

***“Atlantic 2 – Berenice - Fondo Comune di Investimento
Immobiliare di Tipo Chiuso”***

RENDICONTO AL 31/03/2013

Fondo**Atlantic**²
BERENICE



IDeA FIMIT_{sgr}

IDeA FIMIT SGR S.p.A.
info@ideafimit.it — www.ideafimit.it

Sede Legale
Via Crescenzo 14
00193 Roma
T. (+39) 06 681631
F. (+39) 06 68192090

Sede Milano
Via Boito 10
20121 Milano
T. (+39) 02 725171
F. (+39) 02 72021939

C.S. €16.757.556,96
R.E.A. n. 898431
P.IVA e C.F. 05553101006
Società iscritta al n. 68
Albo S.G.R. Banca d'Italia

- **Relazione degli Amministratori**
 - **Situazione Patrimoniale**
 - **Sezione Reddittuale**
 - **Nota integrativa**
 - **Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo**
 - **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**
 - **Relazione della Società di Revisione**
 - **Elenco attività DM 228**
-

Relazione degli Amministratori al Rendiconto al 31 marzo 2013

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	9
A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	9
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	12
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	16
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	16
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	18
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO	18
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	18
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO	19
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO	19
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	19
A. FINANZIAMENTI	19
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	21
9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	21
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	22
11. ALTRE INFORMAZIONI	24

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Le prospettive dell'economia mondiale per l'anno in corso sono leggermente peggiorate negli ultimi mesi. L'Area Euro continua ad essere negativamente influenzata dalla debole congiuntura economica dei paesi periferici, inoltre si assiste ad un rallentamento delle economie emergenti, principalmente a causa della dipendenza dalla domanda estera dei paesi più sviluppati colpiti dalla crisi.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2013-2014, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso gennaio.

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2013		Differenza da stime gennaio 2013	
	2011	2012	2013	2014	2013	2014
Mondo	4,0	3,2	3,3	4,0	-0,2	0,0
Paesi avanzati	1,6	1,2	1,2	2,2	-0,1	0,1
Giappone	-0,6	2,0	1,6	1,4	0,4	0,7
Regno Unito	0,9	0,2	0,7	1,5	-0,3	-0,3
Stati Uniti	1,8	2,2	1,9	3,0	-0,2	-0,1
Area Euro	1,4	-0,6	-0,3	1,1	-0,2	0,0
Italia	0,4	-2,4	-1,5	0,5	-0,4	0,0
Paesi Emergenti	6,4	5,1	5,3	5,7	-0,2	-0,1
Russia	4,3	3,4	3,4	3,8	-0,3	0,0
Cina	9,3	7,8	8,0	8,2	-0,1	-0,3
India	7,7	4,0	5,7	6,2	-0,2	-0,1
Brasile	2,7	0,9	3,0	4,0	-0,5	0,1

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2013

L'economia dell'Eurozona resta debole e le previsioni di ritorno alla crescita continuano ad essere rinviate a causa dei dati poco incoraggianti sull'andamento dell'economia reale. Le misure di austerità introdotte nei diversi paesi europei hanno avuto effetti recessivi oltre le attese e questo ha richiesto la revisione al ribasso delle stime di crescita del PIL per il 2013.

Nel corso della conferenza stampa dello scorso 7 marzo il presidente della Banca Centrale Europea (BCE), Mario Draghi, ha prospettato una fase di ulteriore indebolimento della congiuntura economica e successivamente una graduale ripresa nella seconda parte dell'anno in corso. Questo scenario ha indotto la BCE a ridurre le previsioni sulla crescita del PIL dell'Eurozona da -0,3% a -0,5% nel 2013 e da +1,2% a +1,0% nel 2014. Successivamente in occasione dell'ultima conferenza stampa dello scorso 2 maggio il presidente Mario Draghi ha annunciato un taglio del tasso di rifinanziamento dell'Eurozona di un quarto di

punto percentuale passando da 0,75% a 0,50%, che rappresenta il nuovo minimo storico. Il taglio dei tassi conferma l'impegno annunciato dalla BCE a proseguire con una politica monetaria espansiva fino a che non si concretizzerà una fase di ripresa. Durante la conferenza il presidente della BCE ha anche annunciato di aver adottato diverse misure per incentivare l'offerta di credito ad imprese e famiglie ed inoltre non ha escluso l'ipotesi di nuove misure non convenzionali a sostegno dell'economia reale in caso di necessità.

Le elezioni politiche italiane non hanno consegnato un quadro di governo stabile. Tuttavia, questo esito incerto ha generato solo qualche tensione di breve termine sui mercati finanziari europei. Sebbene l'indice di borsa italiano presenti *performance* relativamente peggiori da inizio anno rispetto agli indici degli altri principali paesi europei, sembra che la crisi di governo non preoccupi eccessivamente gli investitori. Le nuove elezioni rappresentano uno scenario probabile, ma lo scudo anti-*spread* OMT di Draghi, pur rimanendo uno strumento che difficilmente verrà attivato, rimane comunque un supporto credibile al debito sovrano dell'Italia. Tale supporto ha di fatto annullato la probabilità che gli investitori stessi tornino ad essere così pessimisti come a novembre 2011 e luglio 2012. L'effetto negativo dell'incertezza politica rimane confinato agli investimenti in Italia, ma non rappresenta più un fattore di rischio "sistemico" capace di trascinare verso il basso i listini di borsa europei.

Da questo punto di vista sembra essersi creata una divergenza tra l'andamento dell'economia reale e l'ottimismo dei mercati finanziari, che dopo la fase di *stress* legata al rischio politico italiano, hanno intrapreso un *trend* positivo. Tuttavia, recenti notizie sul salvataggio delle banche cipriote attraverso una tassa sui depositi dei correntisti e "rumors" su ulteriori *downgrade* del *rating* dell'Italia legati alle prospettive di instabilità del governo, stanno generando nuove tensioni sui listini di borsa europei e sugli *spread*.

Con riferimento all'Italia, la situazione si presenta decisamente critica soprattutto in relazione alle minori aspettative di crescita. Recenti dati diffusi da Banca d'Italia indicano una riduzione del PIL del 7% dall'inizio della crisi nel 2008 che continuerà ad aumentare anche nell'anno in corso. L'elevato rapporto Debito/PIL pari a 126% nel 2012 è atteso ancora in crescita per il 2013, e si confronta con valori compresi tra l'80% e l'89% di Germania, Francia, Regno Unito e Spagna. Inoltre, la disoccupazione sembra aumentare più velocemente di quanto previsto riducendo ulteriormente il potere reale di acquisto delle famiglie. Nel 2012 i consumi sono calati del 4,3% in termini reali, mentre gli investimenti dell'8%. L'assenza di un governo continua a ritardare gli interventi necessari a riequilibrare le misure di austerità e rilanciare lo sviluppo del paese.

Ad oggi la curva dei titoli di stato italiani continua a presentare rendimenti inferiori rispetto agli altri paesi periferici, ma perde terreno rispetto alla curva spagnola. Lo *spread* BTP-Bund è notevolmente aumentato passando da un intervallo pre-elezioni di 250-300 punti base a uno post-elezioni di 300-350 punti base. A confermare le preoccupazioni degli investitori lo scorso 7 marzo l'agenzia di *rating* Fitch ha declassato il

rating dell'Italia da A- a BBB+ con *outlook* negativo ad indicare la possibilità di ulteriori *downgrade*. Secondo l'agenzia, i risultati inconcludenti delle elezioni rendono improbabile che l'Italia possa avere un governo stabile nel breve periodo e il probabile freno alle riforme strutturali costituisce un ulteriore fattore di criticità per l'economia reale. Fitch ha contestualmente ridotto le stime di crescita del PIL nel 2013 al -1,8% e ha aumentato al 130% il rapporto Debito/PIL atteso.

Il sistema creditizio continua a rappresentare il problema principale per l'economia italiana e per il proprio settore immobiliare. Sebbene gli *spread* si siano allontanati dai livelli di allarme della scorsa estate, l'offerta di credito alle imprese continua a ridursi e lo stesso accade anche ai nuovi mutui erogati alle famiglie, in riduzione di circa il 30% rispetto al 2011¹.

Le banche italiane sembrano continuare a destinare la propria liquidità all'acquisto di titoli di stato domestici, beneficiando dei rendimenti elevati e del minore rischio rispetto ai prestiti alle imprese. Questo meccanismo continua a non consentire che i flussi di liquidità a basso costo della BCE raggiungano l'economia reale, impedendo la ripresa.

I problemi di adeguatezza del patrimonio sono ancora gravi per gli istituti italiani e le continue rettifiche di valore delle attività finanziarie rappresentano un fattore di rischio significativo. I crediti in sofferenza, a febbraio pari a 128 miliardi di euro, continuano a crescere segnando un aumento del 19% da dicembre 2011. Si prevede che gli accantonamenti siano destinati ad aumentare ancora nel corso dell'anno.

Grazie alla liquidità immessa dalla BCE, all'incremento dei depositi da inizio anno (+6,2% a gennaio e +6,8% a febbraio rispetto al 2011) e al miglioramento dello *spread*, oggi il problema del "*funding*" degli istituti di credito italiani è secondario rispetto ai problemi di patrimonializzazione. Nonostante la nuova normativa Basilea 3 sia stata rinviata al 2015, prevedendo un'introduzione graduale dei nuovi requisiti di liquidità, tutti gli istituti stanno operando per rafforzare gli indici di solvibilità e, a causa dello scenario recessivo, adottano criteri sempre più rigidi per la concessione dei prestiti.

Il mercato immobiliare europeo

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa nel 2012 sono in linea con l'anno precedente a quota 120,4 miliardi di euro. Si registra un segnale molto positivo nel quarto trimestre del 2012 con un totale di 41,5 miliardi di euro di transazioni (+16% rispetto al quarto trimestre 2011 e +48% rispetto al trimestre precedente)². Per Germania e Norvegia il quarto trimestre 2012 costituisce il trimestre con il maggior volume di transazioni dal 2007.

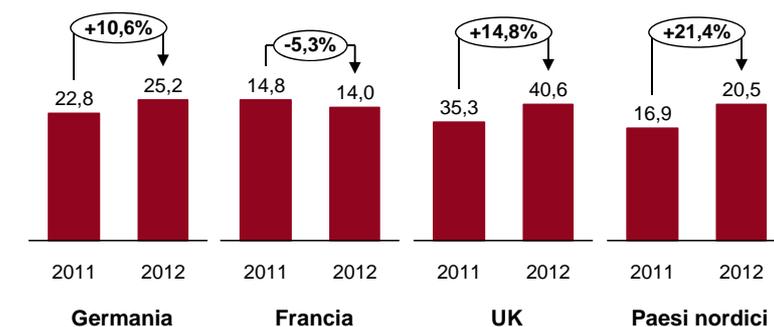
¹Nomisma, I Rapporto 2013 sul mercato immobiliare

²CBRE, European Investment Quarterly 4Q 2012

Gli ultimi mesi del 2012 segnano anche il ritorno di interesse degli investitori esteri, tranquillizzati dalle misure anti *spread* introdotte dalla BCE. Nel 2012 si registra un incremento pari al 36% negli investimenti netti in Europa da parte di investitori esterni alla regione, rispetto al 2011.

L'interesse per gli investimenti immobiliari è rivolto principalmente ai mercati "core" come Regno Unito, Germania, Francia e paesi nordici, in particolare Svezia e Norvegia (Figura 1).

Figura 1 - Andamento delle compravendite non residenziali in Germania, Francia, Regno Unito e paesi nordici (€miliardi)



Fonte: CBRE

Così come sui mercati obbligazionari si registra una spiccata preferenza per strumenti ritenuti sicuri, come i titoli di stato dei paesi del nord Europa, anche nel mercato immobiliare sono premiati i prodotti con un profilo di rischio basso e penalizzati i mercati ritenuti meno liquidi.

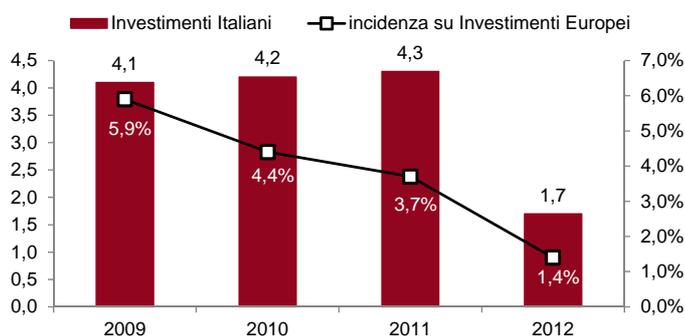
Nei mercati "core", ovvero i mercati con un profilo di rischio-paese più basso e un corrispondente minore rendimento delle obbligazioni statali (Germania, Gran Bretagna e paesi nordici), lo *spread* fra i rendimenti del mercato immobiliare e i rendimenti dei titoli di stato, storicamente considerato un "benchmark" dell'attrattività del mercato immobiliare, sta raggiungendo livelli *record*. Al contrario nei mercati periferici, come il mercato italiano, l'incremento dei rendimenti dei titoli di stato riduce a zero ovvero a valori negativi tale *spread*. Gli investitori hanno preferito spostare i propri investimenti nei paesi più stabili e dal mercato più attivo per minimizzare i rischi, nonostante i rendimenti più bassi.

Rispetto allo scorso anno per l'Italia si evidenzia una spinta recessiva superiore agli altri paesi e, al contempo, anche un crescente rischio politico che alimenta i rischi di uscita dall'euro. Inoltre, l'introduzione dell'IMU ha contribuito ad allontanare ulteriormente l'interesse dei potenziali investitori.

