

**RENDICONTO DI GESTIONE AL
31/03/2009**

**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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. SUL RENDICONTO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO AL 31 MARZO 2009

ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del primo trimestre 2009 la Società di Gestione ha provveduto ad effettuare la dismissione di un immobile facente parte del portafoglio del Fondo così come meglio precisato alla successiva voce "GESTIONE IMMOBILIARE" della presente Relazione.

Il valore della quota al 31 marzo 2009 corrisponde a euro 592,836, mentre la valutazione al 31 dicembre 2008 è stata pari ad euro 727,533 con la distribuzione, in data 9 febbraio 2009, di un provento lordo per quota pari a euro 145,75.

Di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo e relative distribuzioni proventi (dati in euro riferibili ad ogni singola quota):

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

Alla data della presente situazione contabile la quota registra un incremento di euro 92,836 pari al 18,57 % rispetto al valore nominale iniziale del Fondo.

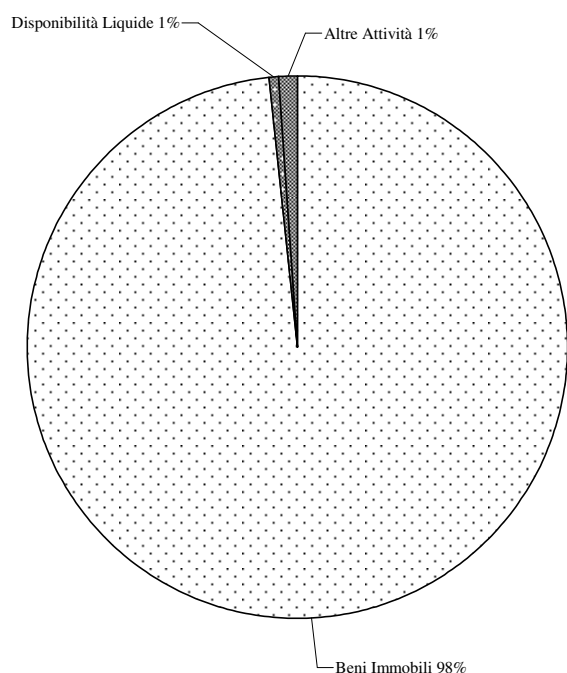
L'utile complessivo, maturato nel presente esercizio, ammonta a euro 6.631.627,44, di cui euro 3.465.234,94 si riferiscono alla gestione corrente del Fondo (in particolare canoni rivenienti dai rapporti locativi in essere) ed euro 3.166.392,50 relativi alle plusvalenze,

maturate nel corso del primo trimestre dell'esercizio, sugli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo così come dalla valutazione effettuata dagli Esperti Indipendenti.

L'utile distribuibile, per il trimestre in esame è pari a euro 5.121.114,36 comprensivo di un importo pari a euro 150.000,00 relativo alla realizzazione delle plusvalenze maturate negli esercizi precedenti sull'immobile oggetto di dismissione e degli utili non distribuiti negli esercizi precedenti per un importo pari a euro 1.505.879,42.

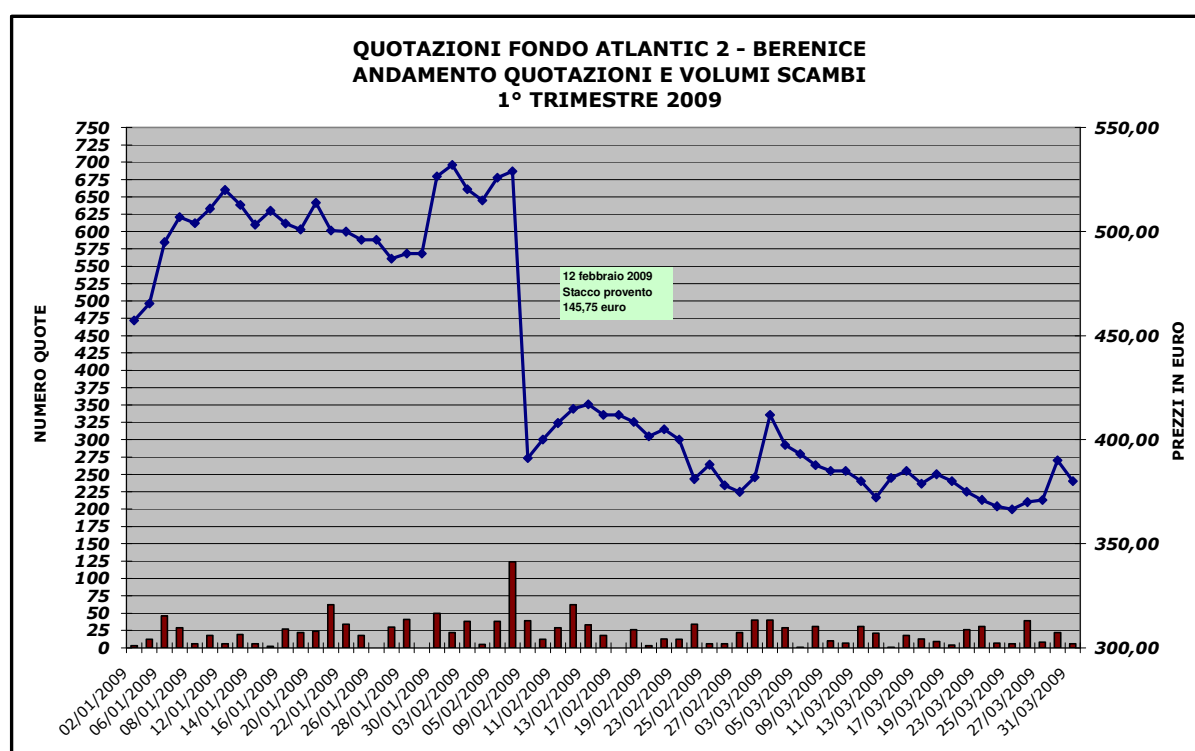
Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, che prevede la distribuzione almeno semestrale dei proventi, il Consiglio di Amministrazione delibera, nei limiti della liquidità disponibile, nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 6,75 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 4.050.020,25. Il provento verrà riconosciuto agli aventi diritto con decorrenza 14 maggio 2009.

