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

RENDICONTO AL 31/12/2011

-
- **Relazione degli Amministratori**
 - **Situazione Patrimoniale**
 - **Sezione Reddittuale**
 - **Nota integrativa**
 - **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**
 - **Elenco attività DM 228**

*Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 31 dicembre 2011*

1.	ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
A.	LA SITUAZIONE ECONOMICA	2
B.	IL MERCATO IMMOBILIARE	5
C.	IL MERCATO DEI FONDI IMMOBILIARI	11
2.	DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	13
A.	IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	13
B.	LA CORPORATE GOVERNANCE	18
3.	ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	23
A.	L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	23
B.	POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	25
4.	EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO	25
5.	LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	27
6.	ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI IDEA FIMIT SGR	28
7.	FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	29
8.	LA GESTIONE FINANZIARIA	30
A.	FINANZIAMENTI	30
B.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	31
9.	PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	31
10.	PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	32
11.	ALTRE INFORMAZIONI	34

1. Andamento del mercato immobiliare

A. La Situazione economica

Il Quadro d'Insieme

In considerazione della stretta correlazione fra l'andamento generale dell'economia e le sorti del mercato immobiliare, si ritiene opportuno introdurre la successiva analisi di settore con una descrizione dello stato della crisi che ha interessato le economie mondiali dal 2008.

Come emerge chiaramente dall'ultimo "Economic Outlook"¹ dell'OCSE, pubblicato alla fine del 2011, il quadro globale risulta significativamente deteriorato. La crescita economica mondiale sta rallentando ulteriormente e i principali indicatori globali risultano particolarmente penalizzati.

Tale scenario è dovuto all'estensione e all'accentuazione delle tensioni sul debito sovrano nell'area dell'euro che hanno assunto, nel secondo semestre del 2011, rilevanza sistemica inducendo il 13 gennaio 2012 l'agenzia di *rating* Standard & Poor's a formalizzare il declassamento del debito pubblico di nove paesi dell'eurozona, tra cui la Francia, l'Italia e la Spagna.

La seguente tabella riporta l'andamento consuntivo e atteso dei principali indicatori economici secondo l'OCSE a livello mondiale oltre che per Stati Uniti d'America, Euro Zona e Giappone.

	2010	2011	2012	2013
	%			
Andamento del PIL				
Stati Uniti	+3.0	+1.7	+2.0	+2.5
Euro Zona	+1.8	+1.6	+0.2	+1.4
Giappone	+4.1	-0.3	+2.0	+1.6
Mondo	+5.0	+3.8	+3.4	+4.3
Tasso di disoccupazione nel mondo	+8.3	+8.0	+8.1	+7.9
Inflazione nel mondo	+1.8	+2.5	+1.9	+1.5

Le prospettive di crescita delle economie avanzate sono quindi penalizzate da tali tensioni sul debito alle quali è riconducibile il progressivo deterioramento, nel secondo semestre del 2011, del quadro congiunturale dell'eurozona. Da ottobre l'indicatore €-coin², che stima la

¹ OECD Economic Outlook – Vol. 2011/2

² Banca d'Italia - Bollettivo Economico N. 67 - Gennaio 2012

componente di fondo della variazione trimestrale del PIL dell'area, si colloca infatti su valori negativi. In considerazione di ciò alcuni osservatori stanno rivedendo al ribasso anche le prospettive di crescita dell'area euro per il 2012, che sarebbero inferiori a quelle stimate preliminarmente dall'OCSE, e pari a -0,3%³.

Alle difficoltà affrontate dall'eurozona si affianca l'incertezza circa il processo di consolidamento delle finanze pubbliche negli Stati Uniti, la cui criticità è già emersa nel corso dell'anno in occasione dell'approvazione del bilancio, e l'indebolimento della crescita in Giappone. Come emerge dai dati OCSE, le pressioni inflazionistiche, che hanno tratto beneficio dall'allentamento delle tensioni sui costi delle materie prime, si sono invece attenuate. L'andamento dei prezzi delle materie prime si lega d'altra parte anche alle dinamiche del commercio globale che, da quanto emerge dalla prime indicazioni, avrebbe subito un rallentamento nel quarto trimestre.

I tassi di disoccupazione medi mondiali rimangono stabilmente alti con una tendenza all'incremento della disoccupazione a lungo termine anche nei paesi avanzati.

Tali tendenze hanno contribuito assieme a fenomeni naturali, quali il terremoto in Giappone, e alle politiche monetarie restrittive di molti paesi emergenti, preoccupati delle spinte inflattive interne, ad una maggiore percezione del rischio sistemico che a sua volta ha influenzato la volatilità dei mercati finanziari, tornata ai livelli del biennio 2008/2009.

In questo scenario molti commentatori sottolineano il limitato contributo alla stabilizzazione svolto dai paesi emergenti impegnati ad affrontare una contrazione dell'*export* e dei mercati azionari, una generale crescita degli *spread* sui titoli governativi ed un accesso al credito meno semplice.

Ne consegue che mai come in questo scenario le prospettive economiche sono state solidarmente legate alla capacità delle istituzioni finanziarie e politiche, delle singole nazioni, dell'eurozona e mondiali, di perseguire politiche economiche adeguate.

I corsi dei titoli di stato in molti paesi dell'area euro hanno risentito dell'incertezza sull'efficacia della gestione della crisi a livello comunitario e a livello di coordinamento intergovernativo, nonostante le importanti correzioni degli squilibri di finanza pubblica operate dai governi nazionali e le scelte della Banca Centrale Europea ("BCE"). Il Consiglio direttivo della BCE ha infatti ridotto in due occasioni i tassi ufficiali, portandoli all'1% e ha introdotto misure di sostegno

³ Consensus Economics - Gennaio 2012

all'attività di prestito delle banche a famiglie e imprese, ostacolata dalle crescenti difficoltà di raccolta e dalla segmentazione dei mercati interbancari.

Una prima operazione di rifinanziamento a 36 mesi con piena aggiudicazione degli importi richiesti è stata effettuata il 21 dicembre. Dopo l'operazione, l'aumento della liquidità presente nel sistema bancario e la riduzione dei timori sulla capacità di raccolta delle banche si sono riflessi in una riduzione dei premi per il rischio implicito nei tassi interbancari e in un miglioramento dei premi sui *Credit Default Swap* delle banche.

Nei mesi precedenti infatti si erano registrati, anche nel nostro paese, effetti negativi sulla raccolta delle banche, soprattutto all'ingrosso e, come confermato da Banca d'Italia, vi sono indicazioni che tali difficoltà si siano trasmesse all'offerta di credito all'economia. Il fenomeno dovrebbe attenuarsi grazie alla possibilità per le banche di fare ampio ricorso alle nuove operazioni di rifinanziamento dell'eurosistema.

Per quanto concerne il quadro economico generale dell'Italia, l'ultimo dato disponibile relativo al Prodotto Interno Lordo registra una diminuzione, nel terzo trimestre 2011, dello 0,2% sul periodo precedente, tendenza che sarebbe confermata anche nel quarto trimestre secondo le stime di Banca d'Italia.

Coerentemente con tale andamento, anche il recupero dell'occupazione, iniziato nell'ultimo trimestre del 2010, si è arrestato nei mesi di ottobre e novembre e il tasso di disoccupazione ha raggiunto tra i più giovani, secondo i dati di Banca d'Italia, il 30,1%.

In linea con la tendenza mondiale, inoltre, anche in Italia le pressioni inflazionistiche sono in attenuazione, in un quadro di moderazione dei costi e di debolezza della domanda. Tale tendenza è controbilanciata solo dalle politiche fiscali, quali gli aumenti delle imposte indirette, delle accise sui carburanti e di alcuni prezzi regolamentati che stanno causando un rialzo del livello dei prezzi al consumo.

Al peggioramento delle prospettive occupazionali, il rallentamento del commercio mondiale e il rialzo dei costi di finanziamento, per l'aggravarsi della crisi del debito sovrano, si è aggiunta la riduzione della domanda interna frutto anche delle manovre correttive di finanza pubblica, peraltro indispensabili per evitare più gravi conseguenze sull'attività economica e sulla stabilità finanziaria.

In dicembre il Governo ha varato una terza manovra correttiva per il triennio 2012-14. La manovra, approvata lo scorso 22 dicembre, mira a rispettare l'impegno, assunto in ambito europeo, di conseguire il pareggio di bilancio nel 2013, e ha contribuito a ridurre il fabbisogno del settore statale al 3,9% del PIL (dal 4,3% del 2010).

Si ricorda che tali incisive misure correttive del bilancio pubblico avevano contribuito a ridurre, almeno all'inizio di dicembre, il differenziale di rendimento tra i titoli di Stato decennali italiani e quelli tedeschi, che aveva raggiunto in novembre i 550 punti base, valore massimo dall'introduzione dell'euro.

Gli unici elementi positivi, in questo fosco quadro, riguardano il leggero aumento della competitività delle imprese derivante dal deprezzamento dell'euro e la diminuzione significativa, nelle ultime settimane, dei premi per il rischio sui titoli di stato con scadenze brevi, ridottisi dopo l'avvio delle operazioni di rifinanziamento a tre anni da parte della BCE.

Per quanto concerne le prospettive, i diversi osservatori ed in primo luogo la stessa Banca d'Italia, riportano che gli scenari possibili variano molto e dipendono dagli sviluppi della crisi del debito sovrano e dai suoi riflessi sulla capacità di prestito delle banche.

In particolare Banca d'Italia riporta che qualora i rendimenti dei titoli di stato rimanessero ai livelli registrati all'inizio di gennaio per un biennio, il PIL si ridurrebbe dell'1,5% nella media del 2012 e l'attività economica ritornerebbe a crescere solo nel 2013, qualora invece i costi di finanziamento per tutti gli attori economici (settore pubblico, banche, imprese e famiglie) si riducessero a seguito di una politica di risanamento virtuosa si potrebbe avere una stabilizzazione nella seconda metà del 2012 e un più rapido ritorno alla crescita.

B. Il mercato immobiliare

Il Mercato Immobiliare Mondiale

Benché alla data di redazione del presente documento siano disponibili un numero limitato di dati di consuntivo del 2011, l'andamento del mercato immobiliare mondiale si può ricostruire con un certo grado di accuratezza anche sulla scorta dei dati relativi al terzo trimestre dell'anno appena concluso.

Dai diversi *paper* dedicati al mercato residenziale, redatti dal Fondo Monetario Internazionale ("IMF"), emerge un quadro particolarmente complesso nel quale l'analisi dei soli indici globali può trarre spesso in inganno. Infatti benché il *Global House Price Index*⁴, indice immobiliare residenziale sviluppato dall'IMF, abbia registrato, a partire del 2007, una tendenza ribassista, dopo una crescita continua durata un decennio, da un'analisi più approfondita emergono notevoli differenze fra i singoli mercati locali. In particolare nell'ultimo anno circa metà dei 55 paesi che contribuiscono all'indice hanno registrato valori in crescita e metà in diminuzione. La stessa Eurozona si divide fra paesi, quali Irlanda (-14%), Spagna (-5%) e Grecia (-4%) che

⁴ IMF – Global House Price Monitor

registrano diminuzioni di valori e paesi quali Francia (+6%) e Austria (+5%) che hanno invertito la tendenza. In questo scenario l'Italia, al pari della Gran Bretagna, registra una certa stabilità con una contrazione inferiore all'1%.

I principali indici di *performance* europei del settore non residenziale, quali il *DTZ Fair Value Index*⁵, sono nuovamente scesi nel terzo trimestre 2011 dopo aver registrato, nella prima parte dell'anno, un iniziale rimbalzo dai valori del 2010. Anche Jones Lang La Salle⁶ registra *performance* immobiliari in Europa positive nei primi due trimestri, con un aumento complessivo del *take-up* del 10%, mentre i risultati negativi del terzo e del quarto trimestre, legati anche al declino della fiducia delle imprese, ridurranno i volumi complessivi ai valori del 2010 mantenendo la *vacancy* media stabile al 10,2%.

