è stata contestata da PIRELLI RE SGR divenendo oggetto di contenzioso legale. E' stato formalizzato, nel mese di luglio, un accordo transattivo per la chiusura della vertenza (risoluzione contratto, disponibilità degli spazi per nuova

locazione) a fronte del pagamento di euro 61.000 ca..

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Stato locativo:

- La società SAPPOR ONE S.r.l. IN LIQUIDAZIONE ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui alla L. 392/78 art. 27 (contratto di locazione decorrente dal 1° agosto 2006; sup. pari a mq 130 ca.; canone annuo euro 20.150 ca.) con efficacia dal 15 gennaio 2010. Stante la morosità in capo al conduttore (euro 21.000 ca.), è in corso la formalizzazione di un accordo transattivo per la risoluzione anticipata del contratto e disponibilità degli spazi per nuova locazione al 31 ottobre 2009, a fronte del pagamento da parte del conduttore di euro 5.800 a saldo e stralcio del debito al momento maturato.
- E' stato sottoscritto con LTX ITALIA S.p.A., già presente nell'immobile in virtù di altri contratti di locazione, un nuovo contratto con decorrenza 1° settembre 2009 (durata 6+6 anni; sup. pari a mq 260 ca. oltre a 10 posti auto), canone annuo a regime euro 46.000, 4 mesi di *free rent*, lavori di riqualificazione a carico del Fondo per euro 7.500 ca..

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 55.800 ca..
- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 22 ottobre 2008, da parte del Tribunale di Milano relativa al conduttore NEW SERVICE S.D. S.p.A., il Fondo è stato ammesso al passivo in via chirografaria per complessivi euro 45.000 ca..

IVREA, VIA JERVIS 11

Stato locativo:

- La società POSTE ITALIANE S.p.A. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui alla L.

392/78 art. 27, in relazione ai contratti con decorrenza 1° aprile 2000 e 1° gennaio 2001 (6+6 anni; sup pari a mq 1.740; canone annuo totale euro 71.250 ca.), con efficacia in entrambi i casi dal 27 gennaio 2010.

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 244.200 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. In tale contesto il Fondo ha rigettato in data 28 ottobre 2008 l'opposizione della Controparte al Decreto Ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Ivrea, che tuttavia in data 4 febbraio 2009 si è espresso a favore del Conduttore. E' in corso la predisposizione di ricorso da parte del Fondo.

IVREA, VIA JERVIS 9

Altre

informazioni:

Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 11.700 ca..

MILANO, VIALE CERTOSA 148

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di verifica (valutazione revisione tabelle millesimali e/o regolamento di edificio) volte al recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 39.000. Alcuni conduttori infatti contesterebbero i criteri di ripartizione degli oneri adottati dal Fondo.

MILANO, VIALE MONZA 259-265

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 337.000 ca..
- Nel novembre 2005 SERCAM S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 1997; mq 630, canone annuo euro 35.887) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all' art. 27 della L. 392/78. Tale richiesta è stata contestata da PIRELLI RE SGR ed è attualmente oggetto di contenzioso, seguito da consulente legale appositamente incaricato, con presentazione di ricorso ex art. 447 c.p.c. e richiesta di risarcimento danni, nel cui contesto è stata fissata un'udienza, presumibilmente risolutiva, nel corso dell'ultimo trimestre 2009.
- E' stato raggiunto un accordo per la risoluzione anticipata del contratto di locazione con la società GESTIONI CONVIVIALI S.r.l. (decorrenza dal 18 aprile 2007, mq 600 canone annuo euro 76.000 ca.), in virtù del quale a fronte della rinuncia del Fondo al credito spettante (euro 180.500 ca.), gli spazi sono stati resi disponibili per una nuova locazione.

MILANO, VIA TAZZOLI 6

Stato locativo:

- La società INTERNET CENTRE OF EXCELLENCE S.r.l. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato (contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 1999; mq 247, canone annuo euro 38.757). Il Fondo, non ritenendo sussistenti i requisiti per accogliere tale richiesta e in considerazione della morosità maturata dal conduttore (euro 141.700 ca.), che nel frattempo ha abbandonato i locali, procederà per vie legali presentando ricorso per decreto ingiuntivo.

- E' stata sottoscritta una scrittura integrativa al contratto di locazione con al società CONVITO S.r.l. (6+6 anni, decorrenza dall'8 agosto 2008; mq 25, canone annuo a regime euro 210.000) avente a oggetto spazi ad uso cantina e conseguente incremento del canone annuo di euro 1.900 a partire dall'8 agosto 2010.
- E' stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione per posti auto con la società AMGEN DOMPE' S.p.A., già presente nell'immobile in virtù di altri contratti. La nuova locazione (1+1 anno, n° 8 posti auto), con decorrenza dal 1° luglio 2009, prevede un canone annuo di euro 8.000.
- E' stato sottoscritto un contratto di locazione con la società NUOVA TIRRENA S.p.A. (6+6 anni, sup. pari a mq 460 ca., oltre a n° 2 posti auto), con decorrenza dal 1° luglio 2009 e canone annuo a regime pari a euro 118.600. A fronte di interventi di riqualificazione e personalizzazione a carico del Conduttore è stato riconosciuto un *free rent* di 10 mensilità.