Il mercato immobiliare Italiano

Nel 2012 il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali non ha raggiunto il livello del primo semestre dell'anno precedente, attestandosi a 1,7³ miliardi di euro circa, mentre l'incidenza sul totale investito in Europa si riduce dal 3,6% all'1,4% (Figura 2). Nel quarto trimestre del 2012 soltanto 458 milioni di euro sono stati investiti. Questi dati rappresentano il peggior livello registrato in Italia negli ultimi dieci anni.

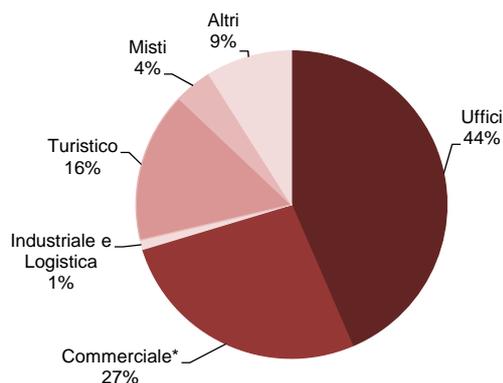
Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (€miliardi, %)



Fonte: CBRE

Con riferimento alla tipologia di investimenti, anche nel 2012 gli uffici si confermano la destinazione d'uso prevalente e aumenta l'incidenza del settore turistico, che raggiunge il 16% rispetto al 3% del 2011 (Figura 3). Tuttavia è importante evidenziare che il segmento *retail* è quello che attira la quasi totalità degli investimenti esteri.

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel 2012



*Non include la quota del 49% di Gallerie Commerciali Italiane ceduta di Simon Property ad Auchan

Fonte: BNP Real Estate

³Il volume totale degli investimenti non include alcune operazioni che non sono investimenti immobiliari in senso stretto. Tra queste troviamo l'acquisizione da parte di Qatar Holding di Smeralda, società proprietaria di hotel di lusso in Costa Smeralda per un valore di 600 milioni di euro e l'acquisizione per circa 490 milioni di euro da parte di Auchan della quota del 49% detenuta da Simon Property.

In Italia il volume degli investimenti *retail* ha registrato un sensibile calo nel corso dell'anno. Con riferimento al nuovo *stock* di "Gross leasable area" (GLA) offerto, il settore ha subito una contrazione del 24% rispetto al 2011, mentre relativamente ai soli centri commerciali, la contrazione è stata più contenuta, pari all'11,4% rispetto al 2011. A fine 2012 la densità di offerta di centri commerciali, secondo le stime di CBRE, è in leggera crescita grazie alla riduzione della popolazione e si attesta a 276 mq ogni 1000 abitanti. A dicembre 2012 risultano in costruzione 26 progetti *retail* (con superficie maggiore ai 10.000 mq) per un totale di 780.400 mq con consegna prevista tra il 2013 ed il 2015⁴.

Per quanto concerne i mercati principali, a Milano, con soltanto 140 milioni di euro nel quarto trimestre, il volume del 2012 non ha superato i 500 milioni di euro di transazioni. Nel corso del quarto trimestre, il volume di assorbimento si è attestato intorno ai 52.000 mq, portando il totale annuo a 239.000 mq. Se la flessione trimestrale è del 12%, su base annuale il mercato ha registrato una diminuzione del 29% rispetto al 2011. L'attività nel mercato degli investimenti a Roma è stata piuttosto bassa, con 150 milioni di euro, portando il totale annuo a 622 milioni di euro, in diminuzione del 25% rispetto al 2011 e del 50% rispetto al 2010. Nel corso del quarto trimestre 19.800 mq di uffici sono stati assorbiti, portando il totale annuo a soltanto 66.500 mq. La tendenza iniziata nella seconda metà del 2011 è continuata anche in questo trimestre, facendo registrare il volume più basso degli ultimi sette anni a Roma⁵.

Negli ultimi mesi del 2012 si registrano diverse transazioni di notevole entità, la maggior parte delle quali nel segmento uffici. Le due principali transazioni vedono entrambe IDeA FIMIT come venditore e riguardano la vendita del Palazzo Biandra a Milano a Cattolica Assicurazioni per 100 milioni euro e la vendita di un immobile sito in Corso Italia a Roma a Antrion sgr per 106 milioni di euro.

Il volume delle transazioni non residenziali nel corso del primo trimestre del 2013, secondo CBRE, ammonta a circa 620 milioni di euro, in rialzo del 36% rispetto ai 455 scambiati nel quarto trimestre 2012. Le transazioni registrate nel primo trimestre 2013 sono 13, con un valore medio delle transazioni pari a circa 40 milioni di euro⁶. La transazione maggiore riguarda l'acquisizione del Four Seasons Hotel a Firenze per 163 milioni di euro, da parte di Qatar Holding che prosegue con il suo piano di investimenti nel settore hotel di lusso in Italia, iniziato lo scorso anno con l'acquisizione di hotel in Costa Smeralda per 600 milioni di euro.

A Milano nel primo trimestre del 2013 il volume degli investimenti immobiliari non residenziali raggiunge quasi 200 milioni di euro, prevalentemente concentrati nel segmento uffici. Anche se ancora inferiore ai

⁴ CBRE, Retail Italy 4Q 2012

⁵BNP RE, City News Milano/Roma 4Q 2012

⁶ Le tredici transazioni citate non includono la quota del portafoglio immobiliare di Prologis ceduta per il 50% nella Joint Venture con Norges Bank (NBIM) che CBRE include negli investimenti del trimestre

livelli precedenti al 2012, questo valore rappresenta un incremento del 45% rispetto al primo trimestre dello scorso anno.

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che anche per quanto concerne il numero delle compravendite, nel 2012 si registra una forte contrazione che riguarda, in maniera omogenea, sia il segmento non residenziale che quello residenziale. Il quarto trimestre del 2012 presenta il peggior dato trimestrale dal 2004, con una riduzione del 29,6% del numero complessivo di transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Mentre la contrazione su base annuale è pari al 24,8% con un ammontare complessivo di transazioni pari a 993.339, di cui circa 444.018 residenziali⁷. Il rallentamento dell'economia ha portato gli operatori a rivedere al ribasso le previsioni future, Nomisma stima che il numero di transazioni residenziali continuerà a ridursi il prossimo anno portandosi a 416.127, per poi avviare una lenta inversione di tendenza l'anno successivo.

A causa delle aspettative recessive le banche italiane continuano a ridurre l'offerta di credito verso il settore e diventa sempre più difficile finanziare le operazioni. Inoltre, il mancato allineamento tra domanda e offerta in termini di prezzo continua ad alimentare l'illiquidità del mercato. Per gli investitori diventa sempre più necessario un adeguamento dei prezzi alle nuove condizioni di mercato. Il *repricing* si traduce in opportunità di acquisire immobili con rendimenti più elevati, richiesti proprio in virtù del rischio paese.

Parallelamente alle stime di crescita economica anche le stime sull'andamento dei prezzi continuano a ridursi, prospettando il concretizzarsi del *repricing* atteso dagli investitori. Nel 2012 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane, si è ridotta del 4,2% per gli uffici e del 3,3% per i negozi. Nomisma prevede che nel 2013 i prezzi di uffici e negozi scenderanno ancora rispettivamente del 5,2% e del 4,9%, contro la precedente stima dello scorso novembre del 4,7% e 4,1%.

I rendimenti *prime* per il settore uffici sono in leggero rialzo: a Milano nel quarto trimestre 2012 si collocano al 5,6% rispetto al 5,4% del quarto trimestre del 2011, mentre a Roma si passa dal 5,9% al 6,1%. Anche per gli altri segmenti si è registrato un lieve aumento degli *yield*, i centri commerciali nel 2012 passano da 6,5% a 6,6%, mentre la destinazione d'uso industriale e logistica passa dal 7,5% al 7,75%⁸. Inoltre, considerando le aspettative di *repricing* dei diversi operatori, l'andamento rialzista dei rendimenti dovrebbe continuare nel breve periodo.

⁷Nota Trimestrale Agenzia del Territorio, IV trimestre 2012

⁸BNP RE, Investimenti in Italia 4Q 2012

Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 2 - Berenice in sintesi

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, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197, 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 SGR S.p.A. (ora Prelios SGR S.p.A.).

Successivamente, per effetto dell'avvenuta fusione per incorporazione di FARE SGR in Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito, "FIMIT SGR"), perfezionatasi il 3 ottobre 2011, la gestione è continuata in capo alla società nascente dalla fusione denominata "IDeA FIMIT - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni" (di seguito "IDeA FIMIT" o la "SGR" o la "Società di Gestione").

La durata del Fondo è stata originariamente fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni (il "Termine di Durata del Fondo") a decorrere dalla data di efficacia dell'apporto, con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia. Il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR del 30 settembre 2011 ha deliberato la modifica del regolamento di gestione del Fondo prorogandone la durata e prevedendone la scadenza al 31 luglio 2015. Tale modifica regolamentare, approvata dall'Assemblea dei Partecipanti, è stata autorizzata dalla Banca d'Italia in data 12 gennaio 2012.

La Società di Gestione, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia"). Dalla delibera dovrà risultare che:

- (i) l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- (ii) oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *asset* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera conterrà altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

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)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	REAG -Real Estate Advisory Group S.p.A.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 31 marzo 2013	€ 214.604.911
Valore unitario delle quote al 31 marzo 2013	€ 357,673
Valore al 31 marzo 2013 del portafoglio immobiliare	€ 393.150.000

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

Avvalendosi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai fondi immobiliari ad apporto privato, la SGR 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 § "La gestione finanziaria".

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

		Collocamento									
		14.07.2005	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.03.2013
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4	225,9	214,6
Numero quote	n.	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003
Valore unitario delle quote	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	403,947	376,486	357,673
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	299,00	162,40	175,20
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4	396,7	393,2
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7	405,0	405,8
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31	29	29
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	312.852	291.745	291.745
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1	6,2	6,2
Debiti bancari	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	281,8	231,1	231,1
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	54,4	58,3	58,8
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4	57,1	56,9
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	85% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	81% Lazio e Lombardia	82% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	Lombardia 52%, Lazio 27%, Piemonte 17%, altro 4%	Lombardia 52%, Lazio 27%, Piemonte 17%, altro 4%			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	16,14	10,38	2,40
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	26,90	17,30	4,00
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	4,76	9,90	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92	16,50	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	394,42	337,28	326,79	322,83	306,33
Dividend Yield (9)	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	8,13%	10,50%	5,14%

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota

B. La Corporate Governance

Sulla scorta di quanto previsto dalle disposizioni del codice civile e del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (recante il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, "TUF"), la SGR adotta un sistema di governo societario improntato alla trasparenza delle attività gestionali poste in essere in relazione ai fondi chiusi immobiliari dalla stessa gestiti ed alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi, anche mediante l'adozione di appositi presidi organizzativi e procedurali.

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti della SGR tenutasi in data 3 ottobre 2011, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. in FIMIT SGR, che ha assunto la nuova denominazione di IDeA FIMIT.

L'Assemblea degli Azionisti della SGR in data 12 aprile 2012 ha nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR il Dott. Antonio Mastrapasqua (già cooptato nella riunione consiliare del 19 gennaio 2012, a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate, in data 17 gennaio 2012, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Avv. Paolo Crescimbeni) nonché – a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate, in data 28 marzo 2012, dal Consigliere Delegato e componente del Comitato Esecutivo Dott. Daniel Buaron – il Dott. Massimo Romano quale Amministratore della SGR. Il Dott. Romano è stato altresì nominato quale componente del Comitato Esecutivo dal Consiglio di Amministrazione in data 11 maggio 2012.

L'Assemblea degli Azionisti della SGR in data 17 aprile 2013 – a seguito delle dimissioni rassegnate, rispettivamente, dal Consigliere Delegato e componente del Comitato Esecutivo Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della Assemblea degli Azionisti del 12 aprile 2012) e dal Consigliere e componente del Comitato Esecutivo Dott. Carlo Felice Maggi (a far data dal 31 dicembre 2012) – ha nominato Amministratori della SGR il Dott. Enrico Drago (già cooptato, in sostituzione dell'Ing. Caputi, dal Consiglio di Amministrazione in data 26 marzo 2013) ed il Cav. Salomone Gattegno (già cooptato, in sostituzione del Dott. Maggi, dal Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio, che lo ha designato altresì componente del Comitato Esecutivo).

Ai sensi dello Statuto di IDeA FIMIT, si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni – Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni"), cui il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato di aderire in data 26 giugno 2012, approvando la pertinente relazione redatta secondo l'apposita guida diffusa da Assogestioni e contenente l'ampiezza dell'adesione e le sue modalità applicative da parte della SGR.

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti, approvato, da ultimo, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 26 ottobre 2011, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente

intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono essere altresì in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente l'eventuale venir meno.

Il Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti prevede che la SGR per almeno due anni dalla cessazione della carica degli Amministratori Indipendenti non possa intrattenere con costoro significativi rapporti di lavoro, professionali o di affari.

Ai sensi dello Statuto, tale Regolamento definisce altresì le competenze degli Amministratori Indipendenti, anche alla luce dei principi raccomandati nel Protocollo Assogestioni.