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 marzo 2009.



Le quote del Fondo sono negoziate a decorrere dal 19 luglio 2005 presso Borsa Italiana nel Mercato Telematico Azionario (MTA) segmento MTF, classe 2.

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo nel primo trimestre 2009. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 366,53 in data 25 marzo 2009 ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 534,00 in data 2 febbraio 2009. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo nel periodo in considerazione è stato di 22,17 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta (31 marzo 2009) è stato di euro 380,06.



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 31/03/2009			
		Importo	In percentuale Importo richiamato
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€	300.001.500	100,00%
Totale versamenti effettuati	€	300.001.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	€	-	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€	-	
A4. Strumenti finanziari derivati	-€	13.868	0,00%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€	364.186.459	121,39%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	€	-	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	€	-	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	€	-	
F. Risultato complessivo della gestione cambi	€	-	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	€	-	
H. Oneri finanziari complessivi	-€	69.204.679	-23,07%
I. Oneri di gestione complessivi	-€	34.228.072	-11,41%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€	3.013.041	1,00%
M. Imposte complessive	€	-	
Rimborsi di quote effettuati	-€	31.794.159	-10,60%
Proventi complessivi distribuiti	-€	176.256.881	-58,75%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	€	263.752.882	87,92%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/03/2009	€	355.703.342	118,57%
Totale importi da richiamare	€	-	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto			20,84%

Al fine di meglio specificare l'attività svolta dalla Società di Gestione per conto del Fondo nel primo trimestre 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 31/03/2009)

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	881	0,22%	0,12%					
Provvigione di base	-							
Provvigioni incentivo	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria	42	0,01%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	13	0,00%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	29	0,01%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	1.332	0,34%	0,18%		65	0,02%	0,01%	
8 Spese legali e giudiziarie	188	0,05%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	29	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	600	0,15%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	3.114	0,79%			65	0,02%		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	-							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	2.666			0,72%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	5.780	0,79%		0,72%	65	0,02%		

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.

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 semestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione; 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) Fondi imposte

- Sono iscritti gli accantonamenti effettuati a fronte delle imposte.

h) Conti d'ordine

- I titoli di proprietà in deposito presso terzi sono iscritti al valore nominale;
- le garanzie sono iscritte al valore nominale.

i) 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.

j) 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).

k) 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:

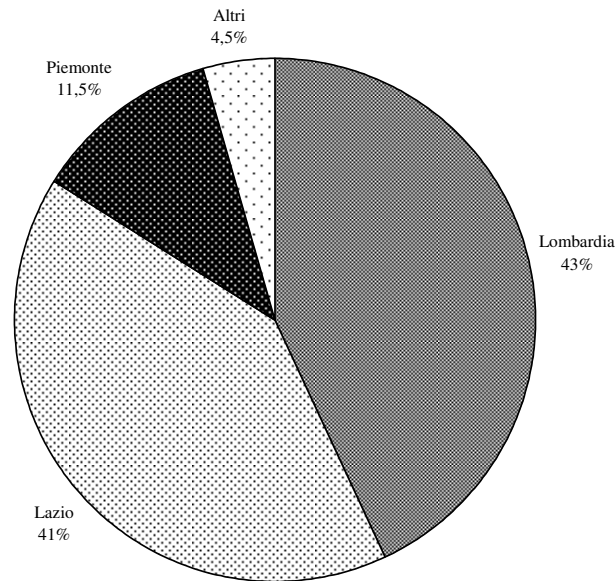
- a titolo di acconto, nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 87 del D.P.R. 917/86 e stabili organizzazioni 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.

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 31 marzo 2009 è composto da 48 beni immobili (Valore di Apporto 602.623.000 di euro), essendo stato oggetto di vendita nel corso dell'esercizio in esame l'immobile sito in Campobasso - Via Crispi 1 denominato Palazzina B, come più avanti meglio illustrato.

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, lo stato giuridico - urbanistico.

L’Esperto Indipendente, CB Richard Ellis S.p.A., ha valutato gli immobili ed i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 31 marzo 2009 per un controvalore totale pari ad euro 722.480.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli *asset*.

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

	CITTA	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (31.03.2009) (euro)
1	Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	24.570.000
2	Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	70.720.000
3	Roma	Via Tevere 50	25.360.000	33.650.000
4	Milano	Via Bonnet 6-8-10A	49.788.000	67.470.000
5	Roma	Via Rodriguez Pereira 97	10.750.000	11.030.000
6	Campobasso	Via Crispi 1 – Palazzina A	5.000.000	4.380.000
7	Milano	Via Watt 27	10.000.000	11.380.000
8	Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	17.290.000
9	Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.830.000
10	Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	39.510.000
11	Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	64.480.000
12	Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	23.480.000
13	Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	19.850.000
14	Roma	Via Sicilia 162	35.900.000	44.550.000
15	Milano	Via Certosa 148	4.950.000	7.080.000
16	Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	74.880.000
17	Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	59.720.000
18	Milano	Viale Sarca 222 – MIRS (Via Sesto San Giovanni 97)	12.647.000	13.520.000
19	Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.880.000
20	Roma	Via Angelo Emo snc	4.800.000	6.030.000
21	Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.700.000
22	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.890.000
23	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.150.000
24	Milano	Via dei Ciclamini 38	3.610.000	4.460.000
25	Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.880.000
26	Roma	Via Val di Lanzo 139	2.630.000	3.500.000
27	Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	3.020.000
28	Torino	Via Gomin 12	2.030.000	2.640.000
29	Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.570.000
30	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.520.000
31	Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.510.000
32	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.230.000
33	Roma	Via Democrito 10	1.390.000	2.080.000
34	Milano	Piazza Napoli 30/4	1.920.000	2.450.000
35	Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.030.000
36	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.300.000
37	Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	2.150.000
38	Verona	Via Pellegrini 26-28	1.790.000	1.950.000
39	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	2.110.000
40	Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.700.000
41	Desenzano del Garda	Via San Zeno snc	1.350.000	1.600.000
42	Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.660.000
43	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.640.000
44	Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.610.000
45	Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.470.000
46	Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.260.000
47	Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	33.030.000
48	Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.070.000
	TOTALE		602.623.000	722.480.000