MILANO, VIA WATT 27

Stato locativo:

- La società DOMUS ACADEMY S.p.A. ha fatto pervenire regolare disdetta in relazione al contratto per la locazione di magazzini (6+6 anni, decorrenza dal 1° settembre 2004, mq 255 ca., canone annuo euro 13.350 ca.). Tale disdetta produrrà effetti dal 31 agosto 2010.

ROMA, VIA PIANCIANI 26

Altre

Informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 750.700.

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

- Attività**
- Sono in corso interventi di adeguamento serramenti esterni.
- manutentive**
- generali:**
- Altre**
- informazioni:**
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 219.000 ca..
 - A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 25 giugno 2008, da parte del Tribunale di Roma relativa al conduttore GRAPHOCART S.r.l. (morosità euro 127.000 ca.), è stata presentata istanza di insinuazione al passivo. Il Fondo è nel frattempo rientrato in possesso degli spazi oggetto della locazione.

ROMA, VIA LUIGI RIZZO 20-32

- Altre**
- informazioni:**
- Il Fondo procederà per vie legali nei confronti della società FINSIEL S.p.A., conduttore dell'immobile venduto in data 30 ottobre 2006, per il recupero del credito vantato dal Fondo per mancati pagamenti di canoni, indennità di occupazione, oneri accessori e simili pari a euro 109.000 ca..

ROMA, VIA SICILIA 162

- Altre**
- informazioni:**
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 219.200 ca..
 - Proseguono le attività di valutazione della fattibilità della compravendita in relazione ad un'offerta ricevuta da parte di un investitore privato interessato all'acquisto dell'immobile.

Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 34.000 ed euro 670.000 relativi rispettivamente agli immobili siti in Roma, via Bissolati 76 e Roma, via Tomacelli 146, ceduti dal Fondo in data 28 novembre 2008.

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.

Si precisa infine che le attività di Property Management, in capo a PIRELLI & C. REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT S.p.A. sino al 30 aprile 2009, sono attualmente svolte da FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con cui è stato sottoscritto un contratto con decorrenza 1° maggio 2009 con validità di 2 anni. Il processo di conferimento di incarichi in *outsourcing* in conflitto di interesse è stato compiuto nel rispetto delle procedure interne.

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

Nel corso del terzo trimestre del 2009 (per le dismissioni dei primi due trimestri si rinvia ai rendiconti di gestione al 31 marzo 2009 ed al 30 giugno 2009) non si sono registrate dismissioni.

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

A seguito della scadenza al 31 dicembre 2008 della polizza assicurativa degli immobili per i quali tale onere resta a carico della proprietà, è stata stipulata una nuova polizza con ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A. e ZURICH INSURANCE COMPANY S.A., compagnie assicurative di primario *rating*. L'assicurazione stipulata dalla Società di Gestione per conto del Fondo, oltre a prevedere le coperture assicurative di prassi in ambito

immobiliare, garantisce anche 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 24 luglio 2008 e validità 2 anni.
- Property Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con decorrenza 1° maggio 2009 e validità 2 anni.
- Project Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A, con decorrenza 14 ottobre 2008 e validità 1 anno; si precisa che il contratto di Project Management con PIRELLI & C. REAL ESTATE INTEGRATED FACILITY MANAGEMENT S.p.A. stipulato in data 23 maggio 2005 è tuttora in essere per consentire l’organico completamento di lavori in corso al momento della sostituzione della società di gestione.

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:

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

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

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

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

Nominativo Controparte	% sul totale	Categoria controparte	Importo erogato	Importo residuo	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	banca italiana	150.000.750	121.826.149	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%	banca italiana	90.000.000	73.102.999	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%	banca italiana	30.000.000	24.379.850	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
MCC S.p.A.	6,67%	banca italiana	30.000.000	24.379.850	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%	banca irlandese	150.000.750	121.826.149	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	365.514.997			

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

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

Alla data del 30 settembre 2009 risulta utilizzata esclusivamente la linea relativa la manutenzione straordinaria e l'importo dell'utilizzo è già ricompreso nella tabella sopra riportata.

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:

Data di negoziazione:	2 agosto 2005
Data inizio:	4 agosto 2005
Data Termine:	30 giugno 2012
Nozionale di riferimento totale iniziale:	euro 453,2 mln
Nozionale totale al 30.09.2009:	euro 367,1 mln

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

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

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

Al riguardo si segnala che alla data del 30 settembre 2009 il nozionale risulta pari a euro 367.126.573 contro un importo finanziato pari a euro 365.514.997. Il Fondo si trova pertanto in violazione dei limiti di investimento stabiliti dal Regolamento di gestione all'art. 2.7.