In particolare, agli Amministratori Indipendenti sono demandati compiti attinenti alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi. Gli Amministratori Indipendenti, infatti, esprimono un parere: (i) in ordine alla stipulazione di Convenzioni con Parti Correlate alla SGR (come definite nel Protocollo Assogestioni); (ii) sul contenuto delle convenzioni tra SGR promotrice e gestore, per i contratti che presentino profili riguardanti il rispetto delle disposizioni in materia di conflitto di interessi; (iii) sulle operazioni, presentate al Consiglio di Amministrazione, che si caratterizzano per la presenza di un potenziale conflitto di interessi, così come definito dalla Parte V, Titolo II, Capo II del Regolamento Congiunto Banca d'Italia – Consob (il "Regolamento Congiunto"); (iv) sulle operazioni aventi ad oggetto il conferimento o la cessione ai fondi gestiti dalla SGR di beni appartenenti ai soci della SGR o alle società facenti parte del Gruppo (come definito nel Protocollo Assogestioni), nonché sulle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni di proprietà dei fondi gestiti ai soggetti indicati; (v) sulle proposte di investimento in ordine alle quali sussista un contemporaneo interesse da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vi) in ordine alle ipotesi di coinvestimento da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vii) sugli investimenti dei fondi gestiti in: strumenti finanziari emessi o collocati da Società del Gruppo o da Società Partecipanti; acquisto di quote o azioni di OICR gestiti, istituiti o commercializzati dalla SGR o da altre società di gestione del risparmio o SICAV del Gruppo o da Società Partecipanti (come definite nel Protocollo Assogestioni), anche di diritto estero; strumenti finanziari oggetto di patti parasociali cui partecipano Società del Gruppo o Società Partecipanti; strumenti finanziari di un emittente nel quale una Società del Gruppo o una Società Partecipante abbia una partecipazione rilevante o di un emittente che abbia una partecipazione rilevante in una Società del Gruppo o in una Società Partecipante; strumenti finanziari per i quali una Società del Gruppo o una Società Partecipante svolge il ruolo di operatore specialista; strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti

ceduti da soci della SGR o da Società del Gruppo ovvero da Società Partecipanti; strumenti finanziari emessi da società finanziate o garantite da Società del Gruppo o da Società Partecipanti, qualora dall'esito del collocamento dipenda la possibilità di rimborsare, in tutto o in misura rilevante, il finanziamento alla Società del Gruppo o alla Società Partecipante che ha erogato il credito; strumenti finanziari emessi da società alla quale è conferito l'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni conferiti o acquisiti dai fondi gestiti, ovvero da una società incaricata di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti in un fondo gestito rispetto alla politica di gestione e all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo; strumenti finanziari di un emittente nei cui organi societari siano presenti Soggetti Rilevanti con Deleghe Operative (come definiti nel Protocollo Assogestioni); (viii) in merito all'eventuale adozione di cosiddette "Restricted list" e "Watch list"; (ix) in ordine ai criteri generali per la scelta delle controparti contrattuali e di ripartizione degli incarichi tra le stesse; (x) in ordine alle verifiche che il Consiglio di Amministrazione compie ai sensi dell'art. 9.2, comma 3 del Protocollo Assogestioni; (xi) in ordine alle valutazioni che il Consiglio di Amministrazione compie circa l'adozione di: a) barriere di tipo informativo e procedure interne atte a prevenire o controllare lo scambio di informazioni tra i soggetti rilevanti impegnati in attività che possono dare origine a conflitti di interessi; b) barriere di tipo gerarchico (direzione separata delle strutture che svolgono attività tra loro conflittuali) e segregazione di funzioni; (xii) ai fini delle deliberazioni che il Consiglio di Amministrazione assume per assicurare comunque l'equo trattamento degli OICR e dei partecipanti agli stessi quando le misure e le procedure adottate non risultano sufficienti ad escludere, con ragionevole certezza, il rischio che il conflitto di interessi rechi pregiudizio agli OICR gestiti e ai partecipanti agli stessi; (xiii) negli eventuali altri casi previsti dal corpus normativo interno della SGR di tempo in tempo vigente nonché ove richiesto dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dagli Amministratori Indipendenti sono motivati e non hanno carattere vincolante, ma obbligano il Consiglio di Amministrazione a motivare le ragioni della decisione contraria eventualmente presa, previo parere del Collegio Sindacale.

Gli Amministratori Indipendenti, inoltre, possono proporre al Consiglio di Amministrazione di avvalersi, a spese della SGR ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal Consiglio di Amministrazione, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le eventuali società controllanti e/o ad essa collegate ovvero con gli Amministratori Indipendenti stessi per lo studio e la valutazione obiettiva di particolari questioni, per le quali gli Amministratori Indipendenti siano privi di specifica competenza professionale.

La presenza nella struttura di governo societario di Amministratori Indipendenti e le relative attribuzioni contribuiscono ad accentuare i profili di trasparenza insiti nella conduzione della SGR e ad incrementare l'oggettività dei processi decisionali.

Nella seduta del 3 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, al suo interno, un Comitato Esecutivo, composto da sette membri di cui due sono Amministratori Indipendenti, e in data 26 ottobre 2011 ha approvato il relativo Regolamento Interno.

Nella medesima riunione del 26 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha altresì istituito un comitato, denominato "Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli", composto da tre Consiglieri di

Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato), approvandone altresì il relativo Regolamento Interno. A tale Comitato è rimesso il compito di: a) individuare i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR; b) sovrintendere all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; c) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la remunerazione degli Amministratori destinatari di deleghe ai sensi dello Statuto e valutare le politiche e prassi remunerative e gli incentivi previsti per la gestione del rischio; d) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle attività svolte con periodicità almeno semestrale, formulando altresì, ove del caso, le proprie raccomandazioni.

La SGR ha adottato un Codice Etico ed un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 – recante la “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell’art. 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300” – volto a prevenire la commissione dei reati contemplati dal Decreto stesso nonché ad esimere la SGR dalla responsabilità derivante dalla eventuale commissione, nel suo interesse o a suo vantaggio, di reati da parte di soggetti che fanno parte dell’organizzazione aziendale.

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione – composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR – cui è affidato il compito di vigilare sull’osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l’aggiornamento.

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di “Operazioni personali dei soggetti rilevanti” ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti Soggetti Rilevanti (intendendosi per tali i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l’alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti ed i collaboratori della Società): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l’altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell’ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l’adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell’ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Infine, la SGR, anche allo scopo di minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interessi, sottopone le opportunità di investimento che giungono alla Società o individuate sul mercato alla valutazione dell’organo amministrativo che determina l’allocazione degli investimenti tra i vari fondi gestiti nel rispetto delle relative previsioni regolamentari ed applicando specifici criteri di attribuzione.

In ossequio all'articolo 37, comma 2-bis del TUF, che ha introdotto un meccanismo di *corporate governance* teso a favorire il coinvolgimento dei partecipanti nel processo decisionale delle società di gestione del risparmio con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi comuni di investimento di tipo chiuso, ivi inclusi i fondi immobiliari, ed alle società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo regolamento di gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione della SGR ha ritenuto opportuno avvalersi, in relazione a ciascun fondo gestito, di un Comitato avente funzione consultiva, composto da soggetti dotati di comprovata esperienza nel settore e competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in relazione alle materie indicate nel regolamento di gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo.

La Società comunica ai partecipanti del Fondo ogni informazione prevista dal regolamento di gestione e dalla vigente normativa di settore con le modalità ivi previste.

3. Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento

A. L'attività di gestione

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 2 – Berenice, il cui portafoglio immobiliare al 31 marzo 2013 è costituito da ventinove immobili, di cui in termini di superficie, il 68% a destinazione prevalente uffici, il 27% a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 5% a destinazione produttiva, nel periodo in esame è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Nel corso del periodo in esame, anche a causa del permanere dello stato di notevole sofferenza dell'economia italiana, il Fondo ha ricevuto richieste di risoluzione anticipata o recesso in occasione delle scadenze contrattuali da parte di alcuni conduttori per la necessità di trasferire e/o ridurre le proprie consistenze o cessare le proprie attività. In tali circostanze, laddove possibile, si procede con la negoziazione dei termini dei rilasci o la rinegoziazione dei termini della locazione (riallineamento dei canoni sopra-mercato, razionalizzazione spazi, lavori a carico del Fondo, etc.).

Al 31 marzo 2013, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 291.745 mq, di cui 212.045 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 72,68% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 31 dicembre 2012, invece, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, i mq locati risultavano essere 210.609; a tale data, risultava a reddito il 72,19% delle superfici.

Alla data del 31 marzo 2013, risultano vigenti novantacinque posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione), riferite a conduttori privati e una riferita ad una società ricompresa nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione (soggetta quindi alle disposizioni della cosiddetta *spending review* per la quale si rimanda al successivo paragrafo "11. Altre Informazioni"). Nel corso del primo trimestre 2013, sono stati rinegoziati/stipulati due nuovi contratti mentre sono state ricevute due comunicazioni di disdetta. In termini di superfici locate, il 36,7% degli spazi risulta occupato da Telecom Italia S.p.A..

L'importo dei canoni di competenza del periodo in esame ammonta a 6.163.898 euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 31 marzo 2013 risulta di 24.722.432 euro. Il valore contrattuale annuo delle posizioni al 31 dicembre 2012 era di 24.743.000 euro.

Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto erano in corso i procedimenti giudiziari per recupero crediti di seguito elencati:

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: per un importo totale pari a circa 73 mila euro in capo a un conduttore;
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: per un importo totale pari a circa 351 mila euro in capo a sei conduttori;
- immobili in Roma, via Tomacelli 42: per un importo totale pari a circa 69 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa 69 mila euro in capo ad un conduttore;
- immobile in Milano, viale Certosa 148: per un importo pari a circa 217 mila euro in capo ad un conduttore.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 marzo 2013, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è pari a 7,2 milioni di euro. Di tali crediti il 8% circa è ascrivibile al ritardo nei tempi di pagamento del canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica, mentre il 12% circa riguarda crediti per lo più maturati nei confronti di ex conduttori, per i quali sono stati attivati gli opportuni presidi legali/giudiziali con tempistiche di

risoluzione, per loro natura, lunghe e dall'esito incerto. Prudenzialmente è stato istituito un fondo di svalutazione crediti che alla data del presente Rendiconto ammonta a 987.304 euro.

Per quanto riguarda i dati analitici relativi alla situazione creditoria del Fondo si rinvia a quanto riportato nella Nota Integrativa a commento della sottovoce G6 "Crediti verso locatari".

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo trimestre 2013 è stato dato corso ad alcuni interventi di riqualificazione impiantistica e degli spazi su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso del periodo in esame, costi capitalizzati per 755.644 euro.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

Il Fondo prosegue le attività finalizzate alla dismissione del suo portafoglio immobiliare.

Nel corso del periodo in esame non si sono perfezionate vendite né risultano assunti impegni di vendita.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo

Nel corso del periodo il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha approvato i Rendiconti di gestione al 31 dicembre 2012, deliberando un rimborso parziale anticipato pro quota per un ammontare complessivo di 9.900.049 euro, corrispondenti a 16,50 euro per ognuna delle 600.003 quote in circolazione. La somma citata è stata riconosciuta agli aventi diritto in data 21 febbraio 2013.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, anche al fine di valorizzare al meglio il patrimonio immobiliare in gestione, la SGR ha approvato in data 18 dicembre 2012 un nuovo *Business plan* del Fondo, in relazione al quale il suo Comitato Consultivo ha espresso in data 21 gennaio 2013 il relativo parere positivo non vincolante.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- a) ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente;
- b) disinvestimenti immobiliari di immobili giunti a maturità locativa e manutentiva o che possano garantire interessanti ritorni economici di breve periodo.

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nel periodo con altre società del Gruppo

IDeA FIMIT fa parte del Gruppo De Agostini che, attraverso la SGR, rafforza il suo posizionamento strategico nel settore immobiliare in Italia, creando le condizioni per un futuro sviluppo dell'attività anche sui mercati esteri.

La *corporate governance* nel Gruppo conferisce autonomia gestionale alle *sub-holding* e alle società controllate, che sono responsabili della propria gestione operativa, così come dell'identificazione e del perseguimento di opportunità di crescita nei rispettivi mercati, sia attraverso nuove combinazioni prodotto/mercato sia mediante operazioni straordinarie coerenti con la strategia di *business*.

In considerazione di quanto sopra, i rapporti tra IDeA FIMIT ed il Gruppo di appartenenza si concretizzano nei normali flussi informativi previsti all'interno del Gruppo industriale.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo

Dopo la chiusura del periodo, quattro dei cinque membri del Comitato Consultivo del Fondo hanno rassegnato le proprie dimissioni. La Società di Gestione avvierà a breve le procedure previste dal Regolamento di Gestione del Fondo al fine di ripristinare tempestivamente l'operatività del suo organo consultivo.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Il Fondo ha stipulato un contratto di finanziamento con primari istituti di credito nazionali e internazionali per un periodo pari a 10 anni dalla data di efficacia dell'apporto (14 luglio 2005) 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 alla dismissione degli immobili, prevede la restituzione del 100% dell'ALA (*Allocated Loan Amount*, indica la parte del finanziamento allocato su ciascun immobile) maggiorato:

- di un ulteriore 10% 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;

Alla data del 31 marzo 2013 il debito residuo è pari a 224.451.006 euro.

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

Alla data del 31 marzo 2013, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 6.660.945 euro, mentre risulta inutilizzata la linea relativa all'attività di gestione ordinaria del Fondo.

Il debito complessivo al 31 marzo 2013 è pari a 231.111.952 euro.

Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso riepilogato nella seguente tabella:

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

Le rate di rimborso sopra evidenziate dovranno essere decurtate dell'ammontare pari agli importi già rimborsati. Alla data del presente Rendiconto i rimborsi parziali effettuati a seguito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare risultano essere pari a 226.864.358 euro.

Si sottolinea che, alla data del Rendiconto al 31 marzo 2013, i rimborsi eseguiti a fronte delle cessioni di immobili hanno già permesso di estinguere completamente le rate di cui sopra fino al 30 giugno 2013 e quota parte di quella prevista per il prossimo 31 dicembre 2013. L'importo ad oggi necessario per il saldo di tale rata di ammortamento è pari a 53.136.500 euro.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 31 marzo 2013 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari⁹, è pari al 57,85%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni.

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2013 è di 6.392.224 euro (63.127.239 euro al 31 dicembre 2012).

A seguito delle valutazioni poste in essere dalla SGR circa l'investimento della liquidità per far fronte alla prossima rata di finanziamento scadente il 31 dicembre 2013; si è deciso di investire, nel corso del trimestre, 50.000.000 di euro in *Time Deposit*, in quanto più remunerativi rispetto ad investimenti in strumenti finanziari con caratteristiche di rapida e sicura liquidità.