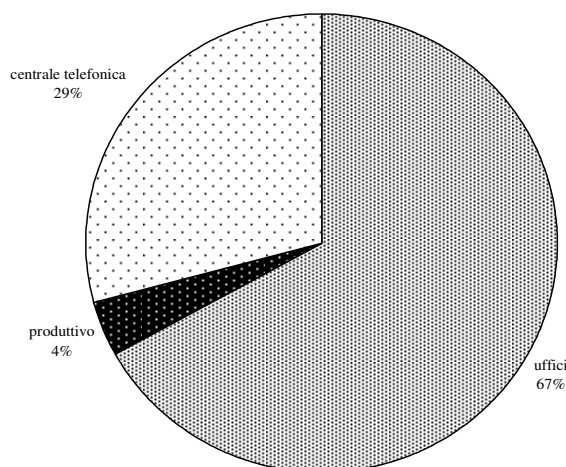
Alla data del 31 marzo 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE risulta locato con un tasso di occupazione medio dell'83 % circa.

Le porzioni sfitte, che rappresentano al 31 marzo 2009 circa il 17% del totale della superficie lorda (come definita nella già richiamata Tabella “Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo”), si riferiscono:

- per il 42% della percentuale sfitta all’immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 22,5% della percentuale sfitta al complesso immobiliare, sito in Milano, - via Bonnet composto da 3 edifici di cui uno totalmente libero;
- per il 22% della percentuale sfitta agli immobili siti in Agrate - via Paracelso 22/24/26, Assago - viale Milanofiori 1F, Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, viale Monza 259-263 e in Roma - viale Regina Margherita, dove risultano limitate porzioni libere;
- per il restante 13,5% della percentuale sfitta agli immobili siti in Campobasso - via Crispi 1 (Palazzina A) e in Roma - Rodriguez Pereira 97 che risultano totalmente liberi.

Al 31 marzo 2009 il portafoglio immobiliare del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d’uso (base superfici):

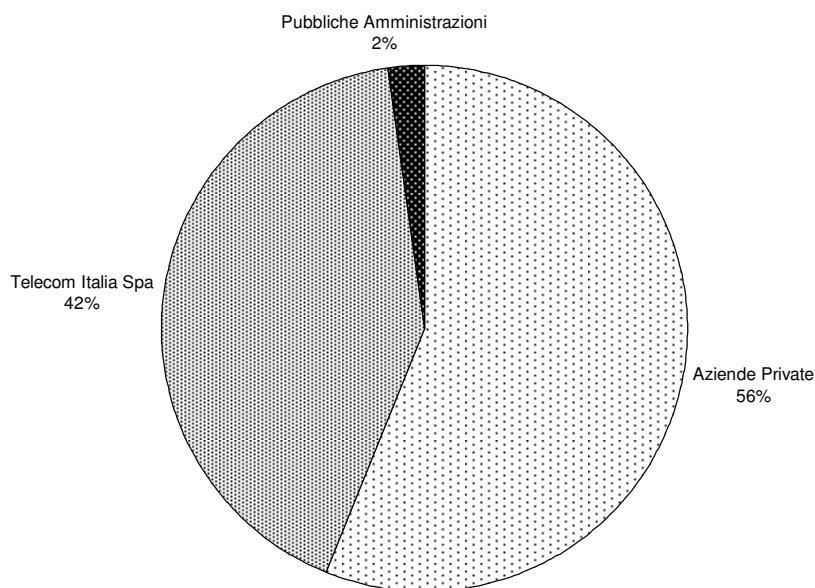
- 67% costituito da 17 immobili con destinazione prevalente ad uso uffici
- 29% costituito da 30 immobili con destinazione prevalente ad uso centrale telefonica
- 4% costituito da un immobile con destinazione prevalente ad uso produttivo.



Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra (i) il canone inclusivo degli adeguamenti ISTAT e (ii) il costo di apporto, corrisponde al 6,82%.

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 6,72%.