Tuttavia, in considerazione che:

- i. l'entità della violazione è minima e pari a euro 1.611.576 (0,44% del valore del debito);
- ii. a far data dal 1° dicembre 2009 la struttura del nozionale prevede la riduzione per un importo pari a euro 35.352.976 per un nozionale residuo totale pari a euro 330.162.021;
- iii. il costo della riduzione, sebbene rapportata a importi limitati risulterebbe penalizzante per il Fondo;

la Società di Gestione ha ritenuto di non procedere al rientro nei limiti regolamentari per la quota in eccesso.

Tali osservazioni, come previsto dalle vigenti disposizioni regolamentari, sono state comunicate all'Organo di Vigilanza e alla Banca Depositaria.

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

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 Assago, viale Milanofiori 1F: OVERNET SOLUTIONS S.r.l.
- immobile in Agrate Brianza, via Paracelso 22-24-26: NEW SERVICE S.D. S.p.A.
- immobile in Ivrea, via Jervis 11: EUTELIA S.p.A.
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: SERCAM S.r.l.
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: GRAPHOCART S.r.l.

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto, il Consiglio di Amministrazione è così composto:

Consiglio di Amministrazione:

Lino Benassi	Presidente
Daniel Buaron	Amministratore Delegato
Roberto Bonacina	Consigliere
Antonio Mustacchi	Consigliere con deleghe
Felice Capello	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Nel corso dei primi nove mesi non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

Nel corso del terzo trimestre dell'anno 2009 il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito come di seguito riportato:

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
30 luglio 2009	1) relazione semestrale del Comitato Consultivo	Il Comitato Consultivo ha predisposto, così come previsto dal Regolamento del Fondo, la relazione sulle attività svolte dal medesimo nel corso del primo semestre 2009 e i rapporti tenuti con il Consiglio di Amministrazione della SGR, evidenziando, in particolare, che la gestione del Fondo da parte della Società di Gestione è avvenuta in attinenza al Regolamento, allo statuto della SGR e al dettato normativo e regolamentare e precisando, altresì, che nei Consigli di Amministrazione della SGR non sono state evidenziate situazioni di conflitti di interesse in capo alla stessa. La relazione è depositata presso la sede della SGR e pubblicata sul sito internet del Fondo.

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, 28 ottobre 2009

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 negoziazioni su titoli sono contabilizzate nel portafoglio del Fondo alla data di Regolamento dei relativi contratti;
- alla data di stipula dei contratti il controvalore di ciascuna operazione viene rilevato negli “impegni”;
- in sede di determinazione del valore complessivo netto del Fondo, il portafoglio titoli è rettificato per tenere conto delle partite relative ai contratti conclusi alla data anche se non ancora eseguiti.

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.

c) Ratei e Risconti

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

d) Beni immobili

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

e) Diritti reali di godimento su beni immobili

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

f) Crediti

- I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

g) 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.

h) 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).

i) Aspetti fiscali del Fondo e dei Partecipanti

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 ad 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.

Per quanto attiene al regime fiscale dei Partecipanti, l'art. 7 del D. L. 351/2001, così come modificato dall'art. 41 bis del D. L. 269/2003 e dal D.L. 112/2008, introduce una ritenuta del 20% a carico dei possessori delle quote. Tale ritenuta si applica: (i) sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota; (ii) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle Quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto. La ritenuta del 20% opera:

- a titolo di acconto, nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 87 del D.P.R. 917/86 e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo;
- a titolo di imposta, nei confronti di tutti gli altri soggetti.

Va tuttavia rilevato che non sono soggetti alla ritenuta del 12,50% i proventi percepiti da non residenti di cui all'art. 6 del D. Lgs n. 239/96, da fondi pensione di cui al D. Lgs n. 124/1993 e da Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio istituiti in Italia.

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 SETTEMBRE 2009**RENDICONTO AL 30/09/2009**

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Rendiconto al 30/09/2009		Situazione al 31/12/2008	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	-		-	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	690.870.000	97%	720.330.000	89%
B1. Immobili dati in locazione	591.030.000		617.050.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	99.840.000		103.280.000	
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'	5.325.585	1%	83.855.658	10%
F1. Liquidità disponibile	5.325.585		83.855.658	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	13.578.099	2%	8.593.320	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	197.165		799.065	
G3. Risparmio di imposta	0		535.078	
G4. Altre	13.380.934		7.259.177	
TOTALE ATTIVITA'	709.773.684	100%	812.778.978	100%

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-365.514.997		-365.163.551	
H1. Finanziamenti ipotecari	-365.514.997		-365.163.551	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	48.668		-	
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-48.668			
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-	
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'	-15.521.173		-11.093.275	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-272.195		-299.590	
M2. Debiti di imposta	-1.921.135		-492.111	
M3. Ratei e risconti passivi	-7.060.656		-1.867.060	
M4. Altre	-6.267.186		-8.434.514	
TOTALE PASSIVITA'	-381.084.837		-376.256.826	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	328.688.847		436.522.152	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	547,812		727,533	
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	255,84		99,34	
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	105,58		101,66	