B. Strumenti finanziari derivati

Alla data del presente Rendiconto tutti i contratti di copertura sono giunti a naturale scadenza e in considerazione delle aspettative sull'andamento dei tassi di interesse a medio termine, la SGR non ha ritenuto opportuno procedere con nuove coperture.

9. Performance del Fondo, andamento del valore della quota sul mercato e indicatori di redditività e finanziari

Per quanto riguarda le *performance* del Fondo e l'andamento del valore della quota si fa rinvio alla Nota Integrativa e, più precisamente, alla Parte A §§ da 1 a 3. Si riportano in questa sede alcune informazioni sintetiche.

Dalla data di apporto, ossia dal 14 luglio 2005, alla data del presente Rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è ridotto passando da 300.001.500 euro a 214.604.911 euro (225.892.506 euro al 31 dicembre 2012). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 357,673 euro (376,486 euro al 31 dicembre 2012) con un decremento del 28,47% (24,70% al 31 dicembre 2012); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 marzo 2013, per un totale di 343,09 euro a

⁹ Come previsto dal Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari, utilizzato come riferimento per calcolare il limite di assunzione di prestiti dei fondi immobiliari, è pari alla media tra il costo storico (costo d'acquisto maggiorato degli oneri capitalizzati) e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo, previsti nel Titolo V, Capitolo IV (valore attuale). Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento utilizzato per calcolare il limite di assunzione dei prestiti coincide con il valore nominale attuale.

quota, che hanno inciso per il 68,62% rispetto al valore iniziale della quota (500 euro), e i rimborsi parziali effettuati pari complessivamente a euro 193,67 per quota (pari al 38,73% del valore iniziale), l'incremento di valore realizzato è pari al 78,89% (79,35% al 31 dicembre 2012).

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 marzo 2013, risulta pari al 12,25%.

Si evidenziano alcuni *ratios* elaborati sulla base dei dati del Rendiconto che esprimono, in modo sintetico ma significativo, la struttura patrimoniale del Fondo e l'andamento economico dello stesso.

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	-0,63%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili (1)	-0,06%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	58,78%
Livello di impiego <i>asset</i> immobiliari	Valore immobili/ totale attività	85,99%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	13,557 mln €

(1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2012 – 31/03/2013

10. Proventi posti in distribuzione

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...".*

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

Utile/Perdita di conto economico	-1.387.546
Plusvalenze del periodo	-1.211.204
Minusvalenze del periodo	5.466.848
di cui non ripristinabili	-2.783.381
Riserve da riprendere	569.376
Importo distribuibile I trimestre su risultato gestione corrente	654.093
Riserve utili esercizi precedenti	22.627.739
Distribuibile netto al 31 marzo 2013	23.281.832
N° quote	600.003
Distribuzione pro quota arrotondata	4,00
Valore complessivo distribuzione al 31 marzo 2013	2.400.012

La decisione circa l'importo da distribuire ai sottoscrittori ha tenuto in considerazione i termini del contratto di finanziamento che prevede un piano di rimborso, con cadenza semestrale, di rate da 70.000.214 euro cadauna a partire dal 30 giugno 2012 e fino al 31 dicembre 2014; alla data del Rendiconto al 31 marzo 2013, i rimborsi eseguiti a fronte delle cessioni di immobili hanno già permesso di estinguere completamente le rate di cui sopra fino al 30 giugno 2013 e quota parte di quella prevista per il prossimo 31 dicembre 2013. L'importo ad oggi necessario per il saldo di tale rata di ammortamento è pari a 53.136.499 euro.

In considerazione di quanto sopra, e in via prudenziale stante l'andamento stagnante del mercato di riferimento che potrebbe rallentare il piano di dismissioni del 2013, si è ritenuto opportuno mantenere nelle disponibilità del Fondo la liquidità necessaria per far fronte alla prossima rata di finanziamento scadente il 31 dicembre 2013. Il Fondo a seguito di accurata valutazione ha disposto, nel rispetto dei limiti e delle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare vigente, l'investimento di parte di tale liquidità in *time deposit*.

Sulla base di tali considerazioni, nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto di procedere alla distribuzione di proventi per 4,00 euro lordi per ognuna delle 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 2.400.012 euro.

La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 23 maggio 2013 e data stacco 20 maggio, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

11. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Nel quadro normativo delineato dall'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 - come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011 - il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta.

Sulla base di tale assetto normativo e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare"), in particolare:

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001¹⁰ nonché relativo ai redditi diversi di natura finanziaria ex art.67, comma 4, lett. c-ter) e comma 1-*quater*, le seguenti categorie di investitori (c.d. "investitori istituzionali"): (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale), (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

2. per i quotisti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei Rendiconti di

¹⁰ Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 20% sui proventi di cui all'art.44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione ovvero realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo. Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate) "a titolo di acconto" se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.), mentre è operata "a titolo di imposta" nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società. In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d’imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d’imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 20% di cui all’art. 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal fondo.

3. sono in ogni caso soggetti a tassazione con aliquota del 20% al momento della loro corresponsione i proventi percepiti da soggetti non residenti, fatta salva la verifica in merito all’eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni; a determinate condizioni, la ritenuta non si applica nei confronti di (i) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull’organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione), (ii) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e (iii) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

Inoltre, gli investitori diversi da quelli indicati nel punto 1 che al 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5% (anche se successivamente ceduta in tutto o in parte) erano tenuti a versare un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d’imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d’imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l’applicazione dell’imposta sostitutiva, ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d’imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell’ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall’intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - doveva essere versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta in corso al 31 dicembre 2011. Al riguardo la Circolare chiarisce che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

Con riferimento ai fondi diversi da quelli c.d. "istituzionali"¹¹ nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio avrebbe potuto deliberarne la liquidazione entro la data del 31 dicembre 2011.

In tal caso è prevista l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010 (imposta che doveva essere prelevata e versata dalla SGR per il 40% entro il 31 marzo 2012 e per la restante parte in due rate di pari importo rispettivamente entro il 31 marzo 2013 ed entro il 31 marzo 2014). La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati conseguiti dal 1 gennaio 2011 e fino alla conclusione della stessa la SGR deve applicare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP del 7%, da versare entro il 16 febbraio dell'anno successivo rispetto a ciascun anno di durata della liquidazione. Sono mantenute le disposizioni originariamente contenute nell'art. 32, commi 5-*bis*, 5-*ter* e 5-*quater* volte ad evitare la doppia tassazione dei redditi in capo ai partecipanti e quelle che prevedono disposizioni agevolative ai fini delle imposte indirette, per le operazioni di liquidazione.

La SGR e gli intermediari depositari devono comunicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta i dati relativi ai partecipanti che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5% nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-*ter* del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni¹², va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela¹³ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,1% per l'anno 2012 (con un minimo di 34,20 euro e fino ad un massimo di 1.200,00 euro) e dello 0,15% per gli anni successivi (con un tetto massimo di euro 4.500,00 per la clientela che è soggetto diverso da persona fisica, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

¹¹ Sono definiti "fondi istituzionali" i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" ossia da quei soggetti indicati nel precedente punto 1),.

¹² L'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

¹³ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di "*cliente*" occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di "*Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti*") che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

Novità in tema di fiscalità immobiliare introdotte dal c.d. “Decreto Sviluppo”

Il c.d. “Decreto Sviluppo” (decreto legge n.83/2012 – di seguito “Decreto”) entrato in vigore il 26 giugno 2012 e convertito con legge il 7 agosto 2012 ha, *inter alia*, riformato il regime IVA delle locazioni e delle cessioni immobiliari (novellando l’art.10, comma 1, n.8, 8 *bis* e 8 *ter* del DPR n.633/1972).

Per quanto concerne più specificamente le locazioni di fabbricati strumentali, le nuove norme hanno previsto la possibilità generalizzata di assoggettare ad IVA i relativi canoni mediante opzione espressamente manifestata nel contratto di locazione e ciò anche quando il conduttore non è soggetto-IVA oppure ha un pro-rata di detraibilità IVA pari o inferiore al 25%. In assenza di tale opzione, la locazione di fabbricati strumentali è sempre esente IVA.

Il Decreto in parola non ha tuttavia previsto una normativa transitoria applicabile ai contratti di locazione di fabbricati strumentali stipulati prima della data di sua entrata in vigore (26 giugno 2012); in particolare, non è stato chiarito come (ed entro quale termine) i proprietari possano esercitare l’opzione per il regime IVA in relazione a quei contratti di locazione nei quali tale scelta non era stata espressamente manifestata in atto stante l’imponibilità IVA “per legge” applicabile (ad es: è il caso dei fabbricati strumentali locati a conduttori, quali banche ed assicurazioni, aventi un pro-rata di detraibilità IVA pari o inferiore al 25%).

Il Decreto ha altresì esteso l’applicazione di tale regime fiscale (ossia di “esenzione IVA” fatta salva l’espressa opzione per l’IVA in contratto) anche alle locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici / ristrutturatrici ed alle locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali.

Tra le altre novità di rilievo introdotte dal Decreto in tema di fiscalità immobiliare devono inoltre ricordarsi:

- a) il regime di imponibilità IVA su opzione applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dall’impresa costruttrice (o ristrutturatrice) dopo 5 anni dall’ultimazione dei lavori¹⁴; qualora l’acquirente sia soggetto IVA, l’applicazione dell’IVA avviene, in tali circostanze, con il meccanismo del c.d. *reverse charge*;
- b) il regime di imponibilità IVA (non *ex lege* ma su opzione) applicabile alle cessioni di fabbricati strumentali effettuati da imprese (diverse dall’impresa costruttrice / ristrutturatrice) nei confronti dei soggetti IVA aventi pro-rata di detraibilità IVA pari o inferiore al 25%¹⁵; in caso di opzione, l’applicazione dell’IVA avviene con il meccanismo del c.d. *reverse charge*.

¹⁴ Fino al 26 giugno u.s., tali cessioni erano *ex lege* esenti IVA

¹⁵ Fino al 26 giugno u.s., tali cessioni erano *ex lege* soggette ad IVA (applicata nei modi ordinari).

Spending Review

Il decreto legge n. 95 del 2012 (di seguito anche il “Decreto Legge”) convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, in tema di “*spending review*”, ha avuto effetti rilevanti sul patrimonio immobiliare avente come conduttore soggetti pubblici, avuto riguardo al contenuto dell’articolo 3 “razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive”. Infatti, le disposizioni di cui all’articolo 3 recano misure, da una parte, orientate alla riduzione e razionalizzazione degli spazi occupati dalle pubbliche amministrazioni per esigenze istituzionali e, dall’altra, al contenimento della spesa per le locazioni passive.

Il comma 1° del suddetto art. 3 statuisce che, a decorrere dalla data di entrata in vigore del provvedimento (7 luglio 2012), per gli anni 2012, 2013 e 2014 il canone di locazione dovuto dalle Amministrazioni pubbliche - inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall’Istituto nazionale di statistica ai sensi dell’articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009 n. 196 - relativo all’utilizzo degli immobili destinati a finalità istituzionali, non sarà soggetto all’aggiornamento riguardante la variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertato dallo stesso ISTAT.

Il comma 4° del decreto legge 95/2012 disciplina invece la riduzione del canone del 15%, a decorrere dal 1° gennaio 2015 (ovvero dal primo giorno del rinnovo contrattuale, e quindi dal 1° settembre 2016, nel caso del contratto in essere tra il Fondo e il suo conduttore cui si applicano le previsioni della *spending review*), con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale, contratti stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall’ISTAT ai sensi dell’articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob).

Tale riduzione si applica unicamente alle Amministrazioni centrali, come individuate nel suddetto elenco pubblicato dall’ISTAT. Nei confronti delle Regioni e Province autonome e degli Enti del servizio sanitario nazionale, il comma 4° dell’art. 3 non trova invece applicazione in maniera diretta, ma tali ultimi enti dovranno necessariamente dare attuazione a tale normativa mediante l’implementazione della stessa a livello locale.

Con riferimento ai contratti scaduti o rinnovati dopo la data del 15 agosto 2012, tale riduzione del 15% del canone si applica, secondo quanto stabilito dallo stesso comma 4, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (15 agosto 2012). Inoltre, in linea generale, analoga riduzione del 15% verrebbe ad applicarsi anche agli utilizzi in assenza di titolo in essere alla data di entrata in vigore del Decreto Legge. La riduzione del canone si inserisce automaticamente nei contratti in corso, ai sensi dell’articolo 1339 del codice civile, ed è fatto salvo il diritto di recesso del locatore.

Esperti Indipendenti

Presidi organizzativi e procedurali per il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli esperti

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli Esperti Indipendenti e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, ai principi contenuti nella Comunicazione congiunta Banca d'Italia - CONSOB del 29 luglio 2010 "Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento" e alle Linee Guida predisposte dalla Assogestioni (cfr. il rapporto tra le SGR e gli "Esperti Indipendenti" nell'attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, del 27 maggio 2010).

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra le altre:

- i criteri per la selezione degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi e per la commisurazione del compenso;
- le modalità operative per l'identificazione e la gestione di eventuali situazioni di conflitto di interessi;
- i compiti delle funzioni aziendali, sia operative sia di controllo, da svolgersi nell'ambito del processo di valutazione;
- le modalità di coordinamento e i flussi informativi tra le funzioni operative e di controllo, nonché nei confronti degli esperti indipendenti;
- gli standard documentali e le modalità di attestazione delle attività svolte e di raccolta e archiviazione della documentazione trasmessa e ricevuta dagli esperti indipendenti;
- gli obblighi di reporting nei confronti degli organi aziendali;
- la descrizione dei presidi organizzativi e di controllo per la verifica nel continuo della corretta applicazione da parte degli esperti indipendenti dei criteri di valutazione dei beni.

