
Rendiconto di gestione al 30 settembre 2011



IDeA FIMIT_{sgr}

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Fondo**Atlantic**²
BERENICE

RENDICONTO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2011

INDICE

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	3
PREMESSA.....	3
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	3
DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE	7
ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO	11
DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LINEE STRATEGICHE FUTURE	18
GESTIONE IMMOBILIARE.....	19
ACQUISIZIONI / DISMISSIONI	31
ALTRE INFORMAZIONI AFFERENTI AL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE	32
GESTIONE FINANZIARIA.....	32
ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI	35
CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI.....	39
PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 SETTEMBRE 2011.....	43
ALLEGATO 1: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2011 REDATTA DALL'ESPERTO	47

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSA

Si specifica che il rendiconto di gestione al 30 settembre 2011 assolve anche gli obblighi di redazione del resoconto intermedio di gestione di cui all'art. 154-ter, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998, applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati in un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, modificato da ultimo con delibera n. 16850 del 1° aprile 2009 e n. 17221 del 12 marzo 2010.

Si precisa che il presente rendiconto è stato redatto senza nota integrativa utilizzando la facoltà riconosciuta dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 per quanto attiene la documentazione infrannuale. La compilazione del rendiconto completo verrà effettuata al termine del corrente esercizio.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

1. Lo scenario macroeconomico

L'andamento dei mercati immobiliari è strettamente legato alla performance economica nazionale e globale ed il quadro purtroppo non è rassicurante.

La recessione mondiale che si sperava fosse in fase di superamento in realtà è ancora molto acuta e con prospettive incerte.

Dopo una conclusione del 2010 caratterizzata da numerosi segnali di ottimismo, nella prima parte del 2011 l'economia mondiale ha nuovamente rallentato, nonostante un'espansione ancora consistente dei mercati emergenti, soprattutto Cina, India ed altri Paesi asiatici, ma anche Russia ed alcune nazioni dell'America Latina.

Nella seconda parte dell'anno è la debolezza dei mercati finanziari e le difficoltà delle principali monete (euro in primis) a condizionare il futuro dell'economia reale.

Recentemente il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso le previsioni di crescita del prodotto interno lordo mondiale, con ampie differenze tra le diverse aree geografiche. La Cina dovrebbe registrare un aumento a due cifre, seguita dall'India, mentre l'Europa e gli Stati Uniti dovrebbero segnare un incremento modesto, pari rispettivamente al 2 e 2,5 per cento. Per l'Italia la revisione al ribasso è sotto l'uno per cento. Una crescita lievemente più consistente è attesa per il 2012.

2. Il mercato immobiliare nel mondo

Il trend più positivo riguarda le principali nazioni asiatiche e l'America Latina, che tuttavia devono ancora affrontare numerosi problemi strutturali e non sono in grado quindi di guidare una ripresa a livello mondiale.

L'Australia è in fase di ripresa economica ma presenta ancora squilibri e carenze in alcuni segmenti, mentre gli Stati Uniti devono fare i conti con un mercato immobiliare ancora in crisi, con una domanda debole e un elevato livello di insolvibilità dei mutuatari.

Infine in Europa coesistono Paesi in difficoltà, concentrati nell'area meridionale, con nazioni caratterizzate da una decisa ripresa e ottime prospettive a breve termine, come Germania, Regno Unito e Paesi scandinavi.

Il primo semestre 2011 ha mostrato comunque una ripresa in tutti i Paesi. Dopo tre anni consecutivi di forte calo, l'anno si dovrebbe concludere con il segno positivo anche per la Spagna, sebbene si tratti di una ripresa inferiore rispetto a quella degli altri Paesi.

Il 2011, nel complesso, dovrebbe registrare un aumento del fatturato del 2,3 per cento nei cinque Paesi più importanti, mentre la crescita dovrebbe raggiungere il 2,9 per cento a livello di Unione Europea, con circa 994 miliardi di euro.

Tra i principali Paesi europei, l'andamento migliore riguarda la Francia, che dovrebbe vedere una crescita del fatturato in tutti i segmenti di mercato, con punte intorno al 7,7 per cento nel comparto industriale.