⁽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 30/09/2009

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

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 30/09/2009*	
A. STRUMENTI FINANZIARI		-4.379.099
Strumenti finanziari non quotati		
A1. PARTECIPAZIONI		
A1.1 dividendi ed altri proventi		
A1.2 utili/perdite da realizzi		
A1.3 plus/minusvalenze		
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi		
A2.2 utili/perdite da realizzi		
A2.3 plus/minusvalenze		
Strumenti finanziari quotati		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi		
- interessi su titoli		
A3.2 utili/perdite da realizzi		
- perdite da realizzo		
- utili da realizzo		
A3.3 plus/minusvalenze		
- minusvalenze		
- plusvalenze		
Strumenti finanziari derivati		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-4.379.099
A4.1 di copertura	-4.330.431,48	
A4.2 non di copertura	-48.667,71	
Risultato gestione strumenti finanziari		-4.379.099
B. IMMOBILE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		2.552.479
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		33.211.411
- affitti	29.782.521,50	
- recupero spese ripetibili	2.600.707,65	
- altri proventi	828.181,58	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		1.000.000
- utili da realizzi	1.000.000,00	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		-22.924.300
- plusvalenze beni immobili	1.258.699,81	
- plusvalenze diritti reali immobiliari		
- minusvalenze beni immobili	-24.183.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-7.072.377
- spese ripetibili	-3.720.830,91	
- spese non ripetibili	-3.351.546,29	
B5. AMMORTAMENTI		
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-1.662.253,33	-1.662.253
Risultato gestione beni immobili		2.552.479
C. CREDITI		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati		
C2. Incrementi/decrementi di valore		
Risultato gestione crediti		-

D. DEPOSITI BANCARI			-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati			
E. ALTRI BENI			-
E1. Proventi			
E2. Utile/perdita da realizz.			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti			-1.826.620
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI			-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			-
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica			- 1.826.620
H. ONERI FINANZIARI			-5.915.689
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-5.903.259
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-5.903.259,46		
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-12.429,14		-12.429
Risultato netto della gestione caratteristica			-7.742.309
I. ONERI DI GESTIONE			-3.429.937
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.538.887,02		-2.538.887
I2. Commissioni banca depositaria	-64.401,72		-64.402
I3. Oneri per esperti indipendenti	-85.000,00		-85.000
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-47.071,00		-47.071
I5. Altri oneri di gestione	-694.577,48		-694.577
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-408.580
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	71.875,89		71.876
L2. Altri ricavi	526.655,77		526.656
L3. Altri oneri	-1.007.111,48		-1.007.111
Risultato della gestione prima delle imposte			-11.580.826
M. IMPOSTE			-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/perdita del periodo			-11.580.826

(*) Si segnala che nella presente sezione non viene esposto un raffronto temporale con un analogo periodo precedente in quanto non è stato redatto nessun rendiconto ufficiale dalla precedente gestione.

ALLEGATO 1: ESTRATTI DI COMPRAVENDITA DAL 1° GENNAIO 2009 AL 30 SETTEMBRE 2009

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

Dott. Ottavio DE PAOLA

NOTAIO

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

Campobasso, 2 febbraio 2009

Certifico io sottoscritto dottor Ottavio DE PAOLA, notaio in Campobasso, che con atto a mio rogito in data odierna, repertorio n. 37200, raccolta n. 5116, in pendenza di registrazione, La "FIRST ATLANTIC REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, quale società di gestione (di seguito anche "SGR") del fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", ha venduto alla "MR INVESTMENTS DI VITTORIO MORELLI & C. - Società in accomandita semplice" con sede in Isernia al corso Risorgimento n. 166, il fabbricato sito in abitato del Comune di Campobasso alla via Crispi civici 1 - 1/C, denominato "corpo B", riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 121 particella 483 sub 5, particella 483 sub 6, 483 sub 7, e particella 483 sub 4 per il pagato prezzo di Euro unmilionetrecentocinquantamila (1.350.000,00)



Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione dell'immobile sito in Desenzano del Garda, via San Zeno.

Dott.ssa Elena Borio
Notaio

Via Enrico Fermi 11/a 37135 Verona
Tel. 045 8202665 * Fax 045 8201197
e.mail: eborio@notariato.it

Io sottoscritta dott.ssa ELENA BORIO, Notaio in Verona,

CERTIFICO

che in data 26 maggio 2009

è stato da me ricevuto al numero 6.017 di Repertorio,

l'atto conforme allo schema allegato.

Verona, Via Enrico Fermi 11/A, ventisei maggio duemilanove.