Gli immobili apportati al Fondo, così come illustrato nel seguente grafico (rif. superficie locata), risultano locati in larga misura a TELECOM ITALIA S.p.A. (contratti a lunga scadenza: 1° periodo 2021; 2° periodo 2027), e altre Società, come meglio dettagliato nella tabella denominata "Elenco dei beni e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo" 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 31.03.2009	Canoni 31.03.2009	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	11.330	84%	Ganimede Due srl	113	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Aziende Private	22.963.860	1.521.589	13.763.400	Proprietà Piena
2	ASSAGO	VIALE MILANOFIORI - EDIF. IF	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	31.956	89%	Ganimede Due srl	103	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	60.316.911	3.695.377	37.717.080	Proprietà Piena
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 S.p.A.	1.420.000	119.623	852.000	Proprietà Piena
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 S.p.A.	3.550.000	267.231	2.130.000	Proprietà Piena
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 S.p.A.	1.790.000	152.861	1.074.000	Proprietà Piena
6	DESENZANO DEL GARDA	VIA SAN ZENO,SNC	Cielo Terra	1976	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.489	1.489	100%	Tiglio II srl	76	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.384.781	113.080	810.000	Proprietà Piena
7	MILANO	VIA TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.097	91%	Ganimede Due srl	204	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	17.897.899	1.363.791	11.167.359	Proprietà Piena
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 S.p.A.	3.610.000	278.102	2.166.000	Proprietà Piena
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	da 7 a 9 anni	Pirelli Tyre S.p.A.	13.024.484	1.082.069	7.842.779	Proprietà Piena
10	MILANO	VIALE SARCA, 222 - ed 307	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	7.311	7.311	100%	Kappa srl	255	Locazione non abitativa 9 anni + 6	oltre 9 anni	Prysmian S.p.A.	23.800.000	1.862.232	14.280.000	Proprietà Piena
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	6.092.999	Proprietà Piena
12	MILANO	PIAZZA NAPOLI, 30/4	Cielo Terra	1947	centrale telefonica e uffici connessi all'attività	1.729	1.729	100%	Tiglio II srl	90	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.920.000	156.265	1.152.000	Proprietà Piena

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 S.p.A.	2.310.000	184.876	1.386.000	Proprietà Piena
14	MILANO	VIALE CERTOSA 148	Cielo Terra	1972	Uffici - commerciale	3.387	1.881	56%	Ganimede Due srl	88	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Aziende Private	5.049.376	298.444	3.026.028	Proprietà Piena
15	MILANO	VLE MONZA 259-263	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	25.180	22.530	89%	Aida srl	153	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	47.964.293	3.849.691	28.982.469	Proprietà Piena
16	MILANO	VIA BONNET, 6-8-10/A	Cielo Terra	1956	Uffici	20.305	5.678	28%	Tiglio II srl	84	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	50.641.956	1.706.479	30.326.360	Proprietà Piena

PIEMONTE

17	IVREA	VIA JERVIS, 11 ICO VECCHIA - ICO CENTRALE	Cielo Terra	1910-1948	Uffici integrati con attività produttive	44.208	16.908	38%	Tiglio I srl	20	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	17.779.643	887.100	10.630.000	Proprietà Piena
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 7 a 9 anni	Aziende Private	16.358.553	1.513.047	9.885.568	Proprietà Piena
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 S.p.A.	2.030.000	165.571	1.218.000	Proprietà Piena
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 S.p.A.	1.720.000	146.064	1.032.000	Proprietà Piena
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 S.p.A.	1.500.000	126.296	900.000	Proprietà Piena
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 S.p.A.	30.500.000	2.485.283	18.300.000	Proprietà Piena

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 S.p.A.	2.223.000	199.933	1.333.800	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 S.p.A.	3.350.000	267.139	2.010.000	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 S.p.A.	1.511.000	138.845	906.600	Proprietà Piena
26	VERONA	VIA PELLEGRINI 26-28	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi all'attività	2.414	2.414	100%	Tiglio II srl	61	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia S.p.A.	1.790.000	146.876	1.074.000	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 S.p.A.	1.292.000	110.537	775.100	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 S.p.A.	3.770.000	303.537	2.262.000	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 S.p.A.	1.320.000	112.126	792.000	Proprietà Piena	
LAZIO																		
30	ROMA	VIA SICILIA 162	Cielo Terra	1949	Uffici	6.858	6.858	100%	Ganimede Due srl	366	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Pubblica Amministrazione	35.942.126	2.510.933	21.540.000	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 S.p.A.	1.100.000	102.932	660.000	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 S.p.A.	1.715.000	152.385	1.029.000	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 S.p.A.	4.800.000	390.446	2.880.000	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 S.p.A.	2.630.000	219.231	1.578.000	Proprietà Piena	
35	ROMA	VIA PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	199	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Aziende Private	35.113.009	2.481.934	21.066.000	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 S.p.A.	1.850.000	152.851	1.110.000	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 S.p.A.	1.300.000	113.588	780.000	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 S.p.A.	6.770.000	541.644	4.062.000	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 S.p.A.	2.040.000	169.665	1.224.000	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 S.p.A.	1.390.000	120.831	834.000	Proprietà Piena
41	ROMA	VIA RODRIGRUEZ PEREIRA 97	Cielo Terra	1960	Uffici	4.143	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	10.750.000	-	6.450.000	Proprietà Piena
42	ROMA	VIALE REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	20.574	89%	Tiglio I srl	190	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Aziende Private	61.668.928	4.377.545	37.040.819	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 S.p.A.	53.640.000	3.484.094	32.184.000	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 S.p.A.	25.360.000	1.630.357	15.216.000	Proprietà Piena
MOLISE																	
46	CAMPOBASSO	VIA CRISPI 1 - PAL. A	Cielo Terra	ante 1958	Uffici	4.461	-	0%	Tiglio II srl	-	-	-	-	5.000.000	-	3.000.000	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 S.p.A.	1.197.000	123.602	718.000	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 S.p.A.	1.900.000	177.768	1.140.000	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 S.p.A.	3.830.000	317.935	2.298.000	Proprietà Piena
TOTALE						383.096	318.108	83,0%				610.902.966	41.066.982	368.697.361			

(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 da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.)

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

(4) Per Scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi 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 ATLANTIC 2 - BERENICE con riferimento preminente alla data del 31 marzo 2009.