Tale tendenza negativa ricalca la visione pessimista del mercato e la diminuzione delle opportunità derivanti anche dall'aumentata avversione al rischio degli investitori. Infatti, così come sui mercati obbligazionari si registra una spiccata preferenza per strumenti ritenuti sicuri, quali i titoli di stato statunitensi e tedeschi, anche nel mercato immobiliare sono premiati i prodotti con un profilo di rischio basso e penalizzati i mercati ritenuti meno liquidi.

Nei mercati *core*, i mercati con un profilo di "rischio paese" più basso e un corrispondente minore rendimento delle obbligazioni statali (Germania, Gran Bretagna e paesi Scandinavi), 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*. Questa situazione non sembra però destinata a perdurare in quanto, anche nel mercato italiano, si prevede un aumento dei rendimenti richiesti a fronte di un maggiore rischio sistemico.

Infatti qualora la crisi del debito sovrano si dovesse accentuare alcuni osservatori prevedono in Europa un aumento dei rendimenti attesi medi ma indicano una certa differenziazione fra i mercati quali quello di Stoccolma e della City di Londra, che registreranno una diminuzione dei rendimenti (+15% circa fino al 2016), e quelli di Dublino e Madrid, che al pari di Milano, potrebbero registrare una diminuzione dei prezzi con percentuali a due cifre⁷.

L'impatto del raffreddamento del quadro economico generale risulta invece comune a tutti i mercati europei in quanto molti osservatori riportano un rallentamento, anche prospettico, nella

⁵ European Fair Value Q3 2011 – DTZ Foresight

⁶ EMEA Corporate Occupier Condition Q4 2011 – Jones Land LaSalle

⁷ European Scenario Analysis Q3 2011 - DTZ Foresight

crescita dei canoni di locazione che penalizza i ritorni potenziali e che colpisce i diversi settori immobiliari dal momento che le imprese posticipano i piani di espansione.

DTZ Research⁵ prevede infatti nel quadriennio 2012-2016 una crescita media mondiale dei canoni di locazione, nell'intero settore immobiliare, pari al 2,1% annuo, in flessione rispetto alle previsioni di metà 2011, e comunque superiore all'1,7% previsto nell'area Euro e negli Stati Uniti. L'economia asiatica cresce fortemente anche se si iniziano a registrare i primi segni di un rallentamento ed anche per la Cina, che guida i paesi dell'area in termini di crescita prevista dei canoni, si prevede una crescita annua non superiore al 3,2% nei prossimi cinque anni. Infine le stime sui valori immobiliari medi globali, dopo il rimbalzo registrato nel corso del 2011 rispetto al 2010, prevedono un andamento in aumento mediamente dell'1,5% annuo fra il 2012 e il 2015.

Il mercato immobiliare italiano

Sorprendentemente, se si considera la congiuntura economica, il mercato immobiliare non residenziale italiano ha registrato nel corso del 2011 un elevato volume di investimenti se confrontati con il 2010.

Premesso che l'analisi del mercato immobiliare italiano non residenziale, nel quale sono attivi gli investitori istituzionali, è spesso aneddotica e che risulta quindi complesso quantificarne correttamente i volumi, tutti i principali osservatori sono concordi nel registrare, nel corso del secondo semestre del 2011, un andamento positivo degli investimenti.

Secondo gli osservatori di CBRE⁸ il settore immobiliare degli investitori istituzionali, nel corso del terzo trimestre del 2011, ha registrato una sorprendente vitalità e il totale delle operazioni non residenziali finalizzate nei primi 9 mesi del 2011 ha raggiunto un valore complessivo di circa 3,2 miliardi di euro con un aumento del 7,4% rispetto allo stesso periodo del 2010.

Tali valori sono in parte dovuti alla finalizzazione di importanti operazioni di compravendita di portafogli di immobili ad uso commerciale, quali ad esempio la seconda *tranche* del portafoglio METRO Cash & Carry da parte di un importante investitore statunitense. Queste rilevanti operazioni, che hanno rappresentato circa il 60% delle transazioni nel settore commerciale, hanno contribuito a rendere tale settore il principale nello scenario del mercato immobiliare non residenziale e ad assicurare una certa stabilità degli *yield* per i prodotti *prime*.

⁸ Italy ViewPoint Nov. 2011 - CBRE

Il settore degli uffici, storicamente il più importante nel mercato immobiliare non residenziale, ha registrato investimenti in aumento rispetto al 2010 del 13% ma una sostanziale stabilità degli *yield*.

Il settore della logistica sta invece registrando un progressivo aumento degli *yield* ed un numero limitato di operazioni. Alcuni osservatori riportano che i principali investitori del settore, attivi dalla fine del 2010 nella ricerca di opportunità di investimento, sono in attesa di un chiarimento del quadro economico per finalizzare le operazioni.

Infine il settore ricettivo, come gran parte del mercato immobiliare, soffre della profonda distanza fra le caratteristiche qualitative dell'offerta e le richieste degli investitori.

Benché il mercato veda ancora una prevalenza degli investitori italiani, che rappresentano il 54% del totale dei volumi degli investimenti, molti osservatori hanno testimoniato un ritorno di interesse da parte di investitori statunitensi e australiani nel corso del terzo trimestre del 2011. Forse anche sulla spinta di tale ritorno di interesse si è registrato un aumento della dimensione media delle operazioni che sono passate da euro 20-50 milioni a 50-100 milioni.

Sempre CBRE⁹ registra per i principali mercati di Roma e Milano andamenti volatili. Da una parte il *take-up* complessivo del mercato milanese, relativo ai primi 9 mesi del 2011, risulta in aumento, anno su anno, del 4,7% guidato dall'esigenza di riduzione dei costi e di ottimizzazione dell'uso degli spazi. D'altra parte tale aumento è dovuto ad una iniziale buona *performance* del primo semestre seguita da una diminuzione nel terzo trimestre. Il livello di *vacancy* a Milano è aumentato ed è pari ora al 10%.

Il mercato di Roma invece registra una *vacancy* costante, con un *outlook* in aumento a seguito delle razionalizzazioni imposte alla pubblica amministrazione, storicamente particolarmente attiva nel mercato della capitale.

Il mercato delle costruzioni

Secondo l'indagine congiunturale condotta in ottobre dall'Ance¹⁰ presso le imprese associate, il 63,4% delle imprese costruttrici riteneva bassa la consistenza del proprio portafoglio ordini contro il 42,7% della precedente rilevazione condotta nei primi mesi dell'anno.

Tale rilevante peggioramento risulta coerente con i dati contenuti nell'annuale osservatorio congiunturale pubblicato dall'Ance nel mese di dicembre che comunica una riduzione degli

⁹ Italian Quarterly MarketView Q3 2011 - CBRE

¹⁰ Osservatorio Congiunturale dell'industria delle costruzioni - ANCE

investimenti in costruzioni, nel corso del 2011, pari al 5,4% e stima una ulteriore diminuzione del 3,8% nel corso del 2012, in particolare gli investimenti in abitazioni si sono quindi ridotti nel 2011 del 2,9% in termini reali rispetto all'anno precedente.

In cinque anni, dal 2008 al 2012, il settore ha quindi registrato una diminuzione del 24,1% in termini di volumi di investimento.

Il comparto dell'edilizia residenziale è uno di quelli che ha risentito maggiormente della crisi economica. Negli ultimi cinque anni la produzione di nuove abitazioni è diminuita del 40,4%. Gli investimenti effettuati per la riqualificazione del patrimonio abitativo mostrano una tenuta dei livelli produttivi (+0,5%) nell'ultimo anno grazie alle agevolazioni fiscali previste per le famiglie. Questo è l'unico comparto che ha mostrato un segnale positivo collocandosi su un livello che supera del 6,3% quello del 2007.

Il Settore Residenziale

Il mercato immobiliare residenziale in Italia ha subito nel corso del triennio 2007-2010 un consistente ridimensionamento. Secondo l'Agenzia del Territorio la tendenza negativa che aveva ridotto il numero di abitazioni compravendute del 30% nel triennio ha dato un timido segnale di inversione nel 2010, con una sostanziale stabilizzazione del numero degli scambi (+0,4%).

Tale inversione è stata però smentita nel corso dei primi nove mesi del 2011 nei quali si è registrata un'ulteriore riduzione del 3,3% del numero delle abitazioni compravendute rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale flessione ha riguardato tutto il territorio nazionale, interessando sia i comuni capoluogo (-2,0%) che gli altri comuni delle province (-3,9%).

Analizzando il dato per trimestre si nota d'altra parte, sulla scorta delle analisi dell'Agenzia del Territorio, una leggera inversione di tendenza, nel corso del terzo trimestre del 2011 (+3,3%) che potrebbe essere il segnale di una timida ripresa degli investimenti in reazione alla volatilità delle altre *asset class*.

Nelle stime preliminari, in attesa dei dati di consuntivo, il 2011 si dovrebbe però chiudere con una contrazione delle compravendite e una sostanziale tenuta dei prezzi rispetto al 2010.

Il Settore Commerciale

Come anticipato nel paragrafo introduttivo del mercato immobiliare italiano il settore commerciale, costituito dagli investimenti in *network* della grande distribuzione, in centri commerciali, in *outlet* e in immobili ad uso commerciale nelle *high street* italiane, ha registrato, nel corso del 2011, un particolare interesse da parte degli investitori istituzionali.

Tale tendenza è coerente con l'andamento degli investimenti nel periodo compreso fra il 2006 e il 2010, anni nei quali gli osservatori hanno registrato un progressivo aumento della componente commerciale degli investimenti immobiliari a discapito della componente ad uffici.

Tale processo è riconducibile in primo luogo all'aumento dell'offerta di nuove strutture commerciali di grandi dimensioni, principalmente centri commerciali e *outlet* che costituiscono il 65% del volume totale, all'interesse che tali strutture hanno sempre suscitato negli investitori internazionali ma anche alla diffusa percezione che questo settore possa permettere una maggiore copertura dal rischio inflazione e sia più resiliente nei periodi di crisi grazie alla propria insita capacità di generare *cash flow* stabili.

Tale interesse ha mantenuto costanti gli *yield* di mercato dei prodotti *prime* che possano collocarsi, per qualità della *location*, dei conduttori e del *track record*, nel segmento alto del mercato.

Il Settore degli Uffici

Il mercato immobiliare degli uffici è storicamente legato alle dinamiche dell'economia reale e alla disponibilità delle imprese ad investire e quindi in considerazione del peggioramento del quadro economico globale, anche i principali mercati di Milano e Roma hanno registrato un'inversione di tendenza nel terzo trimestre, rispetto ai risultati confortanti della prima parte dell'anno.

DTZ Research¹¹ riporta infatti che il mercato degli uffici di Milano e dell'*hinterland*, dopo i buoni risultati del primo semestre ha registrato, un *take-up* di circa 51.300 mq, pari ad un decremento anno su anno per i primi tre trimestri dell'11%. Tale andamento è confermato anche dall'aumento della *vancacy* passata per il solo mercato degli uffici dall'8,8% al 9,6%. I canoni di locazione per gli uffici *prime* del *Central Business District* di Milano sono aumentati del 4% e si attestano a circa €520/mq annuo.

Sempre sulla scorta dei dati di DTZ Research¹² si possono confermare andamenti simili sul mercato degli uffici di Roma che ha rallentato, in termini di *take-up*, nel corso del terzo trimestre. Grazie agli ottimi risultati del primo trimestre il valore a consuntivo non dovrebbe essere negativo. L'area dell'EUR e il centro storico hanno dominato il mercato rappresentando l'85% delle transazioni e che registrano canoni di locazione stabili di circa €420/mq annuo.