Buone le previsioni per la Gran Bretagna, che dovrebbe registrare un aumento medio del 2,8 per cento, mentre la Germania vedrà una crescita più modesta, dopo un 2010 nettamente migliore rispetto agli altri Paesi. Per la prima volta negli ultimi cinque anni non dovrebbero emergere segni negativi in nessun Paese e per nessun comparto.

La situazione europea risulta nettamente migliore rispetto a quella statunitense. Il fatturato, infatti, dovrebbe aumentare del 2,9 per cento nell'Unione Europea contro lo 0,2 per cento degli Stati Uniti, il cui valore assoluto è ormai stato superato da quello europeo.

Le previsioni per gli ultimi mesi del 2011 e per il primo semestre 2012 in Europa sono le seguenti per i vari comparti dell'immobiliare.

Il **mercato residenziale** sta attraversando una fase di stabilizzazione nella maggior parte delle piazze, sebbene debbano essere ancora compiuti progressi importanti per raggiungere una situazione di reale equilibrio. Il gap tra aree geografiche e segmenti di mercato è sempre più ampio.

In generale, i due elementi chiave per la ripresa dei mercati nazionali sono costituiti dall'accesso al credito, anche in considerazione dell'elevato livello di indebitamento delle famiglie e dal trend dei prezzi, condizionato dalla domanda e dall'attività edilizia.

Nei prossimi mesi si assisterà ad una carenza di offerta e, dunque, ad un vistoso aumento delle quotazioni nei Paesi, come la Germania, in cui la domanda di prodotti nuovi di alto

livello è in forte aumento, mentre l'offerta è scarsa a causa della modesta attività edilizia degli ultimi anni.

In Italia, nonostante il forte stock di prodotto nuovo invenduto (circa 200 mila alloggi) il mercato stenta a ripartire e si mantiene stazionario, a causa delle incertezze complessive del sistema: dalle pensioni alla sanità.

Nel comparto **terziario/uffici** i prossimi due anni saranno caratterizzati da una vistosa contrazione dell'attività edilizia terziario/uffici. Il 2011 si dovrebbe chiudere con un calo dell'offerta immessa sul mercato rispetto all'anno precedente, anche perché i progetti iniziati nel periodo positivo di mercato sono ormai conclusi. Il trend dovrebbe mantenersi stabile fino al 2013, per l'effetto combinato delle difficoltà di finanziamento e della scarsa disponibilità dei promotori ad affrontare un tasso di rischio piuttosto elevato. Fanno eccezione i pochi mercati in cui la ripresa ha creato le premesse per l'inizio di un nuovo ciclo di sviluppo.

A Londra, ad esempio, un elevato volume di offerta verrà immessa sul mercato nel biennio 2013-2014.

Andamento discreto per le grandi città italiane dove la scarsa offerta di nuovo ha mantenuto nel complesso stabile il mercato.

La crisi del mercato del lavoro, l'elevato indebitamento ed il ridotto potere di spesa esercitano una forte pressione anche sul **settore immobiliare commerciale**, caratterizzato da differenze tra le diverse aree geografiche ma anche tra le diverse società.

Il gap, invece, tende a ridursi per quanto riguarda il livello degli spazi. Fatta eccezione per un ristretto numero di immobili di lusso toccati solo marginalmente dalla crisi, le quotazioni estremamente elevate raggiunte dagli spazi primari spinge una fetta consistente della domanda a rivolgersi verso immobili di seconda fascia. Dopo un anno di calo, il 2011 registra una sensibile ripresa dell'attività edilizia con riferimento alla grande distribuzione. L'anno si dovrebbe concludere con un volume di offerta immessa sul mercato superiore di un terzo all'anno precedente. Il mercato italiano si trova in linea con quelli europei, con una crescita attesa nelle zone del sud.¹

3. In Italia

In Italia il mercato degli uffici tra la fine del 2010 e la prima parte del 2011 ha superato la fase più difficile della crisi. I numeri complessivi indicano un miglioramento negli scambi e, pur in un quadro di stabilità, incrementi dei canoni in alcune zone.

La realtà del mercato è molto diversificata. Mentre a Milano e Roma il mercato ha ripreso a crescere negli scambi soprattutto nei distretti centrali e terziari, nelle altre città ci sono pochi movimenti. Nei capoluoghi medi e piccoli invece mercato praticamente fermo, salvo attività della pubblica amministrazione locale o nazionale.