NOTAIO ELENA BORIO

Tel. 045 8202665 - Fax 045 8201197
eborio@notariato.it - P.IVA 02787260237

Repertorio n.	Raccolta n.
----- VENDITA -----	

----- REPUBBLICA ITALIANA -----	
Il ventisei maggio duemilanove, -----	
in Verona, nel mio studio in via Enrico Fermi n. 11/A. -----	

Innanzi a me dott.ssa Elena Borio, Notaio in Verona, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Verona -----	

----- sono presenti: -----	

<u>quale parte venditrice:</u> -----	
"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" o, in breve, "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.p.A.", società per azioni con unico socio, -----	
con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, -----	
capitale sociale euro 5.000.000,00 interamente versato, -----	
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 04807030962, -----	
(di seguito anche "SGR"), -----	
che interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato -----	
"ATLANTIC 2 - BERENICE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", -----	
(il cui Regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 472488 in data 13 maggio 2005 e successivamente modificato con provvedimento in data 21 maggio 2008 n. 566082), -----	
in persona della procuratrice speciale: -----	
GIUSTI GRAZIA MARIA BARBARA, nata a Comodoro Rivadavia (Argentina) il 12 dicembre 1961, domiciliata per la carica presso la sede sociale, -----	
la quale interviene in forza di procura speciale in data 16 aprile 2009, repertorio n. 5767 Notaio Monica De Paoli di Milano, registrata a Milano il 24.04.2009 al n. 7916 serie 1T, che, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera "A" e che la procuratrice dichiara tuttora valida e non ancora revocata, -----	
di seguito anche "Fondo" o "Venditore"; -----	

<u>quale parte acquirente:</u> -----	
"ING LEASE (ITALIA) S.P.A.", in sigla "ING LEASE", con sede in Brescia (BS), Via Pietro Nenni n. 18, -----	
capitale sociale Euro 54.600.000,00, interamente versato, -----	
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Brescia n. 03322380175, Partita I.V.A. 03622070179, -----	
in persona di: -----	
PERNIGONI MARCO GAETANO, nato a Caravaggio (BG) l'11 giugno 1958, domiciliato per la carica presso la sede sociale, -----	
il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale della società "ING LEASE (ITALIA) S.P.A.", in virtù dei poteri conferiti con procura speciale in data 26 novembre 2007, Repertorio n. 88575 Notaio Mario Mistretta di Brescia, registrata a Brescia il 10 dicembre 2007, n. 17644, serie 1T, che, in copia conforme all'originale, si	

allega al presente atto sotto la lettera "B" e che il procuratore dichiara tuttora valida e non revocata, -----
di seguito anche "Acquirente"; -----

quale parte utilizzatrice: -----
"IMMOBILIARIA S.R.L.", con sede in Verona (VR), Via Germania n. 2, -----
capitale sociale Euro 21.000,00, interamente versato, -----
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 03232540231, ----
in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante: -----
DINDO LUCIANO, nato a Verona (VR) il 13 dicembre 1949, domiciliato per la carica
presso la sede sociale, -----
il quale interviene in forza dei poteri conferiti dal vigente statuto sociale, -----
di seguito anche "Utilizzatore". -----

I componenti, della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono certa,
convengono quanto segue. -----

PREMESSO CHE: -----

OMISSIS

OMISSIS

tutto ciò premesso,
e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti
convengono e stipulano quanto segue. *****
La SGR, nella sua qualità di società di gestione del Fondo, come sopra rappresentata,
dichiara di vendere a "ING LEASE (ITALIA) S.P.A.", che, come sopra rappresentata,
accetta ed acquista al fine di concederlo in locazione finanziaria alla parte utilizzatrice
"IMMOBILIARIA S.R.L.", la piena proprietà del seguente Immobile: *****
in Comune di Desenzano del Garda (BS), Via San Zeno nn. 215-217, *****
- complesso con pertinente area esclusiva costituito da un corpo di fabbrica ad uso
centrale telefonica, dislocato su un piano interrato e su un piano terra, *****
censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda come segue: *****
Sezione NCT, Foglio 36 *****
Particella 21 sub. 1 - in Via San Zeno - Piano T-S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria D/1 -
Rendita Catastale Euro 11.776,00, *****
Particella 21 sub. 2 - in Via San Zeno - Piano T - Zona Censuaria 2 - Categoria D/1 -
Rendita Catastale Euro 145,58; *****
l'area di insistenza e pertinenza risulta *****
censita nel Catasto Terreni del Comune di Desenzano del Garda come segue: *****
Foglio 36 *****
Particella 21 - Superficie Catastale Ha 00.60.00 - Ente Urbano. *****
Confini dell'area: Particelle 182, 4, 5, 7, 9, 13, 223, 302, 301, 156 e Via San Zeno, salvi i più
precisi, attuali e completi. *****

Le Parti dichiarano che la vendita ha luogo per il prezzo complessivo di Euro 1.800.000,00
(unmilioneottocentomila/00), oltre imposte di legge, .

OMISSIS

Estratto dell'atto di compravendita relativo alla cessione degli immobili siti in Milano, piazza Napoli 30/4 e Verona, via Pellegrini 26-28.

Dott.ssa Elena Borio
Notaio

Via Enrico Fermi 11/a 37135 Verona
Tel. 045 8202665 * Fax 045 8201197
e.mail: eborio@notariato.it

Io sottoscritta dott.ssa ELENA BORIO, Notaio in Verona,

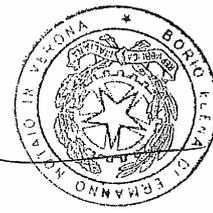
CERTIFICO

che in data 26 maggio 2009

è stato da me ricevuto al numero 6.016 di Repertorio,

l'atto conforme allo schema allegato.