¹¹ Property Times Milano Q3 2011 – DTZ Research

¹² Property Times Roma Q3 2011 – DTZ Research

C. Il mercato dei Fondi Immobiliari

Nel mondo

La particolare congiuntura economica globale, che da un lato ha aumentato la volatilità di gran parte delle *asset class* e dall'altro ha diminuito la propensione al rischio degli investitori, sta premiando gli strumenti di investimento che operano nel settore immobiliare attraverso le diverse forme di fondi (quotati, non quotati e Reit) per i quali si registra, come riportato nell'analisi di Scenari Immobiliari¹³, un aumento, in termini di NAV e in valori assoluti, da euro 1.430 miliardi a euro 1.500 miliardi.

Coerentemente con tale tendenza il patrimonio europeo dei fondi immobiliari è in aumento ed è passato da 605 miliardi di euro a quasi euro 630 miliardi di euro rappresentando ora circa il 42% del totale mondiale. In questo scenario i fondi europei hanno realizzato circa il 40% degli investimenti non residenziali finalizzati in Europa nel primo semestre 2011, il doppio rispetto alle società quotate.

In conformità con la generale tendenza a limitare il profilo di rischio dei prodotti si conferma la riduzione degli investimenti *cross-border*, in quanto la maggior parte dei fondi tende a concentrare la propria attività nel paese d'origine, o nell'area euro nel caso di paesi dell'eurozona. Tale tendenza non coinvolge invece i fondi olandesi, lussemburghesi e australiani, storicamente partecipati da investitori internazionali attratti dall'efficienza fiscale e normativa di tali veicoli.

In tutti i mercati si assiste ad una certa polarizzazione degli investimenti in alcune piazze *core*, il mercato di Londra e di Parigi e le principali piazze europee risultano i mercati prescelti per gli investitori europei mentre gli investitori extra europei focalizzano la propria attenzione anche sugli USA, Cina, India, Singapore e Russia.

Per quanto riguarda l'*asset allocation* la distribuzione percentuale non ha registrato variazioni significative. Il comparto residenziale è in aumento, grazie alla nascita di veicoli specializzati e al crescente interesse per i settori dell'*housing* sociale e delle case per anziani. Gli uffici e il commerciale sono in lieve calo, ma continuano a concentrare complessivamente quasi tre quarti del patrimonio. In lieve crescita la quota di logistica e gli altri usi, anche in questo caso sostenuti da un forte interesse per gli immobili innovativi, con particolare riferimento agli aspetti legati al risparmio energetico.

¹³ I Fondi Immobiliari in Italia e nel Mondo Nov. 2011 - Scenari Immobiliari

I fondi immobiliari britannici hanno subito un lieve rallentamento nel 2011 benché le prospettive per il 2012 siano positive e l'ultimo trimestre abbia registrato buoni risultati nella raccolta. L'efficienza normativa e la possibilità di creare un numero esteso di tipologie di veicoli ha premiato sia l'industria francese, che ha registrato un aumento esponenziale degli Opci, sia dell'industria lussemburghese particolarmente attraente per gli investitori a seguito della riforma fiscale del 2007.

I fondi aperti tedeschi e spagnoli stanno affrontando le difficoltà legate ai processi di liquidazione che hanno congelato, nel caso tedesco, il 30% del patrimonio e che ne sta penalizzando pesantemente la *performance* nel caso dei fondi spagnoli. Tale aggravamento ha causato un peggioramento della *performance* dei fondi europei, tendenza rispetto alla quale sono esclusi solo i rendimenti dei fondi del Regno Unito, Svizzera e Lussemburgo.

I fondi immobiliari in Italia

In uno scenario economico e finanziario caratterizzato dall'incertezza, l'industria dei fondi immobiliari italiani nel suo complesso continua a crescere.

Da quanto emerge dalle analisi di Scenari Immobiliari sull'industria dei fondi *retail* e riservati, in Italia il settore dei fondi immobiliari ha mostrato le sue caratteristiche anticicliche. Nell'insieme la raccolta è leggermente aumentata nel 2011 e così anche il Nav complessivo passato da circa 34 miliardi di euro a 36 miliardi di euro.

L'incertezza normativa che ha caratterizzato l'ultimo biennio, a seguito della pubblicazione del D.L. n. 78/2010, ha lasciato negli operatori una percezione di volatilità normativa che non è ancora assopita, ciò nonostante il numero di fondi operativi è aumentato, anche se meno delle attese, e anche per il 2012 si attende un modesto incremento.

Ma le previsioni di una contenuta crescita del NAV per il 2012 potrebbero essere disattese, in positivo, con la nascita di uno o più fondi per gli immobili pubblici, come previsto dalla legge di stabilità recentemente approvata.

Per quanto concerne i fondi *retail*, lo studio di Scenari Immobiliari riporta un decremento del patrimonio immobiliare diretto di circa il 4% attestandosi ad un valore di circa 7,5 miliardi di euro. L'utilizzo complessivo della leva finanziaria si è ridotto rispetto al 2010 del 7% ed è attualmente pari al 55% dell'indebitamento potenziale esercitabile.

Il NAV totale a fine 2011 si attesta a circa 6 miliardi di euro con una riduzione di circa il 3% rispetto allo stesso periodo del 2010, tale riduzione è riconducibile alla svalutazione del

patrimonio immobiliare di circa 28 milioni di euro e il saldo negativo tra acquisti e vendite per circa euro 87 milioni di euro.

Per i fondi quotati lo sconto medio rispetto al NAV è di circa il 33%, in diminuzione di circa 2 punti, con una capitalizzazione di borsa che si assesta a circa 3,3 miliardi di euro.

2. 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, 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. che ha sostituito PIRELLI & C. REAL ESTATE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A. (ora PRELIOS SGR S.p.A.).

Successivamente, per effetto all'avvenuta fusione per incorporazione di FARE SGR in Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito, "FIMIT SGR") approvata dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 792 del 20 luglio 2011 e perfezionatasi il 3 ottobre 2011, tramite atto del notaio Giovanni Giuliani stipulato in data 26 settembre 2011, la gestione è continuata in capo alla società nascente dalla fusione denominata IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito "IDeA FIMIT" o la "SGR" o la "Società di Gestione").

La durata del Fondo è 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.

Si evidenzia che in merito all'attuale termine di durata del Fondo il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR del 30 settembre 2011 ne ha deliberato la modifica con scadenza al 31 luglio 2015. Tale modifica regolamentare è stata approvata dall'Assemblea dei Partecipanti ed è soggetta all'autorizzazione da parte di Banca d'Italia (ricevuta in data 12 gennaio 2012), come meglio

descritto al successivo paragrafo "DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE".

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 deve 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 assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera contiene 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 dicembre 2011	€ 242.369.608
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2011	€ 403,947
Valore al 31 dicembre 2011 del portafoglio immobiliare	€ 518.370.000

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

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

facoltà è stata utilizzata dalla Società di Gestione e dettagliata nel paragrafo "GESTIONE FINANZIARIA".

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

		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
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4
Numero quote	n.	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
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	299,00
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	312.852
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1
Debiti bancari	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	281,8
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	54,4
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4
			85% Lazio	85% Lazio	85% Lazio	84% Lazio	81% Lazio	82% Lazio	84% Lazio
		85% Lazio e	e	e	e	e	e	e	e
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	Lombardia	Lombardia	Lombardia	Lombardia	Lombardia	Lombardia	Lombardia	Lombardia
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	16,14
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	26,90
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	4,76
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	394,42	337,28	326,79
Dividend Yield (9)	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	8,13%

(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, incluso 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 istituiti e gestiti ed alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi, anche mediante l'adozione di appositi presidi organizzativi e procedurali.

Attualmente, 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 tenutasi in data 3 ottobre 2011 a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione IDeA FIMIT SGR ampiamente descritta all'interno del § 4 "Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio". A seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Avv. Paolo Crescimbeni, in data 17 gennaio 2012, il Consiglio di Amministrazione in data 19 gennaio 2012 ha cooptato il Dott. Antonio Mastrapasqua, designandolo quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed attribuendo allo stesso i poteri connessi alla carica.

Ai sensi dello Statuto di IDeA FIMIT SGR, si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti 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"). 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 il 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, cui il Consiglio di Amministrazione di FIMIT SGR (oggi IDeA FIMIT), in data 13 giugno 2011, ha deliberato di aderire integralmente, demandando peraltro ad un momento successivo al perfezionamento della menzionata operazione di fusione le modalità formali di adozione del Protocollo Assogestioni, anche al fine di consentire gli opportuni adeguamenti alla realtà aziendale derivante dalla fusione stessa.

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; (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, 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 cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto, 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 sociale 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, da ultimo con delibera consiliare del 17 maggio 2010, 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 un "Codice Interno di Comportamento e Regolamento sulle Operazioni Personali dei Soggetti Rilevanti" ("Codice"), che si pone in linea di continuità con il codice di comportamento precedentemente adottato da Fimit SGR (ora IDeA FIMIT SGR) ai sensi del Regolamento Consob in materia di intermediari n. 11522 del 1° luglio 1998 (abrogato, a

far data dal 2 novembre 2007, a seguito dell'entrata in vigore della delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007). Il Codice definisce, tra l'altro, le regole di condotta applicabili ai componenti degli organi amministrativi e di controllo, ai dipendenti ed ai collaboratori della Società, nonché le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione dello stesso. Il Codice appare altresì 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 di ciascuno dei servizi prestati dalla SGR nonché di adottare procedure idonee a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione dei predetti servizi, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Il Codice contempla, inoltre, previsioni volte ad evitare il verificarsi di situazioni di potenziale conflitto di interessi, statuendo uno specifico obbligo di astensione e di informativa in capo ai soggetti che, nell'esercizio della funzione di gestione, abbiano in relazione a determinate scelte di investimento, afferenti tanto beni immobili quanto strumenti finanziari, un interesse personale in potenziale conflitto con l'interesse dei patrimoni gestiti.

Il Codice detta altresì una specifica regolamentazione in materia di operazioni personali poste in essere dai cosiddetti "Soggetti Rilevanti", in conformità con l'articolo 18 del Regolamento Congiunto.

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.

Nell'ambito della SGR opera la funzione Comunicazione e Stampa, cui è demandata la cura dei rapporti con gli investitori e del processo di comunicazione ed informazione nei confronti del pubblico. Tale funzione, in specie, si pone come referente dei partecipanti al Fondo, riscontrandone le richieste di informazioni, se del caso, anche provvedendo ad inoltrarle ai responsabili delle altre funzioni aziendali eventualmente interessati.

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 dicembre 2011 era costituito da n° 31 immobili, di cui in termini di superficie il 70% a destinazione prevalente uffici, il 25% a destinazione prevalente centrale telefonica, il restante 5% a destinazione produttiva, nel quarto trimestre 2011 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Nel corso del quarto trimestre 2011, anche a causa del permanere delle criticità economico-finanziarie, 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 ridurre le proprie consistenze o cessare le proprie attività. Laddove possibile sono stati negoziati i termini dei rilasci o sono stati rinegoziati i termini della locazione (razionalizzazione spazi, lavori a carico del Fondo).

Al 31 dicembre 2011, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 312.852 mq, di cui 246.148 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 78,68% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 30 settembre 2011, invece, la superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio era di 321.831 mq, di cui 255.314 mq locati; a tale data, risultava a reddito il 79,33% delle superfici. La differenza di superficie complessiva è dovuta alle vendite degli immobili siti in Roma, via Monte Ruggero 35, Roma, via Sestio Calvino 79 e Sassari, via Dau 2 occorse per l'appunto nel quarto trimestre 2011. Rispetto alla situazione rilevata in occasione

del rendiconto al 30 settembre 2011, a parità di immobili detenuti la percentuale di consistenze locate (78,74%) è rimasta pressoché invariata.