¹ Scenari Immobiliari "Outlook 2012"

Nel dettaglio secondo i dati dell'Agenzia del Territorio² sul secondo trimestre 2011 si registra un incremento delle compravendite mediamente pari al +4% rispetto al II trimestre del 2010. Risulta particolarmente elevato al Centro +12,1% e al Nord +7,7%; il Sud in controtendenza registra una diminuzione del -12,6 per cento.³

La domanda cerca immobili di classe A, ben posizionati, ma non è disponibile a pagare "premi" rispetto ai valori medi di zona. Questo porta al recupero da classe C a B. Il sostanziale blocco di attività dei fondi immobiliari e degli investitori esteri ha frenato le nuove iniziative e ha tolto liquidità all'intero sistema terziario. I pochi interventi pubblici non hanno compensato l'assenza dei privati.

A Milano si sono scambiati nel 2010 oltre 360 mila mq, con un incremento del 13% sull'anno precedente. In aumento i canoni nelle zone centrali con stabilità nelle altre. Nella capitale invece si sono superati i 230 mila mq scambiati con un aumento del 14,3%, con un forte sviluppo nelle zone centrali. Aumenti sia dei canoni che dei prezzi, anche se in linea con l'inflazione.

La crisi economica ha colpito in modo particolare il comparto degli immobili industriali in Italia, soprattutto nel comparto dell'usato. Meglio il comparto logistico, per il quale il trend si conferma positivo nel corso del primo semestre 2011.

Sul lato della movimentazione delle merci infatti il comparto è stimolato dall'aumento delle esportazioni cresciute del 18,4% nel primo trimestre 2011 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Inoltre, si registra un leggero incremento della terziarizzazione dei servizi logistici da parte delle aziende produttrici anche di piccole dimensioni. Infine, si assiste ad una riorganizzazione della propria rete da parte di alcuni operatori, che di fronte alla necessità di ridurre i costi, diminuiscono lo spazio utilizzato (o in alternativa si collocano in centri più grandi, ma multivalenti) e si spostano verso aree economicamente più vantaggiose.

Il settore commerciale è quello che ha subito in modo meno pesante gli effetti della recessione mondiale ed è stato anche quello che ha mostrato i primi segnali di ripresa, pur in un contesto ancora molto difficile.

In Italia, in questa prima metà dell'anno, si è mantenuto moderatamente positivo. Le transazioni tendono a concentrarsi soprattutto sulle grandi superfici o sui centri commerciali. Le piccole e medie superfici, invece, hanno una quota minoritaria. Si avverte un maggiore interesse da parte degli investitori, soprattutto internazionali, che si focalizzano prevalentemente su shopping center con un elevato livello di ricavi. Fanno ben sperare in un andamento positivo del comparto i numerosi progetti in corso di realizzazione (2011-2015).

² I dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia del Territorio si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

³ Agenzia del territorio- Osservatorio Immobiliare II trimestre 2011

Per quanto riguarda la piccola distribuzione, si registra un maggior interesse da parte dei gruppi di franchising, mentre si tende a lasciare le prime location più costose soprattutto da parte delle grandi firme laddove livello dei canoni ed introiti non sono allineati.

Infine un cenno anche al comparto residenziale in Italia anche se non è di diretto e specifico interesse per quanto riguarda il fondo in questione.

Il numero di compravendite è consolidato intorno alle 600 mila con lievi "ondine" da un trimestre all'altro. Il livello medio dei prezzi è quest'anno collocato a -0,8% rispetto allo scorso anno, ma con ampie oscillazioni. Nelle zone centrali le quotazioni sono salite nell'ultimo anno, così come in generale nelle città rispetto ai piccoli centri.