Le disposizioni interne sopra menzionate, prevedono altresì i seguenti principali presidi organizzativi, procedurali e di controllo, al fine di garantire il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli esperti indipendenti dei Fondi gestiti da IDeA FIMIT:

- collazione, verifica e consegna dei dati inerenti il patrimonio immobiliare dei Fondi gestiti agli esperti indipendenti da parte dei *Team* di Gestione dei Fondi;
- analisi della relazione di stima da parte dei *Team* di gestione e dei relativi Responsabili, volta ad accertare la congruenza dei dati ivi contenuti con quelli trasmessi, l'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli Esperti Indipendenti, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con

quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;

- verifica delle relazioni di stima e della correttezza del metodo di valutazione applicato da parte del *Risk Manager*, nonché della coerenza, nel tempo, dei criteri di valutazione con gli obiettivi per cui le valutazioni sono state predisposte, con i principi definiti dalla normativa di riferimento;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle note redatte dal Direttore *Asset Management* e presentate dall'Amministratore Delegato.

Incarichi assegnati agli Esperti Indipendenti dai Fondi Gestiti

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti, nel corso dell'anno 2012:

- Esperto indipendente: Real Estate Advisory Group S.p.A.
- Ulteriori incarichi assegnati a Real Estate Advisory Group S.p.A.: nessuno.

Non si evidenziano per l'esercizio incarichi rilevanti assegnati all'esperto indipendente del Fondo gestito dalla SGR presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante.

* * *

Il presente Rendiconto al 31 marzo 2013 si compone complessivamente di n. 65 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti

Per Il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/03/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	0	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	393.150.000	86,00%	396.650.000	84,62%
B1. Immobili dati in locazione	292.715.676	64,03%	293.483.234	62,61%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	100.434.324	21,97%	103.166.766	22,01%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	50.000.020	10,94%	-	0,00%
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	50.000.020	10,94%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	6.392.224	1,40%	63.127.239	13,47%
F1. Liquidità disponibile	6.392.224	1,40%	63.127.239	13,47%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	7.641.230	1,66%	8.942.783	1,91%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	135.636	0,03%	1.194.815	0,25%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	412.139	0,09%	534.517	0,11%
G5. Credito Iva	-	0,00%	473.072	0,10%
G6. Crediti verso i locatari	7.093.455	1,54%	6.740.379	1,45%
crediti lordi	8.080.759	1,77%	7.671.152	1,64%
fondo svalutazione crediti	987.304	-0,23%	930.773	-0,19%
TOTALE ATTIVITA'	457.183.474	100,00%	468.720.022	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/03/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	231.111.952	95,27%	231.111.952	95,18%
H1. Finanziamenti ipotecari	231.111.952	95,27%	231.111.952	95,18%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	11.466.611	4,73%	11.715.564	4,82%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	192.544	0,08%	206.409	0,09%
M2. Debiti di imposta	1.275.521	0,53%	5.574	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	4.648.622	1,92%	5.654.383	2,33%
M4. Altre	4.656.175	1,92%	5.121.569	2,11%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	693.749	0,28%	727.629	0,29%
TOTALE PASSIVITA'	242.578.563	100,00%	242.827.516	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	214.604.911		225.892.506	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	357,673		376,486	
Proventi distribuiti per quota	343,090		343,090	
Rimborsi distribuiti per quota	193,670		177,170	

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 31/03/2013	Rendiconto al 31/03/2012
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI	-	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	-	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-
A2.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	-	-	-
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-
A3.3 plus/minusvalenze	-	-	-
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	812.675
A4.1 di copertura	-	-	812.675
A4.2 non di copertura	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-	812.675
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	6.734.431	7.241.089	
B1.a canoni di locazione	6.163.898	6.740.983	
B1.b altri proventi	570.533	500.106	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	4.255.644	6.056.491	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	-	
B4.a oneri non ripetibili	830.013	588.626	
B4.b oneri ripetibili	1.042.623	1.152.132	
B4.c interessi su depositi cauzionali	-	-	
B4.d altri oneri gestione immobiliare	-	-	
B5. AMMORTAMENTI	-	-	
B6. SPESE IMU	837.653	715.874	
Risultato gestione beni immobili (B)		231.502	1.272.034
C. CREDITI			
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-	
C2. incrementi/decrementi di valore	-	-	
Risultato gestione crediti (C)		-	-
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. interessi attivi e proventi assimilati	70	-	
Risultato gestione depositi bancari (D)		70	-
E. ALTRI BENI (da specificare)			
E1. Proventi	-	-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-	-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-	-	
Risultato gestione altri beni (E)		-	-
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		231.432	2.084.709

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 31/03/2013		Rendiconto al 31/03/2012	
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	-		-	
	Risultato gestione cambi (F)		-		-
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)			- 231.432		- 2.084.709
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	706.526		1.245.845	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	702.041		1.241.969	
H1.2	su altri finanziamenti	4.485		3.876	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	12.500		83.155	
	Oneri finanziari (H)		- 719.026		- 1.329.000
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)			- 950.458		- 3.413.709
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	573.943		613.805	
I2.	Commissioni banca depositaria	14.681		13.949	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	20.854		21.200	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	19.348		10.060	
I5.	Altri oneri di gestione	64.064		57.433	
I6.	Spese di quotazione	-		-	
	Totale oneri di gestione (I)		- 692.890		- 716.447
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	528.863		4.573.056	
L3.	Altri oneri	273.061		85.888	
	Totale altri ricavi ed oneri (L)		- 255.802		- 4.487.168
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)			- 1.387.546		- 357.012
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio d'imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita del periodo (RGP + M)			- 1.387.546		- 357.012

Nota Integrativa
al Rendiconto al 31 marzo 2013

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	10
SEZIONE I – Criteri di valutazione	10
SEZIONE II – Le attività	12
SEZIONE III – Le passività	17
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	21
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	22
Parte C – Il risultato economico del periodo	22
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	22
SEZIONE II – Beni immobili	22
SEZIONE III – Crediti	23
SEZIONE IV – Depositi bancari	23
SEZIONE V – Altri beni	23
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	24
SEZIONE VII – Oneri di gestione	24
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	27
SEZIONE IX – Imposte	27
Parte D – Altre informazioni	27

Parte A – Andamento del valore della quota**1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio e analisi dei flussi di cassa del Fondo**

Il Fondo Atlantic 2 – Berenice (di seguito il “Fondo”) ha avviato la propria attività il 14 luglio 2005. Il valore della quota risultante alla fine di ciascun esercizio ed alla data del presente Rendiconto risulta dalla seguente tabella.

Esercizio di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (€)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (€)
Valore iniziale del Fondo	300.001.500	600.003	500,000
Rendiconto al 31/12/2005	422.417.470	600.003	704,026
Rendiconto al 31/12/2006	428.500.616	600.003	714,164
Rendiconto al 31/12/2007	437.707.099	600.003	729,508
Rendiconto al 31/12/2008	436.522.152	600.003	727,533
Rendiconto al 31/12/2009	316.095.851	600.003	526,824
Rendiconto al 31/12/2010	275.200.527	600.003	458,665
Rendiconto al 31/12/2011	242.369.608	600.003	403,947
Rendiconto al 31/12/2012	225.892.506	600.003	376,486
Rendiconto al 31/03/2013	214.604.911	600.003	357,673

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari all'11,39% dalla data del collocamento al 31 marzo 2013. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
2° semestre 2005	500,00	09/02/06	15,05	6,46%
Totale 2005	500,00		15,05	6,46%
1° semestre 2006	500,00	10/08/06	17,50	7,06%
2° semestre 2006	498,10	08/02/07	29,52	11,76%
Totale 2006	499,04		47,02	9,42%
1° semestre 2007	497,55	30/08/07	21,59	8,75%
2° semestre 2007	474,25	28/02/08	15,68	6,56%
Totale 2007	485,80		37,27	7,67%
1° semestre 2008	462,69		-	0,00%
2° semestre 2008	455,70	12/02/09	145,75	63,62%
Totale 2008	459,17		145,75	31,74%
1° trimestre 2009	398,34	14/05/09	6,75	6,87%
2° trimestre 2009	398,34	20/08/09	4,00	4,03%
3° trimestre 2009	396,59	19/11/09	3,50	3,50%
4° trimestre 2009	394,42	18/02/10	17,60	17,70%
Totale 2009	396,91		31,85	8,02%
1° trimestre 2010	372,46	20/05/10	2,70	2,94%
2° trimestre 2010	346,21	19/08/10	5,00	5,79%
3° trimestre 2010	342,13		-	0,00%
4° trimestre 2010	337,28	17/03/11	14,25	16,76%
Totale 2010	349,40		21,95	6,28%
1° trimestre 2011	330,75	02/06/11	9,50	11,65%
2° trimestre 2011	330,75	25/08/11	11,00	13,34%
3° trimestre 2011	326,79	17/11/11	4,50	5,46%
4° trimestre 2011	326,79	23/02/12	1,90	2,31%
Totale 2011	330,72		26,90	8,13%
1° trimestre 2012	325,18	31/05/12	7,60	9,40%
2° trimestre 2012	322,83	13/09/12	3,70	4,60%
3° trimestre 2012	322,83	29/11/12	6,00	7,39%
4° trimestre 2012	322,83	21/02/13	16,65	20,52%
Totale 2012	323,41		33,95	10,50%
1° trimestre 2013	315,86	23/05/13	4,00	5,14%
Totale 2013	315,86		4,00	5,14%
Totale dal collocamento	409,10		359,74	11,39%

La seguente tabella illustra i rimborsi effettuati e le variazioni del valore nominale della quota dal collocamento alla data del presente rendiconto.

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00			500,00	505,00
Totale 2005					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55		-	497,55	502,55
Totale 2006		2,45			
1° semestre 2007	497,55		-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
Totale 2007		34,86			
1° semestre 2008	462,69		-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
Totale 2008		64,35			
1° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
2° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
3° trimestre 2009	398,34	3,92	0,78%	394,42	399,42
4° trimestre 2009	394,42		-	394,42	399,42
Totale 2009		3,92			
1° trimestre 2010	394,42	48,21	9,64%	346,21	351,21
2° trimestre 2010	346,21			346,21	351,21
3° trimestre 2010	346,21	8,93	1,79%	337,28	342,28
4° trimestre 2010	337,28			337,28	342,28
Totale 2010		57,14			
1° trimestre 2011	337,28	6,53	1,31%	330,75	335,75
2° trimestre 2011	330,75			330,75	335,75
3° trimestre 2011	330,75	3,96	0,79%	326,79	331,79
4° trimestre 2011	326,79			326,79	331,79
Totale 2011		10,49			
1° trimestre 2012	326,79	3,96	0,79%	322,83	327,83
2° trimestre 2012	322,83			322,83	327,83
3° trimestre 2012	322,83			322,83	327,83
4° trimestre 2012	322,83	16,50		306,33	311,33
Totale 2012		20,46			
1° trimestre 2013	306,33	0,00	0,00%	306,33	311,33
Totale 2013		0,00			
Totale dal collocamento		193,67	38,73%		

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14/07/05	(505,00)	Sottoscrizione quote
09/02/06	15,05	Distribuzione provento lordo
10/08/06	17,50	Distribuzione provento lordo
10/08/06	2,45	Rimborso anticipato quote
08/02/07	29,52	Distribuzione provento lordo
30/08/07	21,59	Distribuzione provento lordo
30/08/07	34,86	Rimborso anticipato quote
28/02/08	15,68	Distribuzione provento lordo
11/12/08	64,35	Rimborso anticipato quote
12/02/09	145,75	Distribuzione provento lordo
14/05/09	6,75	Distribuzione provento lordo
20/08/09	4,00	Distribuzione provento lordo
20/08/09	3,92	Rimborso anticipato quote
19/11/09	3,50	Distribuzione provento lordo
18/02/10	17,60	Distribuzione provento lordo
18/02/10	48,21	Rimborso anticipato quote
20/05/10	2,70	Distribuzione provento lordo
19/08/10	5,00	Distribuzione provento lordo
19/08/10	8,93	Rimborso anticipato quote
17/03/11	14,25	Distribuzione provento lordo
17/03/11	6,53	Rimborso anticipato quote
02/06/11	9,50	Distribuzione provento lordo
22/08/11	11,00	Distribuzione provento lordo
22/08/11	3,96	Rimborso anticipato quote
17/11/11	4,50	Distribuzione provento lordo
23/02/12	1,90	Distribuzione provento lordo
23/02/12	3,96	Rimborso anticipato quote
31/05/12	7,60	Distribuzione provento lordo
13/09/12	3,70	Distribuzione provento lordo
29/11/12	6,00	Distribuzione provento lordo
21/02/13	16,50	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	31,76	

2. Riferimenti sui principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco del periodo

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito, rispetto al 31 dicembre 2012, di 11.287.595 euro, pari alla perdita del periodo (1.387.546 euro) al netto del rimborso parziale anticipato pro quota effettuato nel mese di febbraio 2013 (9.900.049 euro) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 18,813 euro (5,00%) e la stessa ammonta a 357,673 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 6.734.431 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 4.255.644 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per 2.710.289 euro;

- interessi attivi su depositi bancari per 70 euro;
- oneri finanziari per 719.026 euro;
- oneri di gestione per 692.890 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 255.802 euro.

3. Illustrazione dell'andamento delle quotazioni di mercato nel corso del periodo

Il Fondo Atlantic2 - Berenice è quotato sul mercato di Borsa Italiana dal 19 luglio 2005. Il fondo è oggi quotato sul segmento MIV (codice di negoziazione QFATL2; codice ISIN IT0003855696).

Nel corso del primo trimestre 2013 la quotazione del fondo ha avuto un andamento positivo. Come per l'intero settore, si registra una prima fase di rialzo nel mese di gennaio a cui segue una fase successiva di ribasso.