Alla data del 31 dicembre 2011, risultano vigenti n. 115 posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione), riferite a conduttori privati. Nel corso dell'ultimo trimestre 2011, è cessato 1 contratto e ne sono stati stipulati 3 nuovi. In termini di superfici, il 40,1% degli spazi risulta locato a TELECOM ITALIA S.P.A..

L'importo dei canoni di competenza dell'anno 2011 ammonta a 31,109 milioni di euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 31 dicembre 2011 risulta di 27,213 milioni di euro (N.B. 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 43 e Via Tevere 50 che dal giugno 2012 produrranno un reddito annuo complessivo di 6,5 milioni di euro ca.). Il valore contrattuale annuo delle posizioni al giorno 30 settembre 2011, invece, era di 27,484 milioni di euro.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 dicembre 2011, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è di circa 7,9 milioni di euro, di cui 1,285 milioni di euro risultano scaduti. Di tali crediti scaduti il 53% 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. Il restante 47% 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 quindi istituito un fondo di svalutazione crediti che alla data del presente Rendiconto ammonta a 0,65 milioni di euro circa.

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 quarto trimestre 2011 sono proseguiti presso l'immobile sito in Assago, Viale Milanofiori Pal 1F gli interventi di riqualificazione degli spazi locati al conduttore principale (primario gruppo editoriale) come previsto dal contratto di locazione sottoscritto nel corso dell'anno; si è inoltre dato corso ad alcuni interventi di messa in sicurezza e riqualificazione impiantistica su immobili vari. Il totale dei costi capitalizzabili per opere e lavori contrattualizzati

nel corso del trimestre è stato di 0,582 milioni di euro circa. Sono stati altresì contabilizzati, nel corso del quarto trimestre, costi capitalizzati per 0,479 milioni di euro riferiti a contratti in essere alla data del presente Rendiconto.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

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

Nel corso dell'esercizio 2011 si sono perfezionate le seguenti vendite:

	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (euro) (*)	VALORE DI VENDITA (euro)	DATA DI VENDITA
1	Como	Via Scalabrini 5	1.790.000	2.420.000	2.690.000	09/05/2011
2	Roma	Via Palombini 52	1.300.000	1.710.000	2.070.000	11/05/2011
3	Roma	Via Jacopone da Todi 7	1.850.000	2.400.000	2.700.000	31/05/2011
4	Torino	Corso Marconi 36	1.720.000	2.120.000	2.540.000	30/06/2011
5	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.550.000	1.750.000	22/11/2011
6	Roma	Via Sestio Calvino 79	1.715.000	2.190.000	2.720.000	13/12/2011
7	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.160.000	4.500.000	20/12/2011
TOTALE			13.305.000	16.550.000	18.970.000	

Per tale si intende l'ultima valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente alla data del rendiconto precedente la vendita, indipendentemente dal fatto che il Consiglio di Amministrazione della SGR abbia deliberato in sede di rendiconto eventuali scostamenti (considerando quale valore di mercato lo stesso valore di vendita).

Alla data del presente Rendiconto non risultano assunti ulteriori impegni di vendita.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

In data 23 febbraio 2011 il Consiglio di Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. ha approvato il rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2010 ed ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel secondo semestre 2010, per un ammontare complessivo

di 8.550.042 euro, corrispondenti a 14,25 euro e il rimborso anticipato parziale pro-quota per un ammontare complessivo di 3.918.019 corrispondenti a 6,53 euro.

Nel corso dell'anno 2011 il Consiglio di Amministrazione di FIRST ATLANTIC RE SGR S.P.A. ha inoltre approvato i seguenti rendiconti di gestione, in data 13 maggio 2011, il rendiconto di gestione del Fondo al 31 marzo 2011 ed ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel corso del primo trimestre 2011, per un ammontare complessivo di 5.700.028 euro, corrispondenti a 9,50 euro; in data 26 luglio 2011, il rendiconto di gestione del Fondo al 30 giugno 2011 ed ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel corso del secondo trimestre 2011, per un ammontare complessivo di 6.600.033 euro, corrispondenti a 11,00 euro e il rimborso anticipato parziale pro-quota per un ammontare complessivo di 2.376.011 euro corrispondenti a 3,96 euro; in data 26 ottobre 2011, il rendiconto di gestione del Fondo al 30 settembre 2011 e ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel corso del terzo trimestre 2011, per un ammontare complessivo di 2.700.013 euro, corrispondenti a 4,50 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione; tali somme corrispondono ai proventi distribuiti nell'esercizio.

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

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

Il Fondo ha ricevuto da parte dell'Agenzia delle Entrate un Avviso di Rettifica e Liquidazione relativo al valore di compravendita dell'immobile sito in Roma, via Sicilia, alienato in data 23 dicembre 2009 al prezzo di 41,00 milioni di euro. L'Agenzia avrebbe accertato un valore superiore (57,88 milioni di euro), determinando maggiori imposte ipo-catastali e conseguenti sanzioni per complessivi 338.000 euro circa, in merito a cui il Fondo presenterà ricorso avanti alla Commissione Tributaria competente.

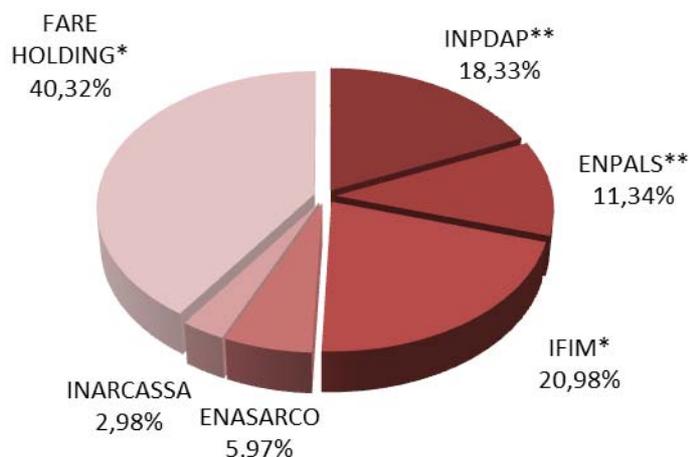
* * *

Operazione di fusione IDeA FIMIT SGR S.p.A.

In data 26 settembre 2011, a rogito del Notaio Giovanni Giuliani di Roma, rep. n. 57.962 racc. n. 20.783, e con efficacia dal 3 ottobre 2011 si è perfezionata l'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic RE SGR ("FARE SGR") in FIMIT SGR ed è stata attribuita alla società

scaturente dalla fusione la nuova denominazione sociale di "IDeA FIMIT – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni"; IDeA FIMIT è la prima SGR immobiliare italiana indipendente, con circa 9,8 miliardi di euro di masse in gestione e 23 fondi gestiti, di cui 5 quotati, posizionandosi come uno dei principali interlocutori presso investitori istituzionali italiani e internazionali nella promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi.

Al 31 dicembre 2011 l'assetto societario di IDeA FIMIT è il seguente:



*Società controllate da DeA Capital S.p.A. (Gruppo De Agostini), rispettivamente al 70% (FARE Holding S.p.A.) e al 58,31% (I.F.I.M. S.r.l. – Istituto Fondi Immobiliari).

**Si segnala che per effetto delle disposizioni dell'art. 21 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, è stata disposta la soppressione dell'INPDAP e dell'ENPALS ed il trasferimento delle relative funzioni all'INPS (Istituto Nazionale della Previdenza Sociale), che succede in tutti i rapporti attivi e passivi degli Enti soppressi a decorrere dal 1° gennaio 2012.

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, il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR ha approvato in data 26 luglio 2011 un nuovo *Business plan* del Fondo, ipotizzando di operare su un orizzonte temporale più ampio rispetto a quello della scadenza naturale del Fondo. In pari data il Consiglio di amministrazione di FARE SGR ha altresì deliberato la conseguente modifica dell'art. 2.2.lett. (a) del Regolamento di Gestione del Fondo, prevedendo che la durata dello stesso

fosse incrementata da sette e dieci anni. Ai sensi di quanto previsto dagli artt. 16(a)(ii) e 16 (b) del Regolamento di Gestione del Fondo tale delibera risultava comunque subordinata all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti e di Banca d'Italia.

Il 30 settembre 2011 l'Assemblea dei Partecipanti, riunitasi per deliberare in merito alla proposta del Consiglio di Amministrazione di FARE SGR, pur condividendo l'opportunità dell'incremento della durata del Fondo, ha suggerito di stabilire la durata dello stesso sino al 31 luglio 2015 anziché al 31 dicembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR riunitosi in pari data ha accolto la proposta dell'Assemblea dei Partecipanti ed ha pertanto approvato: (a) il *Business Plan* del Fondo aggiornato sulla base del nuovo termine della durata del Fondo con scadenza al 31 luglio 2015; e (b) in coerenza con il suddetto nuovo *Business Plan*, la modifica dell'art. 2.2 lett. (a) del Regolamento di Gestione Fondo, relativa al termine di durata del Fondo con scadenza al 31 luglio 2015.

Con provvedimento n° 68/2012 del 12 gennaio 2012 Banca d'Italia ha approvato le suddette modifiche al Regolamento di Gestione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 39 comma 3, del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e dal provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, titolo V, capitolo II, sez. III, par. 2.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- a) ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente, per la valorizzazione e la massimizzazione dei rendimenti;
- b) disinvestimenti immobiliari orientati sia verso immobili critici (sfitti oppure a rischio recesso), giunti a maturità locativa e manutentiva, o che possano garantire interessanti ritorni economici di breve periodo, pur mantenendo la diversificazione del patrimonio;
- c) eventuale utilizzo della leva finanziaria, entro i limiti imposti dalla normativa vigente;

Le politiche di medio-lungo periodo saranno orientate:

1. ad una gestione che permetta una distribuzione sistematica dei proventi ai portatori delle quote;
2. ad una pianificazione di *asset management* procedendo, se del caso, a rimborsi anticipati cogliendo i picchi di mercato/opportunità.

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo di IDeA FIMIT sgr

IDeA FIMIT SGR, come specificato nel precedente § "Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio" in merito all'operazione di fusione, 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 SGR 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 dell'esercizio

Con riferimento all'Accordo di Garanzia sottoscritto dal Fondo in sede di Apporto, verificato che taluni adempimenti in capo alle Apportanti (AIDA S.R.L., GANIMEDE Due S.R.L., TIGLIO S.R.L., TGLIO II S.R.L., KAPPA S.R.L.) risultavano inevasi, la SGR ha negoziato e sottoscritto con le stesse Apportanti un Accordo Transattivo i cui principali contenuti sono di seguito sintetizzati:

- corresponsione al Fondo da parte delle Apportanti di 4,54 milioni di euro a titolo di indennizzo forfettario per tutte le problematiche diverse da quelle ambientali ancora irrisolte
- obbligo di prosecuzione e completamento da parte delle Apportanti e/o dei loro Soci (MSMC ITALY HOLDING B.V., POPOY HOLDING B.V., TELECOM ITALIA S.P.A.) degli interventi connessi alla soluzione delle problematiche ambientali irrisolte.

In data 24 gennaio 2012 si è riunito il Comitato Consultivo del Fondo per la Relazione Semestrale della propria attività, prevista dal Regolamento di Gestione del Fondo (art 4.3.3.). Il documento relativo è disponibile sul sito del Fondo.

In data 17 gennaio 2012, a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Avv. Paolo Crescimbeni, il Consiglio di Amministrazione ha cooptato il Dott. Antonio Mastrapasqua, in data 19 gennaio 2012, designandolo quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed attribuendo allo stesso i poteri connessi alla carica.

Non si segnalano ulteriori fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio, se non per quanto attiene l'approvazione da parte degli organi competenti delle modifiche al Regolamento di Gestione del Fondo e più precisamente della proroga della durata del Fondo,

come meglio già rappresentato nel *capitolo 5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro* della presente sezione.