La pressione della domanda sul mercato rimane consistente, soprattutto nelle fasce dei lavoratori immigrati e dei giovani che vorrebbero abitare fuori dal nucleo familiare. Il divario tra capacità di spesa delle famiglie più deboli e il prezzo di accesso al bene casa rende assai critica questa progettualità. Il sistema del credito è tornato agli anni novanta con una percentuale di mutuo sul valore del bene non superiore al 50%. L'insolita e per certi versi forzata distanza che separa le famiglie e l'acquisto della casa è emersa in maniera potente nelle ultime rilevazioni degli Istituti di ricerca da cui emerge una propensione all'investimento immobiliare attestata su livelli minimi e una dipendenza da mutuo decisamente marcata. Venendo a mancare sul mercato residenziale il segmento di famiglie a reddito medio basso (segmento che ha sostenuto il mercato negli anni di forte crescita), il ridimensionamento è inevitabile.

Per quanto concerne il mercato delle seconde case dopo il calo del 5,6% dello scorso anno il 2011 è caratterizzato da una forte ripresa e l'anno si potrebbe concludere con una crescita vicina al 6% per cento contro una media del 3,2% a livello europeo.

DATI DESCRITTIVI ED ESSENZIALI DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE

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

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, 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:

Tabella 1

Data di apporto	14 luglio 2005
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 300.001.500
Numero quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	REAG -Real Estate Advisory Group S.p.A.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 settembre 2011	€ 255.745.190
Valore unitario delle quote al 30 settembre 2011	€ 426,240
Valore al 30 settembre 2011 del portafoglio immobiliare	€ 539.400.000

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

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

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

Tabella 2

		Collocamento							
		14.07.2005	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	30.09.2011
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	34
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	321.831
Distribuzione geografica prevalente ⁽¹⁾	%	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	85% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	81% Lazio e Lombardia	82% Lazio e Lombardia	82% Lazio e Lombardia
Valore di mercato degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	539,4
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	488,8
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,07(*)
Finanziamento	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	286,1
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	53,0
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,5
Net Asset Value totale (NAV) ⁽⁶⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	255,7
Net Asset Value pro quota	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	426,240
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	15,00
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	25,00
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	2,38
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	3,96
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%	10,07%
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	338,51
N° quote	n.	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003

(1) Calcolata sul costo storico

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

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

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

(*) Il dato include eventuali canoni a regime su immobili attualmente in free-rent

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Il valore della quota al 30 settembre 2011 è pari a euro 426,240. Di seguito si riporta tabella contenente le valutazioni storiche delle quote del Fondo:

Tabella 3

Data di riferimento	Valore quota in euro
14.07.2005	500,000
31.12.2005	704,026
30.06.2006	708,862
31.12.2006	714,164
30.06.2007	762,221
31.12.2007	729,508
30.06.2008	731,675
31.12.2008	727,533
31.03.2009	592,836
30.06.2009	565,316
30.09.2009	547,812
31.12.2009	526,824
31.03.2010	458,263
30.06.2010	459,356
30.09.2010	452,658
31.12.2010	458,665
31.03.2011	449,423
30.06.2011	444,622
30.09.2011	426,240

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

Tabella 4

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
2° semestre 2005	500,00	09/02/06	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%
Totale 2011	332,05		25,00	10,07%
Totale dal collocamento	429,96		323,89	12,12%

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

Tabella 5

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00			500,00	505,00
Totale 2005					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55		-	497,55	502,55
Totale 2006		2,45			
1° semestre 2007	497,55		-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
Totale 2007		34,86			
1° semestre 2008	462,69		-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
Totale 2008		64,35			
1° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
2° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
3° trimestre 2009	398,34	3,92	0,78%	394,42	399,42
4° trimestre 2009	394,42		-	394,42	399,42
Totale 2009		3,92			
1° trimestre 2010	394,42	48,21	9,64%	346,21	351,21
2° trimestre 2010	346,21			346,21	351,21
3° trimestre 2010	346,21	8,93	1,79%	337,28	342,28
4° trimestre 2010	337,28			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
Totale 2011		10,49			
Totale dal collocamento		173,21	34,64%		