Il titolo ha chiuso il trimestre con un incremento del 7,9% rispetto al valore di inizio anno (la performance si confronta con una variazione del -5,7% dell'indice azionario italiano). Infatti il valore di quotazione del fondo è passato da euro 162,4 dello scorso 28 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2012) a euro 175,2 del 28 marzo 2013. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 57%.

Il prezzo di quotazione massima invece è stato raggiunto in data 14 gennaio con un valore di euro 230 per quota, mentre il prezzo di quotazione minima coincide con l'ultimo giorno di chiusura dello scorso anno (162,4 euro per quota).

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 67 quote, in significativo aumento rispetto alla media dell'ultimo trimestre dello scorso anno pari a 31 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si registra in data 14 gennaio con 476 quote scambiate per un controvalore pari a euro 109.480.

4. L'ammontare complessivo e unitario dei proventi posti in distribuzione

L'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...".

In particolare, i proventi vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% degli stessi, fatta salva diversa determinazione del Consiglio di Amministrazione.

Nel corso del periodo il Fondo ha effettuato un rimborso anticipato pro quota per un ammontare complessivo di 9.900.049 euro, corrispondenti a 16,50 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

L'utile distribuibile al 31 marzo 2013 è pari a 23.281.832 euro (tale importo include 22.627.739 euro di utili di esercizi precedenti), ma come indicato nella Relazione degli amministratori, stante l'andamento stagnante del mercato di riferimento, che potrebbe rallentare il piano di dismissioni del 2013, si è ritenuto, in occasione dell'approvazione del presente Rendiconto, di procedere alla distribuzione di un ammontare complessivo di 2.400.012 euro, corrispondenti a 4 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione. Tale somma corrisponde ad una parte dei proventi distribuibili maturati alla data del presente Rendiconto; mentre è stato deciso di mantenere nella disponibilità del Fondo la liquidità necessaria per far fronte sia agli impegni dell'anno in corso sia alla rata di finanziamento scadente il 31 dicembre 2013.

5. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nel periodo

Al fine di implementare un sistema di *Risk management* adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha predisposto e formalizzato uno specifico sistema di gestione dei rischi. A far data dal 1° ottobre 2012 la funzione di *Risk management*, fino a tale data affidata in *outsourcing* alla società Prometeia S.p.A., è stata internalizzata, con la relativa assunzione del responsabile.

Il *Risk manager* ha il compito di identificare, misurare e controllare tutti i rischi di natura immobiliare, finanziaria e di tipo operativo inerenti sia ai fondi gestiti sia alla SGR. Nello specifico, al *Risk manager* spetta il compito di:

- identificare:

- all'interno delle categorie di rischio specifiche del settore immobiliare e dei suoi processi (investimento, gestione, disinvestimento) i rischi a cui sono esposti i patrimoni gestiti;
 - i rischi legati ai mercati finanziari;
 - i rischi operativi derivanti dall'attività tipica sia della SGR che dei fondi gestiti;
- definire le metodologie di misurazione dei rischi più adatte al *business* della gestione dei fondi immobiliari;
 - proporre all'Alta Direzione limiti di accettazione dei rischi assunti per ciascun portafoglio o fondo gestito;
 - controllare l'esposizione al rischio e l'andamento dei rischi assunti proponendo ove necessario all'Alta Direzione:
 - misure di contenimento e riduzione dei rischi;
 - misure correttive in caso di superamento dei limiti.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- predispone i flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verifica, a livello di fondo, la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio-rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione;
- verifica a livello di fondo *i)* eventuali incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii)* la presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii)* eventuali errori di calcolo nelle perizie;
- effettua il controllo dei fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi, l'analisi delle *performance* e le violazioni dei limiti operativi fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo periodiche revisioni dello stesso;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

Oltre alle attività poste in essere dal *Risk manager* si pongono in evidenza gli ulteriori seguenti aspetti.

Per quanto riguarda il controllo sull'andamento e sulle attività del Fondo, i *business plan* dei fondi, approvati annualmente dal Consiglio di Amministrazione, forniscono un quadro d'insieme completo delle attività di gestione e permettono un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro. Tali documenti, ogni qual volta predisposti o rivisti in corso d'anno, sono sottoposti alla *review* del *Risk manager*, il quale formalizza in un apposito *report*.

- i principali fattori di rischio a cui il Fondo potrebbe essere esposto;
- le principali variazioni apportate rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del documento rispetto al regolamento di gestione;
- la verifica della coerenza del profilo rischio/rendimento indicato dal documento stesso.

Per ciò che concerne lo stato degli immobili, la pianificazione delle opere, il controllo sullo stato d'avanzamento delle stesse, il controllo sui costi e la verifica del completamento dei lavori appaltati tali attività sono svolte dalla funzione Pianificazione e Controllo Fondi, in collaborazione con la Direzione Asset Management della SGR.

Per la copertura dei rischi sui fabbricati, le polizze assicurative, stipulate con primarie compagnie, garantiscono il valore del patrimonio immobiliare del Fondo.

Il "rischio" locativo è misurato secondo indici di sfittanza monitorati costantemente mediante la predisposizione di *report* mensili, mentre i potenziali conduttori vengono valutati secondo la loro solidità patrimoniale e solvibilità.

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

La SGR gestisce i processi di investimento relativi ai Fondi gestiti nel rispetto delle procedure interne volte a prevenire situazioni di potenziale conflitto di interesse. In particolare, la SGR è dotata, tra l'altro, di una procedura interna dedicata alle strategie di investimento immobiliare, una al disinvestimento ed una alla allocazione ed effettuazione degli investimenti.

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di Compliance e di Revisione Interna, entrambe interne all'azienda, le quali effettuano i controlli di competenza posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei Fondi gestiti a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto**SEZIONE I – Criteri di valutazione**

Nella redazione del Rendiconto sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 ("Provvedimento"), con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

Immobili

Il valore degli immobili rispecchia le risultanze della relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 17, Titolo VI, del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2 ("Criteri di valutazione") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento.

Nell'effettuare la valutazione gli Esperti hanno adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al criterio valutativo di seguito illustrato.

Metodo reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

1. Capitalizzazione diretta: si basa sulla capitalizzazione, a un tasso dedotto dal mercato immobiliare dei redditi netti futuri generati dalla proprietà;
2. Il metodo dei flussi di cassa Attualizzati (*Discounted Cash Flow*): la stima viene basata sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un esercizio medio o medio-lungo (10, 15 o 20 anni). Il valore immobiliare viene poi desunto dall'attualizzazione dei costi e ricavi, in base ad un tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche del bene.

Gli Esperti hanno effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche delle proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche.

Il valore di mercato delle proprietà è stato determinato nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà medesime il massimo valore.

Crediti e altre attività

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

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale. Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

I finanziamenti ricevuti sono esposti al loro valore nominale; per i finanziamenti con rimborso rateizzato, si fa riferimento al debito residuo in linea capitale.

Altre passività

I ratei e i risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale. I debiti e le altre passività sono iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

Ricavi e costi

I ricavi ed i costi sono stati contabilizzati secondo il principio dell'effettiva competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo.

Gli importi delle tabelle, salvo dove diversamente indicato, sono espressi in euro.

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella al 31 dicembre 2012, risulta dalla seguente tabella, che evidenzia una ripartizione degli asset sostanzialmente stabile.

ATTIVITA'	31/03/2013	31/12/2012
B. Immobili e diritti reali	85,99%	84,62%
D. Depositi bancari	10,94%	0,00%
F. Posizione netta di liquidità	1,40%	13,47%
G. Altre Attività	1,67%	1,91%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 393.150.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 292.715.676 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 100.434.324 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 marzo 2013.

La variazione nel corso del periodo della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella.

Valore immobili al 31/12/2012	396.650.000
Acquisti nel periodo	-
Vendite nel periodo	-
Costi Capitalizzati	755.644
Rivalutazioni/Svalutazioni	-4.255.644
Valore Immobili al 31/03/2013	393.150.000

Per ulteriori dettagli dell'operazione si rinvia al § 3. della Relazione degli Amministratori "Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento".

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)									
Cespiti disinvestiti	Superficie (Mq)	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2006									
Rimini - Piazzale Cesare Battisti, 20	4.708	14/07/2005	3.680.000	4.000.000	30/03/2006	4.700.000	197.346	221.238	996.108
Roma - Via Luigi Rizzo, 20/28/32	19.835	14/07/2005	44.000.000	51.000.000	30/10/2006	66.626.727	4.271.828	3.443.489	23.455.066
Trieste - Piazza Oberdan, 4	6.393	14/07/2005	8.300.000	9.550.000	13/12/2006	9.760.000	867.131	876.388	1.450.743
Anno 2008									
Roma - Via Bissolati, 76	12.030	14/07/2005	54.000.000	68.470.000	28/11/2008	95.986.300	11.570.413	8.486.815	45.069.898
Roma - Via Tomacelli, 146	7.429	14/07/2005	36.200.000	46.760.000	28/11/2008	78.066.588	8.005.577	5.664.547	44.207.618
Anno 2009									
Campobasso - Via Crispi, 1 - Pal. B	1.573	14/07/2005	1.200.000	1.350.000	02/02/2009	1.350.000	259.632	134.443	275.189
Milano - Piazza Napoli, 30/4	1.729	14/07/2005	1.920.000	2.450.000	26/05/2009	2.850.000	620.418	215.876	1.334.542
Desenzano del Garda - Via San Zeno, SNC	1.489	14/07/2005	1.384.781	1.600.000	26/05/2009	1.800.000	441.726	197.406	659.539
Verona - Via Pellegrini, 26-28	2.414	14/07/2005	1.790.000	1.950.000	26/05/2009	2.350.000	573.755	275.509	858.246
Milano Via Bonnet, 6-8-10/A	20.305	14/07/2005	50.641.956	62.460.000	21/12/2009	58.000.000	11.248.982	5.807.334	12.799.692
Roma - Via Sicilia, 162	6.858	14/07/2005	35.942.126	40.890.000	23/12/2009	41.000.000	10.934.072	4.365.908	11.626.038
Anno 2010									
Campobasso - Via Crispi, 1/C - Pal. A	4.461	14/07/2005	5.000.000	3.000.000	08/03/2010	3.000.000	1.696.168	904.620	-1.208.452
Roma - Via R. Pereira, 97	4.143	14/07/2005	10.750.000	9.970.000	07/06/2010	10.500.000	2.425.426	1.675.553	499.873
Roma - V. Angelo Emo, 13/15	4.435	14/07/2005	4.800.000	5.880.000	29/12/2010	6.628.000	1.830.419	702.503	2.955.917
Roma - Via Val di Lanzo, 139	3.192	14/07/2005	2.630.000	3.430.000	21/12/2010	3.721.000	1.190.660	527.062	1.754.597
Milano - Via dei Ciclamini, 38	3.237	14/07/2005	3.610.000	4.380.000	21/12/2010	4.721.000	1.503.440	598.357	2.016.083
Anno 2011									
Como - Via Scalabrini 5	2.566	14/05/05	1.790.000	2.320.000	05/09/2011	2.690.000	949.302	475.401	1.373.901
Roma - Via Palombini 52	2.063	14/05/05	1.300.000	2.050.000	05/11/2011	2.070.000	701.185	343.030	1.128.155
Roma - Via Jacopone Da Todi 7	1.900	14/05/05	1.850.000	2.490.000	31/05/11	2.700.000	947.377	451.125	1.346.252
Torino - Corso Marconi 36	2.473	14/05/05	1.720.000	2.170.000	30/06/11	2.540.000	892.768	393.068	1.319.700
Roma - Via Monte Ruggero 35	1.967	14/05/05	1.100.000	1.750.000	22/11/11	1.750.000	708.867	322.504	1.036.363
Roma - Via Sestio Calvino 79/B	1.926	14/05/05	1.715.000	2.200.000	13/12/11	2.720.000	1.048.054	421.040	1.632.014
Sassari - Via Salvatore Dau 2	5.066	14/05/05	3.830.000	4.170.000	20/12/11	4.500.000	2.162.162	856.535	1.975.627
Anno 2012									
Roma - Corso Italia 41-43	14.588	14/05/05	53.640.000	71.120.000	28/12/2012	73.800.000	22.455.876	2.024.665	40.591.211
Roma - Via Tevere	6.549	14/05/05	25.360.000	31.600.000	28/12/2012	32.200.000	10.556.676	1.721.595	15.675.080
			358.153.863	437.010.000		516.029.615	98.059.260	41.106.011	214.829.001

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

La voce "Costi capitalizzati" è relativa a quelle opere effettuate sul patrimonio al fine di migliorare e valorizzare lo stato degli immobili sia per la loro messa a norma sia per incrementare il ritorno economico atteso.

La svalutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio.

La tabella che segue evidenzia la redditività degli immobili per fasce di scadenza contrattuale.