* * *

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

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

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

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

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

Alla data del 31 dicembre 2011, il debito residuo complessivo è pari a euro 281.797.742

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

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

Alla data del 31 dicembre 2011, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a euro 6.660.945,43; tale ammontare è stato incluso nella tabella sopra riportata.

Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso coincidente con la scadenza del Fondo, tenuto conto anche di un eventuale utilizzo del periodo di grazia, 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 euro 176.178.567.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo al 31 dicembre 2011 risulta essere pari al 54,36%, con riferimento al valore del portafoglio al 31 dicembre 2011 (518,37 milioni di euro). Si evidenzia che tale percentuale è al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

La liquidità disponibile alla data del 31 dicembre 2011 è di 8.492.996 euro (al 31 dicembre 2010 era di 13.371.832 euro)

B. Strumenti finanziari derivati

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse, si è provveduto a stipulare quattro contratti di "Interest Rate Swap" ("IRS" con *collar*) sul tasso Euribor preso quale base per il calcolo degli interessi del Finanziamento.

Al data del presente rendiconto la percentuale di copertura è pari al 52,42% del debito.

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 242.369.608 euro (275.200.527 euro al 31 dicembre 2010). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro

a 403,947 euro (458,665 euro al 31 dicembre 2010) con un decremento del 19,21% (8,27% al 31 dicembre 2010); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 dicembre 2011, per un totale di 323,89 euro a quota, che hanno inciso per il 64,78% rispetto al valore iniziale della quota (500 euro), e i rimborsi parziali effettuati pari complessivamente a euro 173,21 per quota (pari al 34,64% del valore iniziale), l'incremento di valore realizzato è pari all'80,21% (81,21% al 31 dicembre 2010).

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2011, risulta dell'13,62%.

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 dell'esercizio/NAV inizio periodo	-1,08%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ¹⁴	2,30%
<i>Dividend yield</i>	Provento ¹⁵ /prezzo della quota al 31/12/2011	9,0%
<i>Price/earning</i>	Prezzo della quota al 31/12/2011/utile al 31/12/2011 per quota	n.s.
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	54,36%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	96,68%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	16.722 mln

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

¹⁴ Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2010 – 31/12/2011

¹⁵ Somma dei proventi unitari maturati al 31 dicembre 2011: 26,90 euro

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:

Utile conto economico	(2.986.769,00)
Plus di periodo	(3.826.044,34)
Minus di periodo	19.949.077,38
di cui non ripristinabili	(2.699.146,55)
Riserve da riprendere	592.860,40
Utile distribuibile	11.029.977,89
Acconto distribuito I trimestre	(5.700.028,50)
Acconto distribuito II trimestre	(6.600.033,00)
Acconto distribuito III trimestre	(2.700.013,50)
Importo distribuibile III trimestre su risultato gestione corrente	(3.970.097,11)
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo	3.445.000,00
Riserve utili esercizi precedenti	1.687.136,87
Distribuibile netto 31.12.2011	1.162.039,76
N° quote	600.003,00
Distribuzione pro quota arrotondata	1,90
Valore complessivo distribuzione al 31 dicembre 2011	1.140.005,70

Nel corso del quarto trimestre 2011 è stata effettuata la vendita di sette immobili di proprietà del Fondo.

Il capitale rimborsabile a fronte di tali cessioni, è pari a euro 3,96 per quota per complessivi 2.376.011,88 euro.

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 1,90 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 1.140.005,70 e di rimborsare euro 3,96 per quota per complessivi 2.376.011,88 euro.

Le somme citate saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 23 febbraio 2012 e data stacco 20 febbraio, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di BORSA ITALIANA S.P.A..

I proventi distribuiti saranno assoggettati, qualora si renda applicabile, ad una ritenuta del 20% applicata dall'intermediario finanziario presso cui sono depositate le quote del Fondo al momento della distribuzione. A partire dal 1° gennaio 2006, infatti, la ritenuta (a seconda dei casi a titolo d'imposta o d'acconto) è applicata non più dalla SGR che ha istituito il fondo bensì dagli intermediari finanziari residenti presso i quali le quote sono state depositate che aderiscono direttamente o indirettamente ai sistemi di deposito accentrato (si tratta, in genere, di banche, sim, società fiduciarie, ecc.) nonché dai soggetti non residenti aderenti a detto sistema di deposito accentrato ovvero a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al medesimo sistema.

L'aliquota della ritenuta è stata elevata dal 12,50% al 20% a partire dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito nella legge n. 133 del 6 agosto 2008, che ha introdotto, con l'art. 82, commi 17 e ss., importanti novità riguardo al trattamento fiscale dei fondi di investimento immobiliare.

11. Altre informazioni

Legge del 12 luglio 2011 n. 106

La legge n. 106 del 12 luglio 2011 che ha convertito, con modificazioni, il decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 ha apportato importanti modifiche all'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 (convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122). Inoltre sono state fornite alcune specificazioni con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento").

Di seguito le principali modifiche apportate dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011:

- è abrogato il comma 2 dell'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, che demandava ad un decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze l'individuazione delle disposizioni di attuazione delle modifiche al TUF contenute nel comma 1;

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

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'attuale regime di tassazione le seguenti categorie di investitori: (a) lo Stato e gli enti pubblici, (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 perseguono esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguono 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. In caso di partecipazione indiretta si dovrà tenere conto dell'effetto demoltiplicatore.

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 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". Nel caso in cui i partecipanti esercitano 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. Tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata.

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) devono 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 è 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 2011. L'imposta può essere versata a cura della società di gestione del risparmio o dell'intermediario depositario delle quote in due rate di pari importo, rispettivamente entro il 16 gennaio 2012 (maggiorata degli interessi rispetto al precedente termine del 16 dicembre 2011 in base a quanto previsto dal Provvedimento) e il 16 giugno 2012 (a tal fine il partecipante è tenuto a fornire la provvista).

Con riferimento ai fondi diversi da quelli istituzionali (ovvero fondi partecipati esclusivamente da soggetti indicati nel precedente punto 1), nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio poteva deliberarne la liquidazione.

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 deve essere versata dalla SGR per il 40% entro il 31 marzo 2012 e per la restante parte in due rate di pari importo da versarsi 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 liquidazione 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 delle 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.

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 sgr S.p.A.:

- 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 dei Fondi Gestiti

Si segnala che l'incarico di Esperto Indipendente è stato conferito a REAL ESTATE ADVISORY GROUP S.p.A. al quale, nel corso del 2011, è stato conferito l'incarico di intermediario finanziario ai sensi dell'art. 12 bis D.M. n. 228/99 per conto dei Fondi Theta e Rho – Comparto PLUS

Non si evidenziano per l'anno 2011 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 dicembre 2011 si compone complessivamente di n. 76 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti e all'elenco, in ordine decrescente di valore, dei beni di cui all'art. 4, comma 2 del Decreto Ministeriale n. 228/1999, redatto ai sensi dell'art. 75 comma 1, lettera b) del Regolamento Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007 ("Regolamento Intermediari").

Per Il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/11
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/11		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	9.988.340	1,72%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	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%	9.988.340	1,72%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	9.988.340	1,72%
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	518.370.000	96,68%	548.620.000	94,67%
B1. Immobili dati in locazione	439.851.161	82,03%	486.648.100	90,76%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	78.518.839	14,64%	61.971.900	11,56%
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	-	0,00%	-	0,00%
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	8.492.996	1,58%	13.371.832	2,31%
F1. Liquidità disponibile	8.492.996	1,58%	13.371.832	2,31%
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'	9.313.253	1,74%	7.506.400	1,30%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	728.051	0,14%	679.662	0,12%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.286.586	0,24%	389.099	0,07%
G5. Credito Iva	-	0,00%	164.964	0,03%
G6. Crediti verso i locatari	7.298.616	1,36%	6.272.675	1,08%
crediti lordi	7.948.518	1,48%	7.139.331	1,23%
fondo svalutazione crediti	-649.902	-0,12%	-866.656	-0,15%
TOTALE ATTIVITA'	536.176.249	100,00%	579.486.572	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	281.797.742	95,91%	293.445.704	96,44%
H1. Finanziamenti ipotecari	281.797.742	95,91%	293.445.704	96,44%
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 I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	12.008.899	4,09%	10.840.341	3,56%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	210.126	0,00%	-	0,00%
M2. Debiti di imposta	718.899	0,24%	22.731	0,01%
M3. Ratei e risconti passivi	5.816.547	1,98%	5.939.102	1,95%
M4. Altre	4.640.181	1,65%	3.761.545	1,24%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	623.146	0,22%	1.116.963	0,36%
TOTALE PASSIVITA'	293.806.641	100,00%	304.286.045	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	242.369.608		275.200.527	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	403,947		458,665	
Proventi distribuiti per quota	323,890		284,640	
Rimborsi distribuiti per quota	173,210		162,720	

Si segnala che per effetto di una diversa riclassificazione delle voci, rispetto all'esercizio precedente, i dati del rendiconto al 31.12.2010 sono stati riclassificati per permettere un confronto con i dati dell'esercizio.

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/12/11
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 31/12/11	Rendiconto esercizio precedente
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	11.660	11.340
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	12.439	6.760
A3.2	utili/perdite da realizzi	779	-
A3.3	plus/minusvalenze	-	4.580
	Strumenti finanziari derivati		
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	- 4.784.911	- 7.223.543
A4.1	di copertura	- 4.784.911	- 7.223.543
A4.2	non di copertura	-	-
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)	- 4.773.251	- 7.212.203
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	34.461.543	38.394.735
B1.a	canoni di locazione	31.932.589	35.652.524
B1.b	altri proventi	2.528.954	2.742.211
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	2.220.000	1.910.000
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	- 16.123.033	- 6.565.306
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	- 6.467.212	- 7.391.283
B4.a	oneri non ripetibili	- 3.159.147	- 4.368.709
B4.b	oneri ripetibili	- 3.305.042	- 3.022.574
B4.c	interessi su depositi cauzionali	3.023	-
B4.d	altri oneri gestione immobiliare	-	-
B5.	AMMORTAMENTI	-	-
B6.	SPESE ICI	- 1.802.941	- 1.894.981
	Risultato gestione beni immobili (B)	12.288.357	24.453.165
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	-	-
	Risultato gestione depositi bancari (D)	-	-
E.	ALTRI BENI (da specificare)		
E1.	Proventi	-	-
E2.	Utile/perdita da realizzi	-	-
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	-	-
	Risultato gestione investimenti (E)	-	-
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		7.515.106	17.240.962

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)			7.515.106		17.240.962
H.	ONERI FINANZIARI				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	6.185.768	-	4.584.765
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	6.177.978	-	4.578.677
H1.2	su altri finanziamenti	-	7.790	-	6.088
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	344.853	-	375.500
	Oneri finanziari (H)		- 6.530.621		- 4.960.265
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)			984.485		12.280.697
I.	ONERI DI GESTIONE				
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	2.552.521	-	2.723.983
I2.	Commissioni banca depositaria	-	58.816	-	64.029
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	122.200	-	115.400
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	126.218	-	81.284
I5.	Altri oneri di gestione	-	608.377	-	799.264
I6.	Spese di quotazione	-	12.600	-	12.600
	Totale oneri di gestione (I)		- 3.480.732		- 3.796.560
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1.	Interessi attivi su disponibilit� liquide		393		-
L2.	Altri ricavi		1.432.283		1.668.209
L3.	Altri oneri	-	1.923.198	-	1.583.423
	Totale altri ricavi ed oneri (L)		- 490.522		84.786
Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)			- 2.986.769		8.568.923
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio d'imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)			- 2.986.769		8.568.923

Si segnala che per effetto di una diversa riclassificazione delle voci, rispetto all'esercizio precedente, i dati del rendiconto al 31.12.2010 sono stati riclassificati per permettere un confronto con i dati dell'esercizio.