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

Tabella 6

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14.07.2005	(505,00)	Sottoscrizione quote
09.02.2006	15,05	Distribuzione provento lordo
10.08.2006	17,50	Distribuzione provento lordo
10.08.2006	2,45	Rimborso anticipato quote
08.02.2007	29,52	Distribuzione provento lordo
30.08.2007	21,59	Distribuzione provento lordo
30.08.2007	34,86	Rimborso anticipato quote
28.02.2008	15,68	Distribuzione provento lordo
11.12.2008	64,35	Rimborso anticipato quote
12.02.2009	145,75	Distribuzione provento lordo
14.05.2009	6,75	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	4,00	Distribuzione provento lordo
20.08.2009	3,92	Rimborso anticipato quote
19.11.2009	3,50	Distribuzione provento lordo
18.02.2010	17,60	Distribuzione provento lordo
18.02.2010	48,21	Rimborso anticipato quote
20.05.2010	2,70	Distribuzione provento lordo
19.08.2010	5,00	Distribuzione provento lordo
19.08.2010	8,93	Rimborso anticipato quote
17.03.2011	14,25	Distribuzione provento lordo
17.03.2011	6,53	Rimborso anticipato quote
02.06.2011	9,50	Distribuzione provento lordo
22.08.2011	11,00	Distribuzione provento lordo
22.08.2011	3,96	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	(12,40)	

La sezione reddituale del rendiconto rileva un risultato positivo pari a euro 7.688.799,27 che è dato dall'utile della gestione corrente pari a euro 10.014.749,52, al netto del saldo negativo della somma algebrica delle plusvalenze e minusvalenze registrate nel corso del periodo, sugli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo, pari a euro 2.325.950,25.

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si rammenta che ai sensi dell'articolo 3.1 del Regolamento di gestione del Fondo: "sono considerati "Proventi di Gestione del Fondo" i proventi derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall'ultimo rendiconto del Fondo e determinati ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia (cfr. voce Utile/perdita d'esercizio). Sono considerati "Proventi Distribuibili" i Proventi di Gestione del Fondo calcolati: al netto delle plusvalenze non realizzate (le "Plusvalenze Non Realizzate") nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le "Minusvalenze Non Realizzate") nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi...".

Al riguardo si evidenzia che tre immobili, in conseguenza delle minusvalenze da valutazione registrate, rilevano un valore periziato inferiore al costo storico. Pertanto, ai sensi del regolamento sopra citato, le minusvalenze del periodo relative a tali immobili, pari complessivamente a euro 1.350.000,00, non possono essere portate a incremento del risultato economico al 30 settembre 2011 ai fini della distribuzione dei proventi. Si registra invece un incremento del risultato distribuibile per euro 2.349.513,87 in relazione a riprese di valore rispetto alla valutazioni degli esercizi precedenti che risultavano essere inferiori al costo storico.

Si segnala, inoltre, che nel corso del periodo in esame è stata effettuata la vendita di quattro immobili, così come meglio descritto nel paragrafo "ACQUISIZIONI/DIMISIONI". Tali operazioni hanno generato utili per euro 3.340.000,00, di cui euro 2.370.000,00 relativi a plusvalenze realizzate registrate in esercizi precedenti, che sono state portate a incremento degli utili distribuiti.

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

Tabella 7

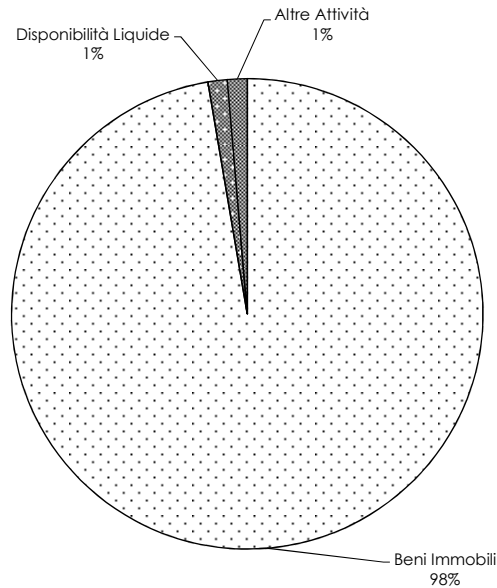
Utile conto economico	7.688.799,27
Plus di periodo	(9.376.379,47)
Minus di periodo	11.702.329,72
di cui non ripristinabili	(1.350.000,00)
Riserve da riprendere	2.349.513,87
Utile distribuibile	11.014.263,39
Acconto distribuito I trimestre	(5.700.028,50)
Acconto distribuito II trimestre	(6.600.033,00)
Importo distribuibile III trimestre su risultato gestione corrente	(1.285.798,11)
Plusvalenze di esercizi precedenti realizzate periodo	2.370.000,00
Riserve utili esercizi precedenti	1.687.136,87
Distribuibile netto 30/09/2011	2.771.338,76
N° quote	600.003,00
Distribuzione pro quota arrotondata	4,50
Valore complessivo distribuzione al 30 settembre 2011	2.700.013,50

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di euro 4,50 lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a euro 2.700.013,50.