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importi dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale	% (1)
Fino ad 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni					
Da oltre 3 a 5 anni	19.269.349	2.332.645		2.332.645	9,27%
Da oltre 5 a 7 anni	97.889.404	8.015.928		8.015.928	31,84%
Da oltre 7 a 9 anni	23.980.000	1.964.115		1.964.115	7,80%
Oltre 9 anni	151.576.923	12.863.119		12.863.119	51,09%
A) Totale beni immobili locati	292.715.676	25.175.807		25.175.807	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	100.434.324				
Totale	393.150.000	25.175.807		25.175.807	

(1) Percentuale sull'importo totale dei canoni

Per ogni immobile valutato dall'Esperto Indipendente si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria. Per la predisposizione della tabella sono state considerate le scadenze del secondo periodo contrattuale.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

II.6 Depositi bancari

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 50.000.000 di euro, si riferisce ai seguenti depositi

Bancari accesi presso :

- Intesa Sanpaolo S.p.A. la cui remunerazione è pari all'1,8%, per 23.000.000 di euro;
- Veneto Banca S.c.p.a. la cui remunerazione è pari al 2,7%, per 17.000.000 di euro;

- Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. la cui remunerazione è pari al 2,5%, per 10.000.000 di euro

Consistenze di fine periodo

	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Banca Intesasanpaolo SpA	23.000.000	-	-	-	23.000.000
Veneto Banca S.c.p.a.	17.000.020	-	-	-	17.000.020
Banca Intermob. di Investimenti e Gestioni SpA	10.000.000	-	-	-	10.000.000

Flussi registrati nel periodo

	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Banca Intesasanpaolo SpA					
- versamenti	23.000.000	-	-	-	23.000.000
- prelevamenti	-	-	-	-	-
Veneto Banca S.c.p.a.					
- versamenti	17.000.000	-	-	-	17.000.000
- prelevamenti	-	-	-	-	-
Banca Intermob. di Investimenti e Gestioni SpA					
- versamenti	10.000.000	-	-	-	10.000.000
- prelevamenti	-	-	-	-	-

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 6.392.224 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 marzo 2013, eventualmente incrementati delle competenze nette del primo trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 2 - Berenice, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank S.p.A. dei conti "interessi" e "capitale" e del conto corrente "split" acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Vincolato interessi	6.391.066
STATE STREET c/c Vendite	954
Isp c/c Split	204
Totale disponibilità liquide	6.392.224

II.9 Altre attività

La presente voce, di 7.641.230 euro, ha registrato al 31 marzo 2013, rispetto al 31 dicembre 2012, un decremento di 1.301.553 euro. Tale voce è così composta:

- la voce G2. "Risconti attivi", di 135.636 euro, ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale degli oneri condominiali.
- sottovoce G4 "Altre", di 412.139 euro, è così composta:

ATTIVITA'	Importo
Fornitori c/anticipi	162.491
Cred. per fatt. emesse-clienti	135.630
Crediti diversi	46.095
Crediti verso altri fondi	30.686
Nota di credito da ricevere	30.154
Depositi cauzionali su utenze	4.632
Professionisti c/anticipi	2.451
Totale altre	412.139

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 7.093.455 euro. La composizione della sottovoce al 31 marzo 2013 è la seguente:

Crediti v/locatari	Importo
Crediti per fatt. emesse-locatari	7.255.753
Crediti per fatture da emettere recuperi	363.312
Crediti per fatture da emettere	330.729
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	69.392
Cred.per fatt. da emettere-canoni di locazione	61.573
Fondo svalutazione crediti	-987.304
Totale crediti verso locatari	7.093.455

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico anche in relazione allo stato del contenzioso seguito dagli studi legali incaricati, sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 31 marzo 2013. La consistenza del fondo ammonta al 13,61% del valore nominale dei crediti.

Le fatture da emettere si riferiscono principalmente ai conguagli per oneri accessori per gli esercizi 2011 e 2012.

SEZIONE III – Le passività

La struttura del Passivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella.

Passività'	31/03/2013	31/12/2012
H. Finanziamenti ricevuti	95,27%	95,18%
M. Altre passività	4,73%	4,82%
Totale Passività	100,00%	100,00%

La voce "Finanziamenti ricevuti" è composta come di seguito indicato:

Finanziamenti ricevuti	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	231.111.952
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-
H3. Altri	-
Totale finanziamenti ricevuti	231.111.952

Il Fondo ha stipulato un contratto di finanziamento con primari istituti di credito nazionali e internazionali per un esercizio 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.

Alla data del 31 marzo 2013 il debito residuo è pari a 231.111.952 euro

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

Alla data del 31 marzo 2013, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 6.660.945 euro; tale ammontare è stato incluso nella tabella sopra riportata.

Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso riepilogato nella seguente tabella:

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

Le rate di rimborso sopra evidenziate dovranno essere decurtate dell'ammontare pari agli importi già rimborsati. Alla data del presente Rendiconto i rimborsi parziali effettuati a seguito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare risultano essere pari a 226.864.358 euro.

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 31 marzo 2013 e il valore di mercato degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari¹, è pari al 57,85%.

Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60%. La leva utilizzata dal Fondo risulta al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 11.466.611 euro, risulta diminuita rispetto al 31 dicembre 2012 di 248.953 euro.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" è iscritto il debito verso la SGR per la commissione di gestione del mese di marzo per 191.314 euro e verso la Banca Depositaria per 1.230 euro.
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

M2 Debiti di Imposta	Importo
Debiti per IMU	837.653
Erario c/IVA	431.328
Ritenute fiscali e previdenziali	6.540
Totale debiti d'imposta	1.275.521

¹ Come previsto dal Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari, utilizzato come riferimento per calcolare il limite di assunzione di prestiti dei fondi immobiliari, è pari alla media tra il costo storico (costo d'acquisto maggiorato degli oneri capitalizzati) e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo, previsti nel Titolo V, Capitolo IV (valore attuale). Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento utilizzato per calcolare il limite di assunzione dei prestiti coincide con il valore nominale attuale.

- sottovoce M3 "Ratei e risconti passivi", rappresentata da:

M3 Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi canoni locazione	4.625.145
Ratei passivi su finanziamenti	23.477
Totale ratei e risconti passivi	4.648.622

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre Passività	Importo
Debiti verso fornitori	1.799.912
Fatture da ricevere oneri ripet.li	745.729
Fatture da ricevere	600.449
Fatture da ricevere capitalizzati	536.043
Fatture da ricevere proprieta'	359.519
Note di credito da emettere	163.016
Deb.v/comit.consult.e pres.ass.partec	122.550
Clienti c/anticipi	96.416
Note di credito da emettere su rec.sp.condominiali	86.614
Debiti per interessi su depositi cauzionali	40.903
Fondo altri rischi	36.917
Fatture da ricevere per proforma	31.924
Debiti diversi	25.413
Fatture da ricevere per prestaz. professionali	8.578
Debiti verso assicurazioni	1.706
Debiti verso sgr	486
Totale altre	4.656.175

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 1.799.912 euro e per fatture da ricevere per 2.241.740 euro, sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) ed acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.).

La voce "Debiti diversi" accoglie gli importi incassati e non attribuiti oltre all'accantonamento delle Agency fees verso la Banca Agente.

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute" accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 693.749 euro da parte dei locatari, a fronte dei contratti di locazione stipulati.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

Si illustrano di seguito le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente Rendiconto secondo il seguente prospetto.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/07/2005 FINO AL 31/03/2013**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x 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	-20.690.264	-6,90%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	388.777.466	129,59%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	70	0,00%
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	-89.827.367	-29,94%
I. Oneri di gestione complessivi	-48.057.589	-16,02%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	6.458.706	2,15%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-116.202.581	-38,73%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-205.855.030	-68,62%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	236.661.022	78,89%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/03/2013	214.604.911	71,53%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	12,25%	

Il tasso interno di rendimento del Fondo è stato calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV alla data del presente Rendiconto.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in Paesi diversi da quelli dell'Unione Monetaria Europea.

A garanzia del finanziamento è stata iscritta un'ipoteca volontaria sugli immobili pari a 2,5 volte l'importo massimo del debito.

Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia l'importo complessivo di 7.344.352 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

Parte C – Il risultato economico del periodo**SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Nella voce A.1. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

Nella voce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

Nella sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

Nella sottovoce A.4. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

SEZIONE II – Beni immobili

Il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare di 2.196.066 è dettagliato nella presente tabella.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI	-	6.436.069	-	-	298.362
1.1 canoni di locazione non finanziaria	-	5.865.549	-	-	298.349
1.2 canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	-	570.520	-	-	13
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI	-	-	-	-	-
2.1 beni immobili	-	-	-	-	-
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	-	-4.345.644	-	-	90.000
3.1 beni immobili	-	-4.345.644	-	-	90.000
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	-1.857.590	-	-	-15.046
5. AMMORTAMENTI	-	-	-	-	-
6. SPESE IMU	-	-804.654	-	-	-32.999

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 1.872.636 euro, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri ripetibili ai conduttori	1.042.623
Oneri a carico della proprietà	830.013
Totale oneri gestione di beni immobili	1.872.636

Gli oneri ripetibili si riferiscono a costi sostenuti dal Fondo ma che vengono successivamente addebitati ai conduttori, sulla base dei consuntivi che vengono approvati a fine esercizio.

Gli oneri a carico della proprietà sono quelli sostenuti per la manutenzione degli immobili.

L'imposta di registro sui contratti di locazione assoggettati, come da Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, anche ad IVA, è stata contabilizzata in parte in parte tra i crediti per fatture da emettere per imposte di registro, in quanto successivamente riaddebitate al conduttore, ed in parte tra gli oneri a carico della proprietà.

La voce B.6, di 837.653 euro, accoglie l'importo di competenza del periodo per l'imposta municipale unica sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

SEZIONE IV – Depositi bancari

La presente voce risulta movimentata per gli interessi attivi maturati sul deposito bancario di Veneto Banca S.c.p.a. per 70 euro.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2013.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

La voce H. "Oneri finanziari", è composta come indicato nella presente tabella

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	706.526
H2. Altri oneri finanziari	12.500
Totale oneri finanziari	719.026

La sottovoce H1."Interessi passivi su finanziamenti ricevuti" ricomprende gli oneri finanziari inerenti il contratto di mutuo ipotecario.

Gli Altri oneri finanziari si riferiscono al risconto dell'imposta sostitutiva e dell'*arrangement fee* pagate sul finanziamento ipotecario.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di 2.948.849 euro risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	573.943
Commissione fissa	573.943
I2 - Commissioni banca depositaria	14.681
I3 - Oneri per esperti indipendenti	20.854
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	19.348
I5 - Altri oneri di gestione	64.064
Spese legali e notarili	31.947
Spese di revisione	11.550
Spese montetitoli,intermediari	11.473
Spese comitato consultivo	5.000
Spese per presidente assemblea	3.750
Spese e commissioni bancarie	240
Spese professionali	104
Totale oneri di gestione	692.890

- a sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi 573.943 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il paragrafo 9.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,50% annuo “ *del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per “Valore Complessivo delle Attività” del Fondo si intende:*
- *(a) alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo;*
- *(b) successivamente alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall’ultimo rendiconto semestrale approvato.”;*
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così ripartito:
 - 0,024% su base annua per la “commissione di controllo” calcolata sul valore medio del Fondo di esercizio determinato secondo i criteri fissati dal Regolamento del Fondo;
 - 0,003% su base annua per la “commissione di custodia” calcolata con i medesimi criteri sopra menzionati;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla “REAG Real Estate Advisory Group S.r.l.” per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare al 31 marzo 2013;
- per quanto riguarda la sottovoce I5 “Altri oneri di gestione”, la stessa è costituita prevalentemente da:
 - oneri derivanti dalla gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare da parte della IDeA Servizi Immobiliari S.p.A.;
 - dalle spese sostenute per il servizio di *facility management* fornito dalla medesima IDeA Servizi Immobiliari S.p.A.;
 - dalle spese assicurative relative alla polizza “globale fabbricati” stipulata con primarie compagnie assicurative;
 - dalle spese professionali relative prevalentemente ad oneri legali e notarili;
 - dalle spese per la revisione contabile del Rendiconto semestrale e annuale del Fondo;
 - dalle spese per consulenze tecniche inerenti il patrimonio immobiliare del Fondo.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel periodo

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	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione	574	0,26%	0,13%					
provvigioni di base	574	0,26%						
provvigioni di incentivo								
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della banca depositaria	15	0,01%	0,00%					
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4) Spese di revisione del fondo	12	0,01%						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	21	0,01%	0,00%					
7) Oneri di gestione degli immobili	2.707	1,23%	0,59%		232	0,11%	0,05%	
8) Spese legali e giudiziarie	35	0,02%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	19	0,01%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	21	0,01%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	3.404	1,55%			232	0,11%		
(SOMMA DA 1 A 10)								
11) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	719			0,31%				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	4.123	1,87%		0,31%	232	0,11%		

(*) Calcolato come media del periodo

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

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	528.864
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	528.864
L3. Altri oneri	-273.062
- Perdite su crediti	-22.062
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	-76.934
- Incremento fondo svalutazione crediti	-174.066
Totale altri ricavi ed oneri	255.802

Le Sopravvenienze attive si riferiscono principalmente alla sistemazione di errati stanziamenti effettuati nell'esercizio precedente.

Le Sopravvenienze passive sono costituite principalmente da costi di competenza di esercizi precedenti per i quali non erano presenti stanziamenti.