Nota Integrativa
al Rendiconto al 31 dicembre 2011

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	20
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	22
Parte C – Il risultato economico dell'esercizio	22
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	22
SEZIONE II – Beni immobili	23
SEZIONE III – Crediti	25
SEZIONE IV – Depositi bancari	25
SEZIONE V – Altri beni	25
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	25
SEZIONE VII – Oneri di gestione	26
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	28
SEZIONE IX – Imposte	29
Parte D – Altre informazioni	29

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 periodo ed alla data del presente Rendiconto risulta dalla seguente tabella.

Periodo 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

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari al 11,82% dalla data del collocamento al 31 dicembre 2011. 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	336,26	02/06/11	9,50	11,46%
2° trimestre 2011	330,75	25/08/11	11,00	13,34%
3° trimestre 2011	329,20	17/11/11	4,50	5,42%
4° trimestre 2011	326,79	23/02/12	1,90	2,31%
Totale 2011	330,72		26,90	8,13%
Totale dal collocamento	425,94		325,79	11,82%

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			
Totale dal collocamento		173,21	34,64%		

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
14/07/2005	(505,00)	Sottoscrizione quote
09/02/2006	15,05	Distribuzione provento lordo
10/08/2006	17,50	Distribuzione provento lordo
10/08/2006	2,45	Rimborso anticipato quote
08/02/2007	29,52	Distribuzione provento lordo
30/08/2007	21,59	Distribuzione provento lordo
30/08/2007	34,86	Rimborso anticipato quote
28/02/2008	15,68	Distribuzione provento lordo
11/12/2008	64,35	Rimborso anticipato quote
12/02/2009	145,75	Distribuzione provento lordo
14/05/2009	6,75	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	4,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	3,92	Rimborso anticipato quote
19/11/2009	3,50	Distribuzione provento lordo
18/02/2010	17,60	Distribuzione provento lordo
18/02/2010	48,21	Rimborso anticipato quote
20/05/2010	2,70	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	5,00	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	8,93	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	14,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	6,53	Rimborso anticipato quote
02/06/2011	9,50	Distribuzione provento lordo
22/08/2011	11,00	Distribuzione provento lordo
22/08/2011	3,96	Rimborso anticipato quote
17/11/2011	4,50	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	(7,90)	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di 32.830.919 euro, pari alla perdita dell'esercizio (2.986.769 euro) al netto dei proventi posti in distribuzione nel mese di marzo 2011 (8.550.043 euro), nel mese di giugno 2011 (5.700.028 euro), nel mese di agosto 2011 (6.600.034 euro) e nel mese di settembre 2011 (2.700.014 euro) e dai rimborsi parziali pro quota nel mese di marzo 2011 per (3.918.019 euro) e nel mese di agosto 2011 (2.376.012 euro) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 54,718 euro (0,12%) e la stessa ammonta a 403,947 euro.

Il risultato dell'esercizio risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 34.461.543 euro;
- utili da realizzi per 2.220.000 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 16.123.033 euro;

- risultato negativo della gestione degli strumenti finanziari per 4.773.251 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese ICI per 8.270.153 euro;
- oneri finanziari per 6.530.621 euro;
- oneri di gestione per 3.480.732 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 490.522 euro.

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

Il Fondo Atlantic 2 – Berenice è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV di Borsa Italiana dall'19 luglio 2005 (codice di negoziazione QFATL2; codice IT0003855696).

Nel corso dell'esercizio si è registrato uno scambio medio di 16¹quote giornaliere ad un valore medio unitario di 313,598¹ euro e per un controvalore medio di circa 5.150¹ euro giornalieri. L'andamento della quota ha registrato un picco massimo in data 9 marzo 2011 con un valore pari a 356,00(2)² euro ed un totale di 50² scambi. Il valore minimo dell'esercizio si è avuto il 30 novembre 2011 ad un valore pari a 268,00² euro con 10² scambi di quote.

Il Fondo ha chiuso l'anno borsistico il 27 dicembre 2011 (tenuto conto che nei giorni 28, 29 e 30 dicembre non sono state registrate negoziazioni di quote) al valore di 299,00² euro con 1 quota scambiata.

L'andamento del valore della quota ha registrato un trend decrescente nella parte finale dell'anno 2011, in un periodo di forte correzione negativa per tutti i titoli immobiliari. Fermo restando quanto precede, il valore della quota, dopo aver registrato i minimi dell'anno a dicembre 2011, all'inizio del nuovo anno ha evidenziato un trend di ripresa. Difatti, il 12 gennaio 2012, le quote del Fondo sono state scambiate ad un valore di 310,00² euro per quota, evidenziando una performance positiva del 3,7% rispetto alla quotazione del 27 dicembre 2011.

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

¹ Fonte: Bloomberg

² Fonte: Borsa Italiana

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 mese di marzo 2011 il Fondo ha distribuito i proventi relativi al quarto trimestre 2010 per un ammontare complessivo di 8.550.043 euro, sulla base del Rendiconto al 31 dicembre 2010, corrispondenti a 14,25 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Nel mese di giugno 2011 il Fondo ha distribuito i proventi relativi al primo trimestre 2011 per un ammontare complessivo di 5.700.028 euro, sulla base del Rendiconto al 31 marzo 2011, corrispondenti a 9,50 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Nel mese di agosto 2011 il Fondo ha distribuito i proventi relativi al secondo trimestre 2011 per un ammontare complessivo di 6.600.033 euro, sulla base del Rendiconto al 30 giugno 2011 corrispondenti a 11,00 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Come meglio dettagliato nel § 10 della Relazione degli Amministratori, in occasione dell'approvazione del presente Rendiconto annuale, il Fondo potrà procedere alla distribuzione di un ammontare complessivo di 1.140.006 euro, corrispondente a 1,90 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione; tale somma corrisponde alla totalità dei proventi, al netto dei dovuti arrotondamenti, maturati al 31 dicembre 2011.

5. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nell'esercizio

Per quanto riguarda la valutazione e misurazione del rischio, la funzione di *Risk Management* è affidata in *outsourcing* al PROMETEIA S.p.A.

Il *Risk Manager* ha il compito di identificare, misurare e controllare tutti i rischi di natura immobiliare, finanziaria e di tipo operativo inerenti ai fondi gestiti, nonché quelli propri della SGR, essenzialmente di tipo operativo e reputazionale.

La missione operativa consiste nel:

- 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 della SGR che si riflettono sui 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 del danno al manifestarsi del rischio;
 - misure correttive in caso di superamento dei limiti.

Inoltre, la funzione di *Risk Management* è responsabile dello svolgimento delle seguenti attività:

- predisporre flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verificare 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;
- verificare a livello di fondo *i)* incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii)* presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii)* errori di calcolo nelle perizie;
- effettuare il controllo dei fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;
- predisporre 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;
- interfaccia resi 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, il Documento di Programmazione del Fondo (recante anche il relativo *business plan*), approvato annualmente dal Consiglio di Amministrazione, fornisce un quadro d'insieme completo delle attività di gestione e permette un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro.

Il documento, ogni qual volta è predisposto/rivisto in corso d'anno è sottoposto anche alla *review* del *Risk Manager* che formalizza in una relazione:

- 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 sono svolte dalla funzione Pianificazione e Controllo di Gestione, in collaborazione con la Direzione Asset Management della SGR.

Per la copertura dei rischi sui fabbricati, la polizza "globale", stipulata con una primaria compagnia assicurativa, garantisce 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. A fini di completezza si riportano, di seguito, i passaggi più significativi relativi alle singole procedure.

La definizione delle strategie generali di investimento dei Fondi gestiti è di competenza del Consiglio di Amministrazione. In particolare, il Consiglio approva le linee strategiche di gestione ed il *budget* di ogni fondo gestito. In quest'ultimo documento è stabilita l'entità degli investimenti immobiliari-obiettivo da effettuare nel semestre, in coerenza con le linee strategiche di gestione e con le politiche di investimento stabilite nei regolamenti di ciascun fondo.

L'allocazione degli investimenti sui Fondi gestiti, nonché l'effettuazione degli investimenti e dei disinvestimenti avviene nel rispetto delle apposite procedure interne approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

Si rammentano, infine, i controlli posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei Fondi gestiti dalle funzioni di *Compliance* e di Revisione Interna che – a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione – relazionano periodicamente all'Alta Direzione.

In merito, si specifica che in data 10 maggio 2010, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'internalizzazione della funzione di Revisione Interna.

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 del 14 aprile 2005 ("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 periodo 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.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività del Fondo, valutate al valore nominale (contratto di finanziamento), sono valutati al costo essendo assicurata la coerenza valutativa tra lo strumento di copertura e la passività coperta.

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 dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella, che evidenzia una ripartizione degli *asset* sostanzialmente stabile.

ATTIVITA'	31/12/2011	31/12/2010
A. Strumenti finanziari	0%	1,72%
B. Immobili e diritti reali immobiliari	96,68%	94,67%
C. Crediti	0%	0%
F. Posizione netta di liquidità	1,58%	2,31%
G. Altre attività	1,74%	1,30%
Totale attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Tale voce non risulta movimentata.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Tale voce non risulta movimentata.

II.3 Strumenti finanziari derivati

I contratti derivati in essere non producono effetti patrimoniali sulla voce in esame in quanto trattasi di strumenti derivati con finalità di copertura di passività del Fondo valutate al valore nominale (contratti di finanziamento).

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 518.370.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 439.851.161 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 78.518.839 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 dicembre 2011.

La variazione nel corso dell'esercizio della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella.

Valore degli immobili al 31/12/2010	548.620.000
Acquisti dell'esercizio	-
Vendite dell'esercizio	- 16.750.000
Costi capitalizzati	2.623.033
Svalutazione netta dell'esercizio	-16.123.033
Valore degli immobili al 31/12/2011	518.370.000

La voce "Vendite dell'esercizio" si riferisce alle dismissioni degli immobili siti:

Como – Via Scalabrini 5, Roma – Via Palombini 52, Roma – Via Jacopone da Todi 7, Torino – Corso Marconi 36, Roma – via Monte Ruggero 35, Roma – Via Sestio Calvino 79/B, Sassari – Via Salvatore Dau 2. Tali cessioni hanno generato utili o perdite da realizzo.

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
			279.153.863	334.290.000		410.029.615	65.046.709	37.359.750	158.562.710

(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 contratti	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (a + b)	%
Fino ad 1 anno [1]	0	0	-	0	0,00%
Da oltre 1 a 3 anni	51.100.000	3.197.410	-	3.197.410	10,56%
Da oltre 3 a 5 anni	30.610.000	2.285.645	-	2.285.645	7,55%
Da oltre 5 a 7 anni	35.570.000	2.334.028	-	2.334.028	7,71%
Da oltre 7 a 9 anni	93.910.000	5.410.025	-	5.410.025	17,87%
Oltre 9 anni	307.180.000	17.051.432	-	17.051.432	56,32%
A) Totale beni immobili locati	439.851.161	30.278.540	-	30.278.540	100,01%
B) Totale beni immobili non locati	78.518.839	0	-	0	
Totale	518.370.000	30.278.540	-	30.278.540	

[1] Nella prima fascia di scadenza contrattuale sono ricomprese le posizioni relative alle indennità di occupazione.

Per ogni immobile valutato dall'Esperto Indipendente si è provveduto a definire la fascia media di scadenza e a classificarla nella relativa categoria.

Si precisa che al valore di 30.278.540 euro devono essere aggiunti i canoni, pari a 798.572,64 euro, relativi agli immobili venduti nel corso dell'anno.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 8.492.996 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 dicembre 2011, eventualmente incrementati delle competenze nette del quarto 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 INTESASANPAOLO S.P.A..