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Attività

manutentive

generali:

Altre

informazioni:

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

AGRATE BRIANZA, VIA PARACELSO 22-24-26

Stato locativo:

- La società O.M.N.I.A. S.r.l. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all' art. 27 della L 392/78, (contratto di locazione decorrente dal 1° luglio 2001; mq 174, canone annuo euro 23.830) con efficacia dal 1° settembre 2009.
- La società SAP ITALIA S.p.A. ha fatto pervenire regolare disdetta per il contratto di locazione decorrente dal 1 gennaio 2004 (mq 6.537, canone annuo euro 879.708); tale disdetta produrrà effetti dal 20 gennaio 2010.
- Il Fondo ha notificato formale disdetta per scadenza della locazione al conduttore C. BESATI & C. S.r.l. (contratto decorrente dal 1° marzo

1998, mq 309, canone annuo euro 26.388). Sono in corso contatti col conduttore per la stipula di un nuovo contratto.

- Il Fondo ha notificato formale disdetta per scadenza della locazione al conduttore TFE THIN FILM EQUIPMENT S.r.l. (contratto decorrente dal 1° luglio 1998, mq 109, canone annuo euro 15.317). Sono in corso contatti col conduttore per la stipula di un nuovo contratto.
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 320.000.
- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 22 ottobre 2008, da parte del Tribunale di Milano relativa al conduttore NEW SERVICE S.D. S.p.A., il Fondo è stato ammesso al passivo per complessivi euro 45.000 ca., in via chirografaria.

Altre

informazioni:

IVREA, VIA JERVIS 11

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 184.000..
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 72.800 ca. per fatture 2006) derivanti da contratto di locazione, ad oggi cessato, in capo a EUTELIA S.p.A., (già EUNICS S.p.A., già GETRONICS SOLUTIONS ITALIA S.p.A. per cessione di contratto di locazione), è stato aperto un contenzioso, seguito da consulente legale appositamente incaricato. In tale contesto il Fondo ha rigettato in data 28 ottobre 2008 l'opposizione della Controparte al Decreto Ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Ivrea, che in data 4 febbraio 2009 si è espresso a favore del Conduttore. Il Fondo sta valutando eventuale ricorso.

MILANO, VIA BONNET 6

Stato locativo:

- E' in corso di formalizzazione la risoluzione consensuale del contratto di locazione con la società TELECOM ITALIA S.p.A., relativamente al contratto di decorrente dal 1° gennaio 2005 (mq 1.664, canone annuo euro 504.355) e per il quale il conduttore aveva richiesto il recesso

anticipato, a fronte del quale gli spazi verranno rilasciati in data 30 giugno 2009 con corresponsione al Fondo di un indennizzo pari a € 250.000 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 38.000. 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 ca. euro 530.000.
- Nel novembre 2005 SERCAM S.r.l. (contratto di locazione decorrente dal 1° gennaio 1997; mq 630, canone annuo euro 35.887) ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all' art. 27 della L 392/78. Tale richiesta è stata contestata da PIRELLI RE SGR ed è attualmente oggetto di contenzioso, seguito da consulente legale appositamente incaricato, con presentazione di ricorso ex art. 447 cpc e richiesta di risarcimento danni, nel cui contesto è stata fissata un'udienza, presumibilmente risolutiva, nel prossimo ottobre 2009.

MILANO, VIA TAZZOLI 6

Stato locativo:

- In data 4 marzo 2009 è stato sottoscritto un atto di risoluzione consensuale con la società BIMO ITALIA S.p.A., relativamente al contratto di locazione decorrente dal 1° luglio 2004 (mq 338, canone annuo euro 84.735) e per il quale il conduttore aveva richiesto il recesso anticipato, a fronte del quale gli spazi sono stati rilasciati in data 31

marzo 2009 con corresponsione al Fondo di un indennizzo pari a € 57.000 ca..

- La società INTERNET CENTRE OF EXCELLENCE S.r.l. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato (contratto di locazione decorrente dal 1° settembre 1999; mq 247, canone annuo euro 38.757); sono in corso verifiche della sussistenza dei requisiti per accogliere tale richiesta e della data di eventuale decorrenza della stessa.

MILANO, VIA WATT 27

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 300.000.

MILANO, PIAZZA NAPOLI 30

Altre

Informazioni:

- In data 20 febbraio 2009 il Fondo ha ricevuto un'offerta da parte di un investitore privato per la compravendita dell'immobile ad un prezzo superiore rispetto alla valutazione dell'Esperto Indipendente (sia quella al 31 dicembre 2008, riferimento disponibile al ricevimento dell'offerta, sia quella al 31 marzo 2009, riferimento di cui al presente Rendiconto). Le trattative finalizzate alla vendita, relative ad un pacchetto che oltre all'immobile di cui trattasi comprende anche quelli siti in Verona, via Pellegrini 26-28 e Desenzano del Garda, via San Zeno snc, sono in via di perfezionamento.

VERONA, VIA PELLEGRINI 26-28

Altre

Informazioni:

- In data 20 febbraio 2009 il Fondo ha ricevuto un'offerta da parte di un investitore privato per la compravendita dell'immobile ad un prezzo superiore rispetto alla valutazione dell'Esperto Indipendente (sia quella al 31 dicembre 2008, riferimento disponibile al ricevimento dell'offerta, sia quella al 31 marzo 2009, riferimento di cui al presente Rendiconto). Le trattative finalizzate alla vendita, relative ad un pacchetto che oltre

all'immobile di cui trattasi comprende anche quelli siti in Milano, piazza Napoli 30 e Desenzano del Garda, via San Zeno snc, sono in via di perfezionamento.