Le somme citate saranno riconosciute agli aventi diritto con decorrenza 17 novembre 2011 e data stacco 14 novembre, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Il grafico a seguire espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 30 settembre 2011:

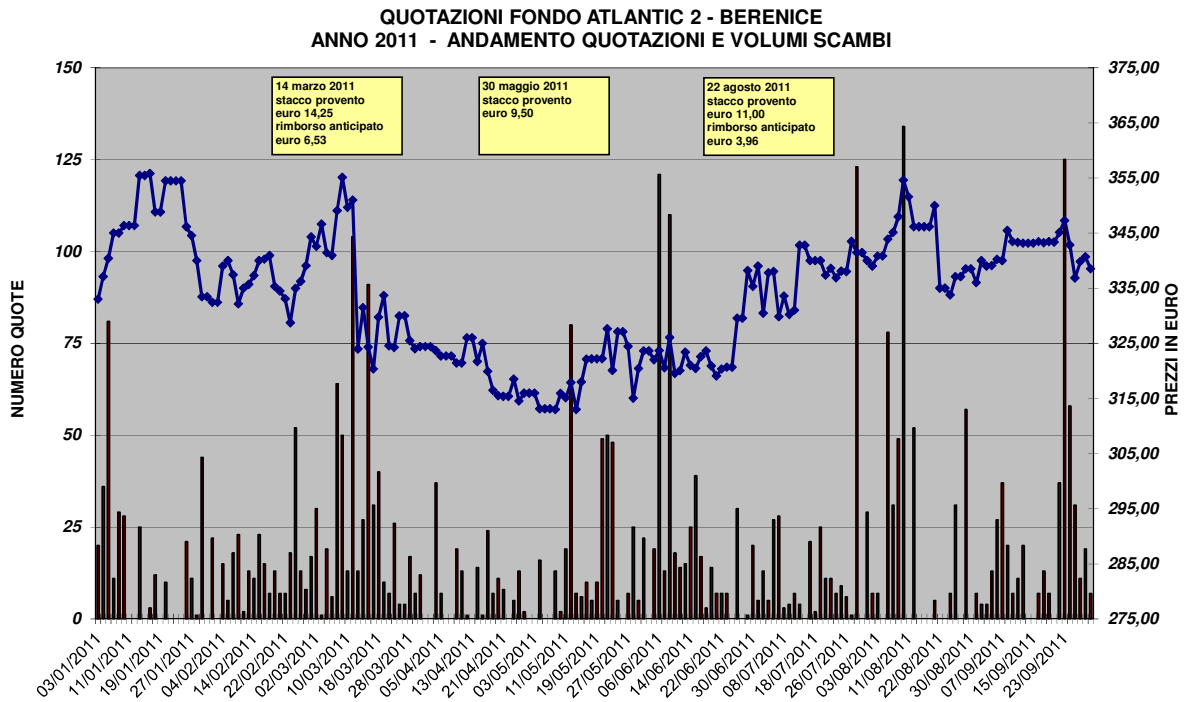
Grafico 1



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

Nel grafico di seguito riportato è raffigurato l'andamento dei prezzi ufficiali di mercato del Fondo al 30 settembre 2011. La quota ha registrato il prezzo minimo pari a euro 311,00 in data 12 maggio ed ha raggiunto quello massimo pari ad euro 356,00 in data 9 marzo. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo, nel periodo in considerazione, è stato di 18,16 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di Borsa aperta del periodo (30 settembre) è stato di euro 338,51.