C/C "Vincolato interessi" STATE STREET BANK S.P.A.	3.707.945
C/C "Conto Capitale" STATE STREET BANK S.P.A.	4.689.875
C/C "Interessi Split" INTESASANPAOLO S.P.A.	95.176
Totale liquidità disponibile	8.492.996

II.9 Altre attività

La presente voce, di 9.313.253 euro, ha registrato al 31 dicembre 2011, rispetto all'esercizio precedente, un incremento di 1.806.853 euro. Tale voce è così composta:

- La voce G2. "Risconti attivi" ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale degli oneri condominiali per euro 576.865 oltre all'*arrangement fee* e sull'imposta sostitutiva, rispettivamente per 97.105 euro e 54.081 euro, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e inerenti al finanziamento concesso sugli immobili.
- sottovoce G4 "Altre", di 1.286.586 euro, è così composta:

Cred. per fatt. emesse ai clienti	1.040.426
Nota di credito da ricevere	31.094
Fornitori c/anticipi	138.093
Crediti diversi	36.485
Depositi cauzionali su utenze	-337
Crediti verso IDeA FIMIT sgr	40.825
Totale altre	1.286.586

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 7.298.616 euro. La composizione della sottovoce al 31 dicembre 2011 è la seguente:

Crediti per fatture emesse	7.332.993
Crediti per fatture da emettere	615.525
Fondo svalutazione crediti	-649.902
Totale crediti verso locatari	7.298.616

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 dicembre 2011. La consistenza del fondo ammonta al 6,91% del valore nominale dei crediti.

Le fatture da emettere si riferiscono principalmente ai conguagli per oneri accessori per gli esercizi 2010 e 2011.

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	31/12/2011	31/12/2010
H. Finanziamenti ricevuti	95,91%	96,44%
M. Altre passività	4,09%	3,56%
Totale passivo	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

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

Finanziamenti ricevuti	Importo
H1. Finanziamenti ipotecari	281.797.742
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-
<i>H3. Altri</i>	-
Totale finanziamenti ricevuti	281.797.742

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

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

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

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

Alla data del 31 dicembre 2011, il debito residuo complessivo è pari a 281.797.742 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 euro 40.000.000;
- al finanziamento dell'attività di gestione ordinaria del Fondo, per un importo massimo di euro 15.000.000.

Alla data del 31 dicembre 2011, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a euro 6.660.945,43; tale ammontare è stato incluso nella tabella sopra riportata.

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 176.178.567 euro.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo al 31 dicembre 2011 risulta essere del 54,36%, con riferimento al valore del portafoglio al 31 dicembre 2011 (518,37 milioni di euro). Si evidenzia che tale percentuale è al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

III.2. Strumenti finanziari derivati

Per la voce in esame si rinvia a quanto riportato nel paragrafo II.3 "Strumenti finanziari derivati" dell'attivo.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 12.008.899 euro, risulta aumentata rispetto al 31 dicembre 2010 di 1.168.558 euro. Tale incremento è essenzialmente riconducibile ai debiti verso l'erario per IVA e ritenute regolarmente saldati nel mese di gennaio 2012.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" è iscritto per il debito verso la SGR per la commissione del mese di dicembre, pari a 210.126 euro.
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Erario c/IVA	716.728
Ritenute su lavoro autonomo	2.171
Totale debiti d'imposta	718.899

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

Risconti passivi su canoni di locazione	5.792.891
Ratei passivi su finanziamenti ipotecari	23.656
Totale ratei e risconti passivi	5.816.547

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Fatture da ricevere	1.972.857
Debiti verso fornitori	1.353.655
Note credito da emettere	624.328
Clients c/anticipi	207.322
Note di credito da emettere	163.016
Debiti v/ comit.consult. e pres.ass.	110.000
Debiti v/ property	88.999
Debiti diversi	56.162
Fondo altri rischi	36.917
Debiti interessi su depositi cauzionali	25.034
Debiti verso assicurazioni	1.706
Debiti verso sgr	185
Totale altre	4.640.181

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 1.563.781 euro e per fatture da ricevere per 1.972.857 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.

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute" accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 623.146 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 31/12/2011**

	Importo	% Importo iniziale
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	300.001.500	100,00%
Totale versamenti effettuati (leggi: valore degli apporti)	300.001.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-	-
A3. Strumenti finanziari quotati	23.000	0,01%
A4. Strumenti finanziari derivati	-18.943.874	-6,31%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	386.812.902	128,94%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	-	-
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	-84.862.259	-28,29%
I. Oneri di gestione complessivi	-44.415.850	-14,81%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.015.681	0,67%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di quote effettuati	-103.926.520	-34,64%
Proventi complessivi distribuiti	-194.334.972	-64,78%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	240.629.600	80,21%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2011	242.369.609	80,79%
Totale importi da richiamare	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	13,62%	

Il tasso di rendimento interno del Fondo è stato calcolato in base al valore del Fondo alla data del Rendiconto, a quello iniziale e ai flussi di cassa (proventi distribuiti) intervenuti fino alla data del Rendiconto.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. Il Fondo ha assunto impegni a fronte di quattro accordi di *hedging* (acquisto di opzioni CAP), al fine di fare fronte al rischio tasso sui finanziamenti stipulati, di cui si è fatto cenno nella Relazione degli Amministratori al §8 " *Operatività posta in essere su strumenti finanziari e su strumenti derivati*" e nella Sezione III.1 dello Stato Patrimoniale " *Finanziamenti ricevuti*".
2. 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.
3. A garanzia del finanziamento è stata iscritta un'ipoteca volontaria sugli immobili pari a 2,5 volte l'importo massimo del debito.
4. Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia:
 - l'importo complessivo di 7.870.862 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
 - l'ammontare di 623.146 euro relativo a depositi cauzionali contanti.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio**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 dicembre 2011.

Nella voce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

Nella sottovoce A.3. "Strumenti Finanziari Quotati" il risultato di tali operazioni risulta nella presente tabella.

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/Perdita su realizzazioni	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plusv/Minu sv.	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate:				
1. Di controllo	-	-	-	-
2. Non di controllo	-	-	-	-
B. Strumenti finanziari non quotati :				
1. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
2. Titoli di debito	-	-	-	-
3. Parti di OICR	-	-	-	-
C. Strumenti finanziari quotati :				
1. Titoli di debito	-779	-	-	-
2. Titoli di capitale	-	-	-	-
3. Parti di OICR	-	-	-	-

Nella sottovoce A.4. "Strumenti Finanziari Derivati" sono presenti i differenziali negativi prodotti dai contratti derivati stipulati per la copertura dell'oscillazione del tasso dei finanziamenti (cfr. paragrafo 8 della Relazione degli Amministratori "Operatività posta in essere su strumenti finanziari e su strumenti derivati"), per l'importo di 4.784.911 euro.

RISULTATO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse: - <i>future</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili	- -4.784.911	- -	- -	- -
Operazioni su titoli di capitale: - <i>future</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - <i>swap</i> e altri contratti simili	- - -	- - -	- - -	- - -
Altre operazioni - <i>future</i> - opzioni - <i>swap</i>	- - -	- - -	- - -	- - -

SEZIONE II – Beni immobili

Il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare è riferito esclusivamente ad immobili commerciali. Il risultato di 12.288.357 euro è dettagliato nella presente tabella.

	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili Industriali	Terreni	Altri
1. Proventi	.	34.461.543	.	.	.
1.1 canoni loc. non finanziaria	.	31.932.589	.	.	.
1.2 canoni loc. finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	.	2.528.954	.	.	.
2.Utile/perdita da realizzi	-	2.220.000	-	-	-

2.1 beni immobili	-	2.220.000	-	-	-
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. Plusvalenze/ minusvalenze da valutazione	-	-16.123.033	-	-	-
3.1 beni immobili	-	-16.123.033	-	-	-
- plusvalenze da valutazione	-	3.826.044	-	-	-
- minusvalenze da valutazione	-	-19.949.077	-	-	-
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	-6.467.212	-	-	-
5. Ammortamenti	-	-	-	-	-
6. Spese ICI	-	-1.802.941	-	.	.
Totale gestione beni immobili	-	12.288.357	-	.	.

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 6.467.212 euro, sono così ripartiti:

Oneri ripetibili ai conduttori	3.305.042
Oneri a carico della proprietà	3.159.147
Interessi su depositi cauzionali	3.023
Totale oneri gestione di beni immobili	6.467.212

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 tra gli oneri ripetibili ed in parte tra gli oneri a carico della proprietà.

La voce B.6, di 1.802.941 euro, accoglie l'importo versato nell'esercizio per l'imposta comunale sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2011.

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	6.185.768
H2. Altri oneri finanziari	344.853
Totale oneri finanziari	6.530.621

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 sconto 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 3.480.732 euro risulta così ripartita:

I1 - Provvigione di gestione SGR	2.552.521
I2 - Commissioni banca depositaria	58.816
I3 - Oneri per Esperti Indipendenti	122.200
I4 – Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	126.218
I5 - Altri oneri di gestione:	608.377
I6 – Spese di quotazione	12.600
- spese legali e notarili	383.975
- spese professionali	100.390
- spese di revisione	52.146
- spese monte titoli, intermediari	31.188
- spese comitato consultivo	20.000
- spese presidente assemblea	15.000
- contributo vigilanza	2.875
- spese commissioni bancarie	2.803
Totale Oneri di Gestione	3.480.732

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR" per complessivi 2.552.521 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 periodo 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 2011, 30 giugno, 30 settembre 2011 e al 31 dicembre 2011;
- 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 FIRST ATLANTIC RE S.P.A.;
 - dalle spese sostenute per il servizio di *facility management* fornito dalla medesima FIRST ATLANTIC RE 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 nell'esercizio

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR(**)			
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione	2.553	0,99%	0,48%					
Provvigione di base	2.553	0,99%						
Provvigioni incentivo								
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria	59	0,02%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	52	0,02%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	122	0,05%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	5.340	2,06%	1,00%		1.756	0,68%	0,33%	
8 Spese legali e giudiziarie	-							
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	126	0,05%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	551	0,21%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	8.803	3,40%			1.756	0,68%		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	-							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	11.139			-3,89%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	19.942	7,71%		-3,89%	1.756	0,68%		

(*) Calcolato come media del periodo

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

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	393
L2. Altri ricavi	1.432.283
- sopravvenienze, abbuoni e arrotondamenti attivi	1.432.271
- interessi attivi e proventi diversi	12
L3. Altri oneri	-1.923.198

- sopravvenienze e abbuoni passivi	-1.739.466
- abbuoni e arrot. passivi	-11
- altri oneri	-6.626
- perdite su crediti	-46.226
-Incremento fondo svalutazione	-104.081
-Accantonamento fondo altri rischi	-26.787
Totale altri ricavi ed oneri	-490.522

Le Sopravvenienze attive si riferiscono principalmente alla sistemazione delle poste di note di credito da emettere per oneri accessori stanziati negli esercizi precedenti.