Verona, Via Enrico Fermi 11/A, ventisei maggio duemilanove.

NOTAIO ELENA BORIO

Tel. 045 8202665 - Fax 045 8201197
eborio@notariato.it - P. IVA 02787260237

Repertorio n.	Raccolta n.
--- VENDITA ---	

--- REPUBBLICA ITALIANA ---	
Il ventisei maggio duemilanove,	
in Verona, nel mio studio in via Enrico Fermi n. 11/A.	

Innanzi a me dott.ssa Elena Borio, Notaio in Verona, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Verona	

sono presenti:	

<u>quale parte venditrice:</u>	
"FIRST ATLANTIC REAL ESTATE - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO - SOCIETA' PER AZIONI" o, in breve, "FIRST ATLANTIC RE SGR - S.p.A.", società per azioni con unico socio,	
con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2,	
capitale sociale euro 5.000.000,00 interamente versato,	
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 04807030962, (di seguito anche "SGR"),	
che interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato	
"ATLANTIC 2 – BERENICE – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO",	
(il cui Regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 472488 in data 13 maggio 2005 e successivamente modificato con provvedimento in data 21 maggio 2008 n. 566082),	
in persona della procuratrice speciale:	
GIUSTI GRAZIA MARIA BARBARA, nata a Comodoro Rivadavia (Argentina) il 12 dicembre 1961, domiciliata per la carica presso la sede sociale,	
la quale interviene in forza di procura speciale in data 16 aprile 2009, repertorio n. 5767 Notaio Monica De Paoli di Milano, registrata a Milano il 24.04.2009 al n. 7916 serie 1T, che, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera "A" e che la procuratrice dichiara tuttora valida e non ancora revocata,	
di seguito anche "Fondo" o "Venditore";	

<u>quale parte acquirente:</u>	
"IMMOBILIARIA S.R.L.", con sede in Verona (VR), Via Germania n. 2,	
capitale sociale Euro 21.000,00, interamente versato,	
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 03232540231,	
in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante:	
DINDO LUCIANO, nato a Verona (VR) il 13 dicembre 1949, domiciliato per la carica presso la sede sociale,	
il quale interviene in forza dei poteri conferiti dal vigente statuto sociale,	
di seguito anche "Acquirente",	

OMISSIS

PREMESSO CHE: *****

ORISSIS

Tutto ciò premesso, e da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti
convengono e stipulano quanto segue. *****
La SGR, nella sua qualità di società di gestione del Fondo, come sopra rappresentata,
dichiara di vendere a "IMMOBILIARIA S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta
ed acquista "in blocco", la piena proprietà dei seguenti immobili: *****

A) In Comune di Milano (MI), Piazza Napoli n. 30: -----
 - complesso con pertinente area esclusiva costituito da due corpi di fabbrica: il primo, ad uso centrale telefonica, dislocato su un piano interrato e su due piani fuori terra, il secondo, adibito a centrale impianto di condizionamento, costituito da un piano terra, -----
 censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: -----
 Foglio 513 -----
 Particella 166 sub. 701 - in Piazza Napoli s.n.c. - Piano T-1-S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro 10.236,18, -----
 graffiata con la -----
 Particella 167; -----
 Particella 166 sub. 702 - in Piazza Napoli s.n.c. - Piano S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria D/7 - Rendita Catastale Euro 154,94; -----
 l'area di insistenza e pertinenza risulta -----
 censita nel Catasto Terreni del Comune di Milano come segue: -----
 Foglio 513 -----
 Particella 166 - Superficie Catastale Ha 00.01.20 - Ente Urbano; -----
 Particella 167 - Superficie Catastale Ha 00.11.80 - Ente Urbano. -----
 Confini dell'area: Particelle 466, 165, 168, 236 e 161, salvi i più precisi, attuali e completi. ---

B) In Comune di Verona (VR), Via Pellegrini n. 26-28: -----
 - complesso con pertinente area esclusiva costituito da due edifici: il primo, ad uso centrale telefonica, dislocato su un piano interrato e su tre piani fuori terra, il secondo, ad uso torre per telecomunicazioni, dislocato su 21 (ventuno) piani fuori terra, -----
 censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona come segue: -----
 Foglio 297 -----
 Particella 164 sub. 1 - in Via Gaetano Pellegrini n. 28 - Piano S1-T-1-2 - Zona Censuaria 3 - Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro 10.716,00; -----
 Particella 164 sub. 2 - in Via Gaetano Pellegrini n. 28 - Piano T-21 - Zona Censuaria 3 - Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro 5.102,00; -----
 Particella 164 sub. 3 - in Via Gaetano Pellegrini n. 28 - Piano T - B.C.N.C.; -----
 l'area di insistenza e pertinenza risulta -----
 censita nel Catasto Terreni del Comune di Verona come segue: -----
 Foglio 297 -----
 Particella 164 - Superficie Catastale Ha 00.24.30 - Ente Urbano; -----
 Particella 167 - Superficie Catastale Ha 00.03.40 - Ente Urbano. -----
 Confini dell'area: Particelle 157, 222, 210 e Via Pellegrini, salvi i più precisi, attuali e completi. -----