Grafico 2



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

Tabella 8

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/07/2005 FINO AL 30/09/11		
	Importo	In percentuale Importo richiamato
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	300.002	100,00%
Totale versamenti effettuati	300.002	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	0	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	0	
A3. Strumenti finanziari quotati	23	0,01%
A4. Strumenti finanziari derivati	-17.831	-5,94%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	392.937	130,98%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	0	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	0	
H. Oneri finanziari complessivi	-82.876	-27,63%
I. Oneri di gestione complessivi	-43.412	-14,47%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.463	0,82%
M. Imposte complessive	0	
Rimborsi di quote effettuati	-103.927	-34,64%
Proventi complessivi distribuiti	-191.635	-63,88%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	251.305	83,77%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/09/11	255.745	85,25%
Totale importi da richiamare	0	
Tasso interno di rendimento alla data del rendiconto	14,24%	

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

Tabella 9

(Gli oneri si riferiscono al periodo 01/01/2011 al 30/09/2011)

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR(**)			
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provvigioni di gestione	1.922	0,72%	0,35%					
Provvigione di base	-							
Provvigioni incentivo	1.922	0,72%						
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria	44	0,02%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	35	0,01%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	101	0,04%						
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	-							
7 Oneri di gestione immobile	3.823	1,44%	0,69%		712	0,27%	0,13%	
8 Spese legali e giudiziarie	360	0,14%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	31	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	471	0,18%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	6.787	2,56%			712	0,27%		
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	8.240			-2,88%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	15.027	5,66%		-2,88%	712	0,27%		

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

(**) Calcolato come media del periodo

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

Tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, anche al fine di valorizzare al meglio il patrimonio immobiliare in gestione, 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.

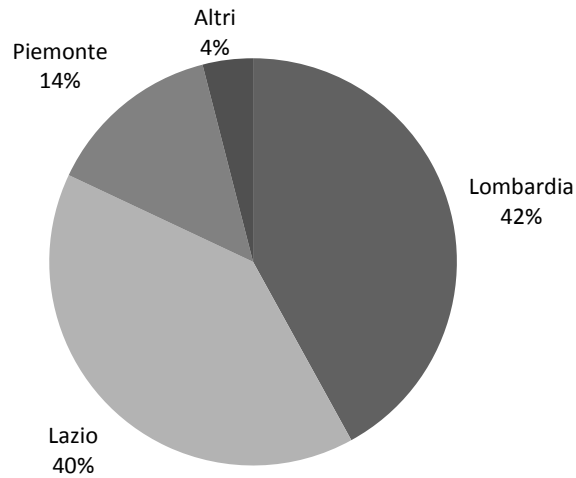
Il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR riunitosi in pari data ha accolto la proposta dell'Assemblea dei Partecipanti ed ha pertanto approvato: (a) il *Business Plan* del Fondo aggiornato sulla base del nuovo termine della durata del Fondo con scadenza al 31 luglio 2015; e (b) in coerenza con il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

Le suddette modifiche al Regolamento di Gestione sono soggette al rilascio del provvedimento di approvazione da parte di Banca d'Italia, 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, in merito al quale la Società di Gestione ha già presentato all'organo di vigilanza l'istanza di approvazione.

GESTIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio del Fondo al 30 settembre 2011 è composto da n. 34 beni immobili (valore di apporto 478.425.000 di euro). Il numero è invariato rispetto al 30 giugno 2011. Come evidenziato nel grafico che segue, gli immobili sono localizzati, in termini di valore di apporto, prevalentemente in Lombardia (circa il 42%) e in Lazio (circa il 39,5%); la restante parte è distribuita tra Piemonte (14%) e altre regioni d'Italia (4,5%).

Grafico 3



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

L'Esperto Indipendente, REAG S.p.A., ha valutato gli immobili e i diritti reali che costituiscono il portafoglio immobiliare di ATLANTIC 2 - BERENICE al 30 settembre 2011 per un controvalore totale pari a euro 538.330.000; di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei singoli asset.

Si segnala che, per quanto attiene il valore degli immobili siti in Roma, via Monte Ruggero, Roma, via Sestio Calvino e Sassari, via Dau, a seguito della sottoscrizione di contratti preliminari così come meglio descritto al successivo paragrafo "ACQUISIZIONI/DISMISSIONI", il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di scostarsi dal valore indicato dall'Esperto Indipendente adeguandolo al prezzo pattuito per la cessione.