DESENZANO DEL GARDA, VIA SAN ZENO SNC

Altre

Informazioni:

- In data 20 febbraio 2009 il Fondo ha ricevuto un'offerta da parte di un investitore privato per la compravendita dell'immobile ad un prezzo superiore rispetto alla valutazione dell'Esperto Indipendente (sia quella al 31 dicembre 2008, riferimento disponibile al ricevimento dell'offerta, sia quella al 31 marzo 2009, riferimento di cui al presente Rendiconto. Le trattative finalizzate alla vendita, relative ad un pacchetto che oltre all'immobile di cui trattasi comprende anche quelli siti in Milano, piazza Napoli 30 e Verona, via Pellegrini 26-28, sono in via di perfezionamento.

ROMA, VIA PIANCIANI 26

Stato locativo:

- E' stato sottoscritto in data 25 marzo 2009 un nuovo contratto di locazione con EMMEPIU' S.r.l., già conduttore nell'Immobile (9+6 anni; sup pari a mq 2.421; canone annuo euro 402.000) per spazi già dallo stesso occupato in virtù di contratto scaduto, con decorrenza 1° marzo 2009. A fronte di lavori di adeguamento alla specifica attività del Locatario, che se ne è fatto carico, è stata riconosciuta una riduzione del canone per il 1° semestre di locazione, che verrà corrisposto in ragione di euro 105.383.

Altre

Informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 159.000.

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

Stato locativo:

- La società CIS DEG. ha fatto pervenire richiesta di recesso anticipato, appellandosi ai gravi motivi di cui all' art. 27 della L 392/78, (contratti di locazione decorrenti dal 1° agosto 2003, 1° ottobre 2004 e 1° aprile 2005;

per complessivi mq 1.854, canone annuo euro 364.500 ca.) con efficacia dal 1° settembre 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 219.000.
- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 25 giugno 2008, da parte del Tribunale di Roma relativa al conduttore GRAPHOCART S.r.l. (morosità euro 123.000 ca.), è stata presentata istanza di insinuazione al passivo. A breve gli spazi verranno comunque riconsegnati da parte del curatore fallimentare al Fondo che ne potrà disporre la rilocalazione.

ROMA, VIA LUIGI RIZZO 20-32

Altre

informazioni:

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

ROMA, VIA SICILIA 162

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 128.000 ca..

Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti canoni/oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 75.000 ed euro 947.000 relativi rispettivamente agli immobili siti in Roma, via Bissolati 76 e Roma, via Tomacelli 146, immobili venduti dal Fondo il 28 novembre 2008.

Alla data del presente Rendiconto la Società di Gestione, per conto del Fondo ATLANTIC 2 – BERENICE, ha portato a compimento l'atto di dismissione del seguente immobile facente parte del portafoglio:

N°	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (31.12.2008) (euro)	VALORE DI VENDITA (euro)
1	Campobasso	Via Crispi 1 – Pal. B	1.200.000	1.350.000	1.350.000
TOTALE			1.200.000	1.350.000	1.350.000

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo ne' da un punto di vista locativo ne' manutentivo per tutti gli altri immobili costituenti il portafoglio del Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE. Si precisa peraltro che la Società di Gestione, tramite la società incaricata per lo svolgimento dell'attività di Property Management, effettua un costante monitoraggio su tutte le posizioni immobiliari del Fondo.

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

Per quel che riguarda infine le attività di Property Management, in capo a PIRELLI & C. REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT S.p.A. sino al 30 aprile 2009 avendo il notificatogli il recesso per allora, in data 7 aprile 2009 è stato sottoscritto un nuovo contratto con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A. con decorrenza 1° maggio 2009 e validità 2 anni.

GESTIONE FINANZIARIA

Il Fondo ATLANTIC 2 - BERENICE è stato costituito con l'utilizzo della leva finanziaria nella misura del 60% del valore di conferimento degli immobili. Tale scelta è coerente con gli obiettivi del Fondo di massimizzazione del ritorno sull'investimento effettuato dai partecipanti. Infatti, il ricorso all'indebitamento finanziario ha lo scopo di migliorare, a parità di redditività delle attività patrimoniali, e nell'ipotesi che tale redditività sia superiore al costo dell'indebitamento finanziario, il ritorno sui mezzi propri del Fondo e, quindi, sul capitale investito dai partecipanti.

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

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

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

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

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	122.886.831	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	73.739.472	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	24.592.114	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	24.592.114	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	122.886.831	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%

450.001.500 368.697.361

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

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

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

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

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

Data di negoziazione:	2 agosto 2005
Data inizio:	4 agosto 2005
Data Termine:	30 giugno 2012
Nozionale di riferimento totale iniziale:	euro 453,2 mln
Nozionale totale al 31.03.2009:	euro 364,2 mln

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

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

Ai fini della redazione del presente Rendiconto, la SGR avrebbe, coerentemente con quanto previsto dal Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia entrato in

vigore in data 14 aprile 2005, valutato al costo di sostituzione (“*Mark to Market*”) solo la differenza positiva tra il nozionale di riferimento ed il debito residuo effettivo (c.d. posizione di *over-hedging*).

Al 31 marzo 2009 il debito residuo effettivo pari a euro 368,7 mln risulta superiore di euro 4,5 mln rispetto al nozionale dell’IRS (euro 364,2 mln): essendo lo strumento in *under-hedge* non si considera la valutazione in bilancio dello stesso.

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

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

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

A far data dal 16 aprile 2009, il numero di membri del Consiglio di Amministrazione di First Atlantic RE SGR S.p.A. è stato innalzato da cinque a sette.

Pertanto, 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
Daniele Monarca	Consigliere Indipendente
Carlo Gatto	Consigliere Indipendente
Felice Capello	Consigliere Indipendente

I servizi di gestione del Portafoglio del Fondo inerenti le attività di Project Management e Agency sono attualmente svolte in *outsourcing* da società appartenenti allo stesso Gruppo della SGR. A far data dal 1° maggio prossimo, anche i servizi di Property Management relativamente agli immobili del Fondo saranno svolte in *outsourcing* da una società appartenente allo stesso Gruppo della SGR. A tale proposito si fa presente che il processo di conferimento di incarichi in *outsourcing* in conflitto di interesse è stato compiuto nel rispetto delle procedure interne in merito.