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

Si ricorda che l'art.6 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001 n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo ai fini delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che i fondi immobiliari non siano soggetti alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Parte D – Altre informazioni

Si precisa che quanto attiene la commissione variabile la stessa sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito:

(a) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il "Risultato Complessivo del Fondo"):

(i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, (ii) dei Proventi Distribuibili e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente distribuiti successivamente alla data di efficacia della sostituzione della SGR, avvenuta il primo luglio 2008. Tali voci sono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo a decorrere dalla data di efficacia della sostituzione, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.

b) Si prende quindi a riferimento il valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2007 dedotto dei proventi maturati nel corso del periodo tale valore viene capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 16,50%, a decorrere dalla data di efficacia della sostituzione e fino alla data di liquidazione del Fondo;

(c) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il risultato che si ottiene dalla capitalizzazione di cui al precedente punto sub (b) (di seguito, il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

La Società di Gestione percepirà un ammontare pari al 2% del Rendimento Complessivo in Eccesso.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione (1)	Superficie lorda (mq) (2)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/03/2013 (3)	Canone / indennità competenza 1/2013 (4)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (5)	Tipologia conduttore	Valore storico (6)	Ipoteche (7)
LOMBARDIA													
1	Intero Immobile Agrate Brianza Via Paracelso 22/24/26	Uffici	1982	13.488	5.731	813.760	203.166	141,99	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	23.111.053	13.111.381
2	Intero Immobile Assago Viale Milanofiori - Ed 1F	Uffici Commerciale	1977	35.797	25.862	3.760.829	934.677	145,42	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	63.056.782	36.095.165
3	Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1	Centrale telefonica e uffici connessi	1967	1.887	1.887	128.594	32.145	68,15	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Telecom Italia Spa	1.420.000	811.579
4	Intero Immobile Cinisello Balsamo Viale Rinascita	Centrale telefonica e uffici connessi	1955	5.106	5.106	287.270	71.809	56,26	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Telecom Italia Spa	3.550.000	2.028.947
5	Intero Immobile Milano Via Tazzoli 6	Uffici Commerciale	1968	6.681	5.740	1.319.063	329.535	229,80	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	18.036.510	10.676.903
6	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	906.922	226.730	61,64	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Pirelli Tyre Spa	13.024.484	7.480.810
7	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - ed 307	Uffici integrati con att. produttive	1955	7.311	7.311	1.979.270	494.757	270,72	Affitto	Scadenza tra 1.4.2020 e 31.03.2022	Prysmian Spa	23.800.000	13.602.520
8	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	3.692	393.116	101.629	106,48	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	10.151.509	5.807.715
9	Intero Immobile Milano Via Don Guanella 9	Centrale telefonica e uffici connessi	1957	2.199	2.199	198.739	49.679	90,38	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	2.310.000	1.320.245
10	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	959	71.401	17.848	74,45	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.049.377	2.884.745
11	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	8.243	992.460	246.789	120,39	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	49.138.746	27.639.297
PIEMONTE													
12	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	14.259	824.879	206.207	57,85	Affitto	Scadenza tra 1.4.2016 e 31.03.2018	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	10.128.533
13	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 9 - Ico Nuova	Uffici integrati con att. produttive	1955	21.636	19.606	1.537.142	384.277	78,40	Affitto	Scadenza tra 1.4.2016 e 31.03.2018	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	16.367.349	9.423.306
14	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	177.987	44.491	64,30	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	2.030.000	1.160.215
15	Intero Immobile Torino via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	135.767	33.938	48,92	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	1.500.000	857.302
16	Intero Immobile Torino Via Vincenzo Lancia 55	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	28.680	28.680	2.673.818	673.677	93,23	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	30.500.000	17.431.801
LIGURIA													
17	Intero Immobile Genova Via Dattilo 8	Centrale telefonica	1913	2.522	2.522	214.925	53.725	85,22	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	2.223.000	1.270.521
VENETO													
18	Intero Immobile Treviso Via Sante Zanon 7	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.892	2.892	287.171	71.784	99,30	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	3.350.000	1.914.640
19	Intero Immobile Venezia Mestre Via Tevere 34	Centrale telefonica	1972	1.655	1.655	149.256	37.309	90,19	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	1.511.000	863.589
FRIULI VENEZIA GIULIA													
20	Intero Immobile Trieste Via Verga 5	Centrale telefonica	1972	1.493	1.493	118.826	29.703	79,59	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	1.292.000	738.323
MARCHE													
21	Intero Immobile Ancona Via della Montagnola 29	Centrale telefonica e uffici connessi	1977	6.412	6.412	326.298	81.565	50,89	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	3.770.000	2.154.685
22	Intero Immobile Urbino Via Calamandrei	Centrale telefonica e uffici connessi	1980	1.828	1.828	120.534	30.130	65,94	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	1.320.000	754.425
LAZIO													
23	Intero Immobile Roma Via Pianciani 26	Uffici	1961	12.484	12.484	3.050.787	745.060	244,38	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	36.426.533	20.066.575
24	Intero Immobile Roma Via Feronia 96	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	4.861	4.861	582.260	145.547	119,78	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	6.770.000	3.869.288
25	Intero Immobile Roma Via Tagaste	Centrale telefonica e uffici connessi	1969	2.452	2.452	182.388	45.591	74,38	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	2.040.000	1.165.930
26	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	129.891	32.468	59,72	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	1.390.000	794.433
27	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	15.679	3.034.955	758.261	193,57	Affitto	Scadenza tra 1.4.2018 e 31.03.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	61.783.115	35.289.237
PUGLIA													
30	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	132.871	33.213	43,95	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	1.197.000	683.927
SICILIA													
31	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	191.254	48.187	37,98	Affitto	Scadenza oltre 1.4.2022	Telecom Italia Spa	1.900.000	1.085.915
				291.745	212.045	24.722.432	6.163.898					405.798.099,49	231.111.952

(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) Viene riportato il canone "corrente", percepito alla data di riferimento del Rendiconto (alcuni contratti potrebbero prevedere temporaneamente canoni ridotti o trovarsi addirittura in regime di free rent, come è il caso degli immobili siti in Roma, corso Italia e Roma, via Tevere, che a regime produrranno un reddito complessivo di euro 6,5 milioni ca.)

(4) All'importo totale vanno aggiunti i canoni degli immobili venduti nel corso dell'anno, pari a 2.750.257 euro.

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

(6) Il valore storico comprende anche eventuali oneri e spese incrementative patrimonializzati

(7) Gli importi si riferiscono al debito residuo sul finanziamento contratto, allocato sui singoli immobili



FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO DENOMINATO
“ATLANTIC 2 - BERENICE”

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL FONDO IMMOBILIARE

VOLUME ZERO

31 MARZO 2013

REAG Real Estate Advisory Group SpA
a socio unico
Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 3
20864 Agrate Brianza MB - Italy
Tel. +39 039 6423.1
Fax +39 039 6058427
italy@reag-aa.com

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



Agrate Brianza, 15 aprile 2013

Pos. n° 7276.08

Spettabile

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Via Brera, 21

20121 Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lodi

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE" al 31 Marzo 2013.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato una valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 Marzo 2013.

La valutazione effettuata da REAG sarà utilizzata per una verifica patrimoniale, ai sensi dell'art. 12 bis del D.M. n. 228 del 24 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni e del Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, titolo V, capitolo IV, sezione II, nonché delle linee guida di Assogestione del maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca d'Italia del luglio 2010.

Definizioni

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

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

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

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

Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

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

REAG, inoltre:

- ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 30/09/2012 sui seguenti immobili:

n°	Indirizzo
1	MILANO - VIALE SARCA, 222
2	ROMA - CORSO ITALIA 41/43
3	ROMA - VIA TEVERE 50
31	MILANO - VIA WATT 27
32	IVREA - VIA JERVIS, 11
33	IVREA - VIA JERVIS 9
34	ROMA - VIA L. PIANCIANI
35	ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F
36	AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26
37	MILANO - VIA TAZZOLI 6
38	MILANO - VIALE CERTOSA 148
39	ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E
40	MILANO - VLE MONZA 259/265
41	MILANO - VIALE SARCA, 307

- ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 30/06/2012 sui seguenti immobili:

n°	Indirizzo
7	CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74
12	MILANO - VIA DON GUANELLA,9
13	TORINO - VIA GONIN,12
21	TORINO - VIA BELLARDI,12
23	BRESCIA - VIA BELLINTANI,1
29	TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55

- ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 31/03/2013 sui seguenti immobili:

n°	Indirizzo
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29
7	CINISELLO BALSAMO – VIALE RINASCITA, 72/74
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON, 7
12	MILANO – VIA DON GUANELLA, 9
13	TORINIO – VIA GONIN, 12
14	ROMA - VIA TAGASTE
15	GENOVA - VIA DATTILO,5
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10
21	TORINO – VIA BELLARDI, 12
23	BRESCIA – VIA BELLINTANI, 1
24	VENEZIA - VIA TEVERE
26	URBINO - VIA CALAMANDREI
27	TRIESTE - VIA VERGA,5
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI
29	TORINO – VIA VINCENZO LANCIA, 55
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8

- ha effettuato un’analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima, desunti dalla documentazione (rent roll) fornita dal Cliente in data 20 Marzo 2013 ed in data 2 Aprile 2013;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 20 Marzo 2013 senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione:

Sono avvenute le seguenti variazioni relative alla situazione locativa dei seguenti immobili:

1. Assago – Viale Milanofiori

- La società Giunti Editore Spa ha comunicato, con effetto dal 31/01/2014, formale recesso dal contratto di locazione (decorrenza 1/01/2008; mq 2.550 ca. oltre a 10 posti auto).

2. Milano – Via Watt, 27

- E' stato sottoscritto con la società Archiwork Magagement Group srl un nuovo contratto (decorrenza 29/01/2013; mq 515 ca, durata 6+6 anni, canone annuo per il 1° anno pari a € 5.000, per il 2° anno pari a € 28.000, a regime dal 3°anno per € 52.800; lavori di riqualificazione a carico del conduttore).
- E' stato sottoscritto con la società Superstudio AA srl un nuovo contratto (decorrenza 29/01/2013; mq 8355 ca. oltre a n° 7 posti auto coperti, durata 6+6 anni, canone annuo per il 1° anno pari a € 10.000, per il 2° anno pari a € 42.000, a regime dal 3°anno per € 97.200; lavori di riqualificazione a carico del conduttore).
- E' stato risolto, per morosità, il contratto di locazione (del 22.12.2010) con la società CALL.MI srl.

3. Roma – Viale Morgagni

- La società Infocamere ha comunicato, con effetto dal 04/08/2014 formale recesso per gravi motivi, dal contratto di locazione (decorrenza 1/01/2008; mq 3.925 ca).

4. Roma – Via Pianciani, 16

- Ai sensi di quanto disposto dal D.L. n. 95/2012, convertito in L. 135/2012, il contratto di locazione con la società ANAS Spa subisce le seguenti modifiche: non applicabilità dell'aggiornamento ISTAT dal 07/07/2012 al 31/12/2014 e riduzione del canone di locazione del 15% a partire dal 01/09/2016.

Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto comprende:

Il “**Volume 0**”, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprendente:

- Lettera di introduzione generale al lavoro, che identifica le Proprietà immobiliari, descrive il tipo di indagine svolta, e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Analisi del mercato immobiliare;
- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

I **Report Descrittivi**”, relativi all’analisi ed alla Valutazione di ciascuna Proprietà immobiliare, sistematicamente riportando le informazioni relative a:

- Ubicazione; Descrizione dell’Immobile; Stato d’uso; Consistenza edilizia; Situazione locativa; Situazione urbanistica; Mercato immobiliare di riferimento; Criteri di valutazione/Valutazione.

Conclusioni

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

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

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

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 31 Marzo 2013 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

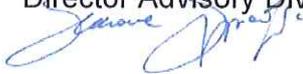
€ 393.150.000,00
(Euro Trecentonovantatremilionicentocinquantamila/00)

Agrate Brianza, 15 aprile 2013

Pos. n° 7276.08

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

Simone Spreafico
Director Advisory Division



Leo Civelli
Amministratore Delegato



Oswaldo Rigamonti
Senior Director



Team di Lavoro:

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione e la supervisione di:

- *Leo Civelli – Amministratore Delegato,*
- *Oswaldo Rigamonti – Senior Director,*
- *Simone Spreafico – Director Advisory Division,*

e la supervisione e controllo di:

- *Roberto Galbiati – Engagement Manager Valuation & Investment Division,*

hanno partecipato:

- *Roberto Galbiati – Responsabile di Progetto,*
- *Tiziana Galluccio – Editing.*

N.B.

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di :

- Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- Report descrittivi e relativi allegati.

Allegati:

- *Riepilogo generale;*
- *Assunzioni e limiti della valutazione;*
- *Condizioni generali di servizio.*



FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE
DI TIPO CHIUSO DENOMINATO
“ATLANTIC 2 - BERENICE”

RIEPILOGO GENERALE

31 MARZO 2013

n°	Indirizzo
1	MILANO - VIALE SARCA, 222
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29
7	CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON,7
12	MILANO - VIA DON GUANELLA,9
13	TORINO - VIA GONIN,12
14	ROMA - VIA TAGASTE
15	GENOVA - VIA DATTILO,5
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10
21	TORINO - VIA BELLARDI,12
23	BRESCIA - VIA BELLINTANI,1
24	VENEZIA - VIA TEVERE
26	URBINO - VIA CALAMANDREI
27	TRIESTE - VIA VERGA,5
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI
29	TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8
31	MILANO - VIA WATT 27
32	IVREA - VIA JERVIS, 11
33	IVREA - VIA JERVIS 9
34	ROMA - VIA L. PIANCIANI
35	ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F
36	AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26
37	MILANO - VIA TAZZOLI 6
38	MILANO - VIALE CERTOSA 148
39	ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E
40	MILANO - VLE MONZA 259/265
41	MILANO - VIALE SARCA, 307
VALORE DI MERCATO DEL FONDO "ATLANTIC 2 BERENICE"	
393.150.000	

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento
Immobiliare Chiuso

Atlantic 2 - Berenice al 31 marzo 2013

Relazione della società di revisione
ai sensi dell' art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39
e dell'art. 9 del D.Lgs. 24.2.1998, n. 58

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39
e dell'art. 9 del D.Lgs. 24.2.1998, n. 58**

Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
Atlantic 2 - Berenice

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per il periodo infrannuale chiuso al 31 marzo 2013. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 8 maggio 2012 compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e 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 della 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 della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per i giudizi relativi al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente e al rendiconto della gestione del periodo infrannuale chiuso al 31 marzo 2012, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alle relazioni da noi emesse, rispettivamente in data 4 febbraio 2013 e in data 15 maggio 2012.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice per il periodo infrannuale chiuso al 31 marzo 2013 è conforme al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 8 maggio 2012; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato del Fondo per il periodo infrannuale chiuso a tale data.
4. La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 8 maggio 2012 compete agli amministratori della Società IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dalla legge. A tal

fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice per il periodo infrannuale chiuso al 31 marzo 2013.

Roma, 16 maggio 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Alberto M. Pisani
(Socio)