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

La Commissione Variabile 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 dell'esercizio, 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 uguale 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													
Reddittività dei beni locati													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione (1)	Superficie lorda (mq) (1) (2)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 31/12/2011 (3)	Canone / indennità competenza 2011 (4)	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (5)	Tipologia conduttore	Valore storico (6)	Ipoteche (7)
LOMBARDIA													
1	Intero Immobile Agrade Brianza Via Paracelso 22/24/26	Uffici	1982	13.488	5.731	729.628	770.471	127,31	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	23.103.607	13.380.026
2	Intero Immobile Assago Viale Milanofiori - Ed 1F	Uffici Commerciale	1977	35.797	26.483	3.728.674	3.800.389	140,80	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	61.448.624	36.752.115
3	Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1	Centrale telefonica e uffici connessi	1967	1.887	1.887	125.213	122.301	66,36	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.420.000	828.237
4	Intero Immobile Cinisello Balsamo Viale Rinascita	Centrale telefonica e uffici connessi	1955	5.106	5.106	279.717	273.212	54,78	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	3.550.000	2.070.593
5	Intero Immobile Milano Via Tazzoli 6	Uffici Commerciale	1968	6.681	6.109	1.463.718	1.455.030	239,61	Affitto	Scadenza tra 1.1.2017 e 31.12.2018	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	18.000.131	10.876.334
6	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	886.965	798.457	60,28	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Pirelli Tyre Spa	13.024.484	7.629.175
7	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - ed 307	Uffici integrati con att. produttive	1955	7.311	7.311	1.932.881	1.921.258	264,38	Affitto	Scadenza tra 1.1.2019 e 31.12.2020	Prismian Spa	23.800.000	13.881.724
8	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	2.304	449.872	613.608	195,26	Affitto	Scadenza tra 1.1.2017 e 31.12.2018	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	10.119.147	5.925.027
9	Intero Immobile Milano Via Don Guanella 9	Centrale telefonica e uffici connessi	1957	2.199	2.199	193.514	189.014	88,00	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	2.310.000	1.347.344
10	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	1.323	210.397	266.385	158,99	Affitto	Scadenza tra 1.1.2017 e 31.12.2018	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.049.377	2.942.814
11	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	19.168	3.063.113	3.197.699	159,80	Affitto	Scadenza tra 1.1.2013 e 31.12.2014	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	48.809.743	28.190.666
PIEMONTE													
12	Intero Immobile Irea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centra	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	14.259	806.157	798.323	56,54	Affitto	Scadenza tra 1.1.2015 e 31.12.2016	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	10.335.003
13	Intero Immobile Irea Via Jervis 9 - Ico Nuova	Uffici integrati con att. produttive	1955	21.636	19.606	1.502.231	1.487.322	76,62	Affitto	Scadenza tra 1.1.2015 e 31.12.2016	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	16.358.553	9.613.353
14	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	173.307	169.277	62,61	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	2.030.000	1.184.029
15	Intero Immobile Torino via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	132.197	129.123	47,64	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.500.000	874.899
16	Intero Immobile Torino Via Vincenzo Lancia 55	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	28.680	28.680	2.530.184	2.557.107	88,22	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	30.500.000	17.789.604
LIGURIA													
17	Intero Immobile Genova Via Dattilo 8	Centrale telefonica	1913	2.522	2.522	209.275	204.408	82,98	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	2.223.000	1.296.600
VENETO													
18	Intero Immobile Treviso Via Sante Zanon 7	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.892	2.892	279.621	273.119	96,69	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	3.350.000	1.953.940
19	Intero Immobile Venezia Mestre Via Tevere 34	Centrale telefonica	1972	1.655	1.655	145.332	141.953	87,81	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.511.000	881.315
FRIULI VENEZIA GIULIA													
20	Intero Immobile Trieste Via Verga 5	Centrale telefonica	1972	1.493	1.493	115.702	113.012	77,50	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.292.000	753.479
MARCHE													
21	Intero Immobile Ancona Via della Montagnola 29	Centrale telefonica e uffici connessi	1977	6.412	6.412	317.720	310.331	49,55	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	3.770.000	2.198.912
22	Intero Immobile Urbino Via Calamandrei	Centrale telefonica e uffici connessi	1980	1.828	1.828	117.365	114.636	64,20	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.320.000	769.911
LAZIO													
23	Intero Immobile Roma Via Pianciani 26	Uffici	1961	12.484	12.484	3.037.040	2.883.794	243,27	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	36.417.681	20.478.459
24	Intero Immobile Roma Via Feronia 96	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	4.861	4.861	566.952	549.372	116,63	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	6.770.000	3.948.709
25	Intero Immobile Roma Via Tagaste	Centrale telefonica e uffici connessi	1969	2.452	2.452	177.593	173.462	72,43	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	2.040.000	1.189.862
26	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	126.477	123.535	58,15	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.390.000	810.739
27	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	17.785	3.601.663	3.489.109	202,51	Affitto	Scadenza tra 1.1.2019 e 31.12.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	61.668.928	36.010.708
28	Intero Immobile Roma Via Corso Italia 43	Uffici	1964	14.558	14.558	-	2.064.590	0,00	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	53.640.000	31.286.373
29	Intero Immobile Roma Via Tevere 50	Uffici	1984	6.549	6.549	-	1.010.494	0,00	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	25.360.000	14.791.618
PUGLIA													
30	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	129.378	126.369	42,80	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.197.000	697.969
SICILIA													
31	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	180.980	182.906	35,94	Affitto	Scadenza oltre 31.12.2021	Telecom Italia Spa	1.900.000	1.108.205
				312.852	246.148	27.212.867	30.310.065					482.652.917,97	281.797.742

(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 798.573 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

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo				
Data	Oggetto	Immobili Ceduti Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
09/05/2011	Como-Via Scalabrini 5	2.690.000	Banca Agrileasing Spa	Gruppo Bancario ICCREA
11/05/2011	Roma-Via Palombini 52	2.070.000	Immobiltrigoria srl	Capogruppo
31/05/2011	Roma-Via Jacopone da Todi	2.700.000	Tuderte srl	Capogruppo
30/06/2011	Torino-Corso Marconi 36	2.540.000	CO.EM.I srl	Capogruppo
22/11/2011	Roma-Via Monte Ruggero 35	1.750.000	Biella Leasing Spa	Gruppo Banca Sella
13/12/2011	Roma-Via Sestio Calvino 79	2.720.000	Pegaso 90 Spa	Capogruppo
20/12/2011	Sassari-Via Salvatore Dau 2	4.500.000	San Pietro srl	Capogruppo
Totale		18.970.000		



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

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL FONDO IMMOBILIARE

VOLUME ZERO

31 DICEMBRE 2011

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, 25 Gennaio 2012

Pos. n° 7276.03

Spettabile

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Via Boito, 10

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 Dicembre 2011.

Egregi Signori,

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

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

Definizioni

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

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

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

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

Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione di ciascun immobile in blocco considerando la situazione locativa in essere alla data della stima, indicataci da 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 30/09/2011 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

- sui restanti 20 immobili ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 31/03/2011;
- 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 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 12 Dicembre 2011 ed in data 9 Gennaio 2012;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data in data 12 Dicembre 2011 ed in data 9 Gennaio 2012, senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione:

Sono stati venduti i seguenti immobili:

Roma – Via Monte Ruggero

Roma – Via Sestio Calvino

Sassari – Via Dau

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

1. Roma – Via Morgagni

- Sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con la società Emmepi2 Group srl, con decorrenza 01/11/2011 e lavori di riqualificazione effettuati dal conduttore;
- Sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con la società Kelly Services S.p.A., con decorrenza 15/11/2011 e lavori di riqualificazione effettuati dal conduttore;

- Comunicazione da parte della società Vigna Fabbri S.p.A. dell'intenzione di rilascio anticipato degli spazi attualmente occupati. Sono in corso le verifiche da parte del Fondo per l'accoglimento della richiesta di rilascio al 28/02/2012;
- Sottoscrizione dell'accordo di recesso anticipato con la società Carrier S.p.A. del contratto di locazione decorrente il 01/04/2008 e rilascio degli spazi il 31/01/2012.

2. Agrate Brianza – Via Paracelso 22/24/26

- Sottoscrizione di una scrittura integrativa con la società LTX-Credence Italia s.r.l. del contratto decorrente dal 01/09/2009 per la locazione di altri spazi, con incremento del canone annuo di 13.000 €.

3. Milano – Via Watt, 27

- Risoluzione consensuale dei contratti di locazione decorrenti dal 01/11/2006 in essere con la società URS Italia S.p.A. alla data del 31/01/2012 e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società con decorrenza 01/02/2012.

4. Milano – Viale Monza

- Comunicazione di rilascio degli spazi da parte della società Pierre sas, in cui era in indennità di occupazione dal 2009, relativi a n° 2 contratti di locazione con decorrenza dal 01/02/1996 e 01/05/1996 e rilascio degli spazi il 31/12/2011.

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.

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 Dicembre 2011 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

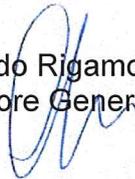
€ 518.370.000,00
(Euro Cinquecentodiciottomilionitrecentosettantamila/00)

Agrate, 25 Gennaio 2012
Pos. n° 7276.03

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


Simone Spreafico
Engagement Manager Director


Leo Civelli
Amministratore Delegato


Osvaldo Rigamonti
Direttore Generale

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 descrittivo e relativi allegati.

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 - Direttore Generale,*
- *Simone Spreafico – Engagement Manager Director,*

hanno partecipato:

- *Giovanni Monti – Engagement Manager;*
- *Simone Pasquadibisceglie – Responsabile Progetto,*
- *Valeria Cacopardo – Editing.*

Allegati:

- *Riepilogo generale;*
- *Mercato Immobiliare;*
- *Report descrittivi;*
- *Assunzioni e limiti della valutazione;*
- *Condizioni generali di servizio.*



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

RIEPILOGO GENERALE

31 DICEMBRE 2011



N°	INDIRIZZO
1	MILANO - VIALE SARCA, 222
2	ROMA - CORSO ITALIA 41/43
3	ROMA - VIA TEVERE 50
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" € 518.370.000,00**

Elenco dei beni di cui all'art. 4, comma 2, del DM 228/1999

Categoria	Bene	Localizzazione
d	Corso Italia, 41/43	Roma
d	Viale Regina Margherita, 279	Roma
d	Viale Milanofiori - Edificio 1F	Assago
d	Viale Monza, 259/261/263/265	Milano
d	Via Pianciani, 26 - V.Le Manzoni	Roma
d	Via Vincenzo Lancia, 55	Torino
d	Via Tevere, 50	Roma
d	Viale Sarca 222 Ed. 307	Milano
d	Via Paracelso, 22/24/26	Agrate Brianza
d	Via Tazzoli, 6	Milano
d	Ico Nuova - Via Jervis 9-11	Ivrea
d	Ico Vecchia - Ico Centrale - Via Jervis 11	Ivrea
d	Viale Sarca 222 Ed. 67 - Mirs	Milano
d	Via Watt,27	Milano
d	Via Feronia, 96	Roma
d	Viale Certosa, 148	Milano
d	Viale Rinascita 72/74	Cinisello Balsamo
d	Via Della Montagnola, 29	Ancona
d	Via Sante Zanon, 7	Treviso
d	Via Don Guanella, 9	Milano
d	Via Dattilo, 5	Genova
d	Via Gonin, 12	Torino
d	Via Tagaste, Snc	Roma
d	Via Maggiore Amari, 8	Palermo
d	Via Bellardi, 12	Torino
d	Via Democrito, 10	Roma
d	Via Tevere, 34	Venezia Mestre
d	Via Bellentani, 1	Brescia
d	Via Verga, 5	Trieste
d	Via Calamandrei, Snc	Urbino
d	Via Cagliari, Snc	Gallipoli

Legenda

- a) strumenti finanziari quotati in un mercato regolamentato
- b) strumenti finanziari non quotati in un mercato regolamentato
- c) depositi bancari di denaro
- d) beni immobili, diritti immobiliari e partecipazioni in società immobiliari
- e) crediti e titoli rappresentativi di crediti
- f) altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale

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 dicembre 2011

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'art. 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 l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 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 il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 11 marzo 2011.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato del Fondo per l'esercizio chiuso a tale data.
4. A Come descritto nella Relazione degli Amministratori, in data 3 ottobre 2011 ha avuto efficacia l'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic RE SGR in Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A., successivamente ridenominata IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

5. La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori della 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 l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

Roma, 2 febbraio 2012

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Alberto M. Pisani
(Socio)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto M. Pisani', written over the printed name.