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI AL FONDO

Nel corso del trimestre, non si sono tenute Assemblee dei Partecipanti.

RIUNIONI DEL COMITATO CONSULTIVO

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

Data riunione	Ordine del giorno	Delibere
22 gennaio 2009	1) relazione semestrale del Comitato Consultivo 2) parere in merito alla proposta di utilizzo della linea di finanziamento per costi capitalizzabili, ai sensi dell'art. 4.4.3 del Regolamento.	Il Comitato Consultivo ha predisposto, così come previsto dal Regolamento del Fondo, la relazione sulle attività svolte dal medesimo nel corso del secondo semestre 2008 Ha inoltre espresso parere favorevole in merito alla proposta di utilizzo della linea di finanziamento per manutenzioni per Euro 4.253.810,62.

16 marzo 2009	1) parere in merito al Business Plan del Fondo.	Il Comitato Consultivo ha espresso parere favorevole in merito al al Business Plan del Fondo.
---------------	---	---

Il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito, infine, il 6 aprile 2009 ed ha espresso parere favorevole in merito al conferimento dell'incarico di Property Management a First Atlantic Real Estate S.p.A.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Lino Benassi)

Milano, 28 aprile 2009

RENDICONTO AL 31/03/2009

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Rendiconto al 31/03/2009(*)		Situazione al 31/12/08	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	-		-	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	722.480.000	98%	720.330.000	89%
B1. Immobili dati in locazione	622.310.000		617.050.000	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	100.170.000		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'	5.033.848	1%	83.855.658	10%
F1. Liquidità disponibile	5.033.848		83.855.658	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	7.512.469,00	1%	8.593.320	1%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	1.374.228		799.065	
G3. Risparmio di imposta	358.217		535.078	
G4. Altre	5.780.024		7.259.177	
TOTALE ATTIVITA'	735.026.317	100%	812.778.978	100%

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-368.697.361		-365.163.551	
H1. Finanziamenti ipotecari	-368.697.361		-365.163.551	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-	
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'	-10.625.613		-11.093.275	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-347.839		-299.590	
M2. Debiti di imposta	-832.124		-492.111	
M3. Ratei e risconti passivi	-1.708.639		-1.867.060	
M4. Altre	-7.737.010		-8.434.514	
TOTALE PASSIVITA'	-379.322.974		-376.256.826	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	355.703.343		436.522.152	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	592,836		727,533	
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	245,09		99,34	
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	101,66		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 31/03/2009

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

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/03/2009(*)	
A. STRUMENTI FINANZIARI		-696.210
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		-696.210
A4.1 di copertura	-696.209,58	
A4.2 non di copertura		
Risultato gestione strumenti finanziari		-696.210
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		11.584.909
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		11.341.333
- affitti	10.203.406,05	
- recupero spese ripetibili	883.648,44	
- altri proventi	254.278,27	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		-
- utili da realizzi	0,00	
B3. PLUS/MINUSVALENZE		3.166.393
- plusvalenze beni immobili	3.166.392,50	
- plusvalenze diritti reali immobiliari		
- minusvalenze beni immobili		
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-2.367.722
- spese ripetibili	-1.590.749,30	
- spese non ripetibili	-776.973,13	
B5. AMMORTAMENTI		
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-555.092,59	-555.093
Risultato gestione beni immobili		11.584.909
C. CREDITI		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati		
C2. Incrementi/decrementi di valore		
Risultato gestione crediti		-

D. DEPOSITI BANCARI			-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati			
E. ALTRI BENI			-
E1. Proventi			
E2. Utile/perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti			10.888.700
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			10.888.700
H. ONERI FINANZIARI			-2.670.368
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-2.666.130
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-2.666.129,98		
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-4.237,70		-4.238
Risultato netto della gestione caratteristica			8.218.332
I. ONERI DI GESTIONE			-1.394.320
I1. Provvigione di gestione SGR	-880.672,92		-880.673
I2. Commissioni banca depositaria	-41.533,73		-41.534
I3. Oneri per esperti indipendenti	-28.800,00		-28.800
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-28.571,00		-28.571
I5. Altri oneri di gestione	-414.741,85		-414.742
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-192.385
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	71.875,89		71.876
L2. Altri ricavi	17.992,92		17.993
L3. Altri oneri	-282.253,85		-282.254
Risultato della gestione prima delle imposte			6.631.627
M. IMPOSTE			-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/perdita dell'esercizio			6.631.627

(*) 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.

In allegato al presente Rendiconto sono forniti i seguenti documenti:

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

Allegato 2: estratto della Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 marzo 2009 redatta dall'Esperto Indipendente CB Richard Ellis Professional Services S.p.A..

Dott. Ottavio DE PAOLA
NOTAIO
Corso Vittorio Emanuele II n. 23
86100 CAMPOBASSO CB
tel 0874418456 - 0874 92551 fax 0874 316545
email: odepaola@notariato.it

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)



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE"
ALLA DATA DEL 31 MARZO 2009

APRILE 2009

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

INDICE

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



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, 14 Aprile 2009

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

CONTRATTO N. 4329

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL "FONDO ATLANTIC 2 BERENICE", ALLA DATA DEL 31 MARZO 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
DESENZ. SUL GARDA	Via San Zenone, snc
MILANO	Piazza Napoli, 30
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1C Pal. A
TRIESTE	Via Verga, 5
VERONA	Via Pellegrini, 26-28
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

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 Piazza 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

Città	Indirizzo
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO VECCHIA – ICO CENTRALE
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI, snc
IVREA (TO)	Via Jervis 11 – ICO Nuova
PALERMO	Via Maggiore Amari, 10
MILANO	Via Ciclamini, 38
MILANO	Via Don Guanella, 9
CINISELLO BALSAMO	Viale Rinascita, snc
ROMA	Via Palombini, 52
ROMA	Via Jacopone da Todi, 13-15-19
ROMA	Via Monte Ruggero, 35
ROMA	Via Sestio Calvino, 79/B
ROMA	Via 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
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a
MILANO	Viale Monza, 259/263
MILANO	Viale Sarca, 222 – (Edificio 67 – MIRS)
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 31 Marzo 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 Discount Cash Flow).