La vendita ha luogo per il prezzo complessivo di Euro 5.200.000,00 (cinquemilioniduecentomila/00), oltre imposte di legge, che l'Acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di avere prima d'ora versato al Venditore che, come pure sopra rappresentato, conferma di averlo ricevuto e rilascia ampia e finale quietanza di saldo, rinunciando all'ipoteca legale. -----

ORISSIS

ORISSIS

Le Parti dichiarano, ai soli fini della corretta applicazione dell'I.V.A. che il prezzo di cui sopra afferisce: -----

- per Euro 2.850.000,00 (duemilioniottococinquantamila) agli immobili in Milano; -----
- per Euro 2.350.000,00 (duemilionirecentocinquantamila) agli immobili in Verona. -----

**ALLEGATO 2: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2009 REDATTA
DALL'ESPERTO INDIPENDENTE**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE"
ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2009

OTTOBRE 2009

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	2
CRITERI DI VALUTAZIONE	3
Metodo del Discounted Cash Flow	3
Incidenza dei contratti locativi in essere	4
Metodologie operative	4
DUE DILIGENCE	4
ASSUNZIONI DI PROGETTO	5
Indicatori monetari	5
Tempi	5
Tassi utilizzati	6
Contratti di locazione in essere	6
Superfici	6
Generalità	7
CONCLUSIONI	7
INCERTEZZA DI SCENARIO	9
NOTA FINALE	10

CBRE

CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

CB Richard Ellis
Professional Services SpA

Via del Lauro 5/7
20121 Milano

Tel. 02.655670.1
Fax 02.655670.50

milan@cbre.com
www.cbre.com

Milano, 21 ottobre 2009

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

CONTRATTO N. 4503

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE", ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2009

PREMESSA

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

Città	Indirizzo
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 307
ROMA	Corso d'Italia, 43
ROMA	Via Tevere, 50
TORINO	Via Bellardi, 12
TORINO	Via Gonin, 12
TORINO	Corso Marconi, 36
TORINO	Via Lancia 55
BRESCIA	Via Bellintani, 1
COMO	Via Scalabrini 5
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1c Pal. A
TRIESTE	Via Verga, 5
TREVISO	Via Zanon, 7
MESTRE	Via Tevere, 34
GENOVA	Via Dattilo, 5
ROMA	Via Rodriguez Pereira, 97
URBINO	Via Calamandrei, snc
ANCONA	Via Montagnola, 29
MILANO	Via G. Watt, 27
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI,snc
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO

Sede Legale e Direzione: Via del Lauro 5/7, 20121 Milano Tel.: 02.655670.1 Fax: 02.655670.50

Sedi Secondarie: Via L. Bissolati 20, 00187 Roma Tel.: 06.45238501 Fax: 06.45238531

Palazzo Paravia P.zza Statuto 18, 10122 Torino Tel.: 011.227290.1 Fax: 011.2272905

iscriz. reg. imprese presso c.c.i.a.a. n. 04319600153 - cod. fisc./partita i.v.a. 04319600153 cap. soc. € 500.000
c.c.i.a.a. Milano 1004000

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

PALERMO	Via Maggiore Amari, 10
MILANO	Via Ciclamini, 38
MILANO	Via Don Guanella, 9
CINISELLO B.	Viale Rinascita, snc
ROMA	Via Palombini, 52
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19
ROMA	Via Monte Ruggero, 35
ROMA	Via Sestio Calvino, 79/B
ROMA	Via Val di Lanzo, 139
ROMA	Via Democrito, 10
ROMA	Via Tagaste snc
ROMA	Via Feronia 96
ROMA	Via Angelo Emo, 13/b - 15
ROMA	Via PIANCIANI, 26
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a
MILANO	Viale Monza, 259/263
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67
MILANO	Viale Certosa, 148
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6
ROMA	Via Sicilia, 162
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26
ASSAGO	VIA MILANOFIORI, 1

al fine di determinare il loro più probabile valore di mercato, alla data del 30 settembre 2009.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

Metodo del Discounted Cash Flow

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

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

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

Gli elementi considerati sono:

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

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

Incidenza dei contratti locativi in essere

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

Metodologie operative

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

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

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

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

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

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

DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

ASSUNZIONI DI PROGETTO

Indicatori monetari

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

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

Tempi

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

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

Tassi utilizzati

Anche per quanto attiene i tassi, nello sviluppo dello studio valutativo vale il discorso impostato per i tempi operativi: ogni immobile presenta una sua valenza analizzata singolarmente.

I tassi presi a base della valutazione sono stati i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa a reddito/operazione di alienazione;
- tasso di capitalizzazione dei canoni finali dopo la messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando un equity del 50,00% sul capitale investito.