Metodo del Discount 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 sopracitati 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 viene 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 la 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 della 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 verifichino pagamenti differiti nel tempo, con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione. La valutazione dà per assunto il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

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

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il valore di Mercato, alla data del 31 Marzo 2009, del patrimonio immobiliare (considerato asset by asset) di cui in oggetto, risulta esprimibile complessivamente in

€ 722.480.000,00

(Euro settecentoventiduemilioni quattrocentottantamila/00),

così ripartiti per singolo immobile:

Città	Indirizzo	Valore di Mercato al 31/03/2009 (Euro)
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 307	24.570.000
ROMA	Corso d'Italia, 43	70.720.000
ROMA	Via Tevere, 50	33.650.000
TORINO	Via Bellardi, 12	2.150.000
TORINO	Via Gonin, 12	2.640.000
TORINO	Corso Marconi, 36	2.230.000
TORINO	Via Lancia 55	33.030.000
BRESCIA	Via Bellintani, 1	1.700.000
COMO	Via Scalabrini 5	2.300.000
DESENZANO SUL GARDA	Via San Zeno, snc	1.600.000
MILANO	Piazza Napoli, 30	2.450.000
CAMPOBASSO	Via Crispi 1, 1c Pal. A	4.380.000
TRIESTE	Via Verga, 5	1.470.000
VERONA	Via Pellegrini, 26-28	1.950.000
TREVISO	Via Zanon, 7	3.880.000
MESTRE	Via Tevere, 34	1.660.000
GENOVA	Via Dattilo, 5	2.510.000
ROMA	Via Rodriguez Pereira, 97	11.030.000
URBINO	Via Calamandrei, snc	1.610.000
ANCONA	Via Montagnola, 29	4.700.000
MILANO	Via G. Watt, 27	11.380.000
SASSARI	Via Salvatore Dau, 2	4.150.000
IVREA	Via Jervis, 11 - ICO CENTRALE+ICO VECCHIA	17.290.000
GALLIPOLI	VIA CAGLIARI,snc	1.260.000
IVREA	Via Jervis 9 - Nuova ICO	17.830.000
PALERMO	Via Maggiore Amani, 10	2.070.000
MILANO	Via Ciclamini, 38	4.460.000
MILANO	Via Don Guanella, 9	3.020.000
CINISELLO B.	Viale Rinascita, snc	4.890.000
ROMA	Via Palombini, 52	2.110.000
ROMA	Via Jacopone da Todì, 13-15-19	2.520.000
ROMA	Via Monte Ruggero, 35	1.640.000
ROMA	Via Sestio Calvino, 79/B	2.030.000
ROMA	Via Val di Lanzo, 139	3.500.000
ROMA	Via Democrito, 10	2.080.000
ROMA	Via Tagaste snc	2.570.000
ROMA	Via Feronia 96	8.880.000
ROMA	Via Angelo Emo, 13/b - 15	6.030.000
ROMA	Via PIANCIANI, 26	39.510.000
ROMA	Via Regina Margherita, 279 / Via Morgagni	74.880.000
MILANO	Via Bonnet, 6a-8a-10a	67.470.000
MILANO	Viale Monza, 259/263	59.720.000
MILANO	Viale Sarca, 222 - edificio 67	13.520.000
MILANO	Viale Certosa, 148	7.080.000
MILANO	Via Enrico Tazzoli, 6	19.850.000
ROMA	Via Sicilia, 162	44.550.000
AGRATE BRIANZA	Via Paracelso, 22/24/26	23.480.000
ASSAGO	VIA MILANOFIORI, 1	64.480.000
TOTALE €		722.480.000

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 una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, per cui 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.

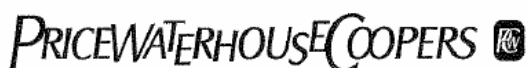
Può essere utilizzata per scopi aziendali anche per operazioni straordinarie quali fusioni, acquisizioni, ecc..

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.

Francesco Abba
(Managing Director)





PricewaterhouseCoopers SpA

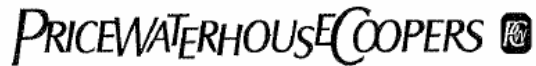
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156 E DELL'ARTICOLO 9 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

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 trimestrale chiuso al 31 marzo 2009, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla descrizione dei criteri di valutazione applicati inclusi nella relazione del Consiglio di Amministrazione della 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 della 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'adequazione 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 alle relazioni da noi emesse 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 trimestrale chiuso al 31 marzo 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 ed 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 12979880155 iscritta al n. 43 dell'Albo Consob – Altri Uffici: **Bari** 70125 Viale della Repubblica 110 Tel. 0805429863 – **Bologna** 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 – **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 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 Montevecchio 37 Tel. 011556771 – **Trento** 38100 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 – **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 – **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 – **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 – **Verona** 37122 Corso Porta Nuova 133 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 della 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'art. 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 31 marzo 2009.

Milano, 15 maggio 2009

PricewaterhouseCoopers SpA

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

Giovanni Ferraioli
(Revisore contabile)