Contratti di locazione in essere

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

Superfici

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

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

Generalità

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

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

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

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

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

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

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il Valore di Mercato, alla data del 30 settembre 2009, del patrimonio immobiliare (considerato asset by asset) di cui in oggetto, risulta esprimibile complessivamente in

€ 690.870.000,00

(Euro seicentonovantamilionioctocentosettantamila/00),

così ripartiti per singolo immobile:

Città	Indirizzo	Valore di Mercato al 30/09/2009 (Euro)
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 307	24.190.000
ROMA	Corso d'Italia, 43	69.440.000
ROMA	Via Tevere, 50	33.040.000
TORINO	Via Bellardi, 12	2.110.000
TORINO	Via Gonin, 12	2.600.000
TORINO	Corso Marconi, 36	2.200.000
TORINO	Via Lancia 55	32.420.000
BRESCIA	Via Bellintani, 1	1.670.000
COMO	Via Scalabrini 5	2.260.000
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1c Pal. A	3.950.000
TRIESTE	Via Verga, 5	1.440.000
TREVISO	Via Zanon, 7	3.820.000
MESTRE	Via Tevere, 34	1.640.000
GENOVA	Via Dattilo, 5	2.490.000
ROMA	Via Rodriguez Pereira, 97	10.130.000
URBINO	Via Calamandrei, snc	1.600.000
ANCONA	Via Montagnola, 29	4.660.000
MILANO	Via G. Watt, 27	10.480.000
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2	4.100.000
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA	16.420.000
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI,snc	1.240.000
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO	17.710.000
PALERMO	Via Maggiore Amari, 10	2.040.000
MILANO	Via Ciclamini, 38	4.400.000
MILANO	Via Don Guanella, 9	2.970.000
CINISELLO B.	Viale Rinascita, snc	4.820.000
ROMA	Via Palombini, 52	2.070.000
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19	2.490.000
ROMA	Via Monte Ruggero, 35	1.620.000
ROMA	Via Sestio Calvino, 79/B	2.010.000
ROMA	Via Val di Lanzo, 139	3.450.000
ROMA	Via Democrito, 10	2.040.000
ROMA	Via Tagaste snc	2.550.000
ROMA	Via Feronia 96	8.740.000
ROMA	Via Angelo Emo, 13/b - 15	5.930.000
ROMA	Via Pianciani, 26	38.490.000
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni	73.540.000
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a	41.170.000
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a	21.290.000
MILANO	Viale Monza, 259/263	58.710.000
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67	11.570.000
MILANO	Viale Certosa, 148	6.880.000
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6	19.370.000
ROMA	Via Sicilia, 162	40.890.000
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26	22.360.000
ASSAGO	VIA MILANOFIORI, 1	61.860.000
TOTALE €		690.870.000

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

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

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

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

INCERTEZZA DI SCENARIO

L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nel mercato immobiliare di tutto il mondo.

In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità.

Alla persistente carenza di liquidità consegue un'oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, per questo si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di pareri aggiornati.

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..
Infine, né tutto né parte del presente rapporto, né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati all'esterno, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

CB RICHARD ELLIS
Professional Services S.p.A.

Francesco Abba
(Managing Director)





**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 156 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 DI GESTIONE PER IL PERIODO
DAL 1 GENNAIO AL 30 SETTEMBRE 2009**



PricewaterhouseCoopers SpA

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 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 di gestione del Fondo "Atlantic 2 - Berenice – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per il periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2009, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla descrizione dei criteri di valutazione applicati, inclusi nella relazione del Consiglio di Amministrazione di First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. La responsabilità della redazione del rendiconto di gestione in conformità con il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 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 di gestione e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i 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 di gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, 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 di 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 il giudizio relativo al rendiconto di gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, i cui dati patrimoniali sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 19 febbraio 2009.
- 3 A nostro giudizio, il rendiconto di gestione del Fondo "Atlantic 2 - Berenice – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per il periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2009 è conforme al Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005, che ne disciplina i criteri di redazione; esso, pertanto, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio e il risultato di periodo del fondo.

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 12979890155 Iscritta al n. 43 dell'Albo Consob – Altri Uffici: Bari 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429663 – Bologna 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051528611 – Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wuhner 23 Tel. 0303697501 – Firenze 50129 Viale Milton 65 Tel. 055471747 – Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 – Napoli 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 08138181 – 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 Montevicchio 37 Tel. 011556771 – Trento 38100 Via Grazioli 79 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



- 4 La responsabilità della redazione della relazione del Consiglio di Amministrazione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, compete agli amministratori di First Atlantic Real Estate Società di Gestione del Risparmio SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dall'articolo 156, comma 4-bis, lettera d), del DLgs n° 58/98. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione del Consiglio di Amministrazione è coerente con il rendiconto della gestione del fondo al 30 settembre 2009.

Milano, 12 novembre 2009

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giovanni Ferrajoli'.

Giovanni Ferrajoli
(Revisore contabile)