Tabella 10

CITTA	INDIRIZZO	VALORE DI APPORTO (euro)	VALORE DI MERCATO (30.09.2011) (euro)	DATO DELIBERATO DAL CDA DI IDEA FIMIT SGR (euro)	
1	Milano	Viale Sarca 222 – ed 307	23.800.000	25.600.000	
2	Roma	Corso Italia 41-43	53.640.000	68.120.000	
3	Roma	Via Tevere 50	25.360.000	30.330.000	
4	Milano	Via Watt 27	10.000.000	10.280.000	
5	Ivrea	Via Jervis 11	17.600.000	14.470.000	
6	Ivrea	Via Jervis 9 – Nuova ICO	16.200.000	17.360.000	
7	Roma	Via Pianciani 26	35.110.000	40.600.000	
8	Assago	Viale Milanofiori 1F	56.000.000	61.780.000	
9	Agrate Brianza	Via Paracelso 22-24-26	22.900.000	22.480.000	
10	Milano	Via Tazzoli 6	17.000.000	20.360.000	
11	Milano	Via Certosa 148	4.950.000	6.620.000	
12	Roma	Viale Regina Margherita 279	61.500.000	71.670.000	
13	Milano	Viale Monza 259-265	47.000.000	53.700.000	
14	Milano	Viale Sarca 222 – MIRS	12.647.000	10.640.000	
15	Roma	Via Feronia 96	6.770.000	8.590.000	
16	Ancona	Via della Montagnola 29	3.770.000	4.270.000	
17	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita 72-74	3.550.000	4.360.000	
18	Sassari	Via Salvatore Dau 2	3.830.000	4.160.000	4.500.000
19	Treviso	Via Sante Zanon 7	3.350.000	3.770.000	
20	Milano	Via Don Guanella 9	2.310.000	2.840.000	
21	Torino	Via Gonin 12	2.030.000	2.460.000	
22	Roma	Via Tagaste snc	2.040.000	2.430.000	
23	Genova	Via Dattilo 5	2.223.000	2.660.000	
24	Roma	Via Democrito 10	1.390.000	1.890.000	
25	Roma	Via Sestio Calvino 79/B	1.715.000	2.190.000	2.720.000
26	Torino	Via Bellardi 12	1.500.000	1.910.000	
27	Brescia	Via Bellentani 1	1.420.000	1.720.000	
28	Venezia	Via Tevere snc	1.511.000	1.820.000	
29	Roma	Via Monte Ruggero 35	1.100.000	1.550.000	1.750.000
30	Urbino	Via Calamandrei snc	1.320.000	1.500.000	
31	Trieste	Via Verga 5	1.292.000	1.530.000	
32	Gallipoli	Via Cagliari snc	1.197.000	1.350.000	
33	Torino	Via Vincenzo Lancia 55	30.500.000	31.130.000	
34	Palermo	Via Amari Maggiore 8	1.900.000	2.190.000	
TOTALE		478.425.000	538.330.000	539.400.000	

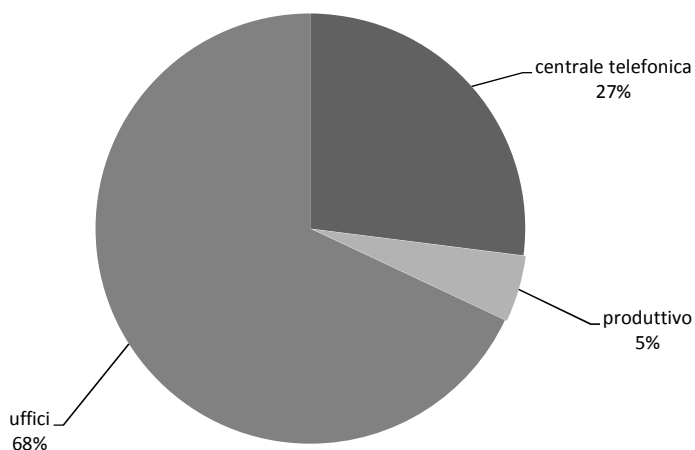
Alla data del 30 settembre 2011 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta locato con un tasso di occupazione medio del 79% circa; le porzioni sfitte si riferiscono, in percentuale sul totale non locato:

- per il 45% all'immobile sito in Ivrea - via Jervis 11;
- per il 14% all'immobile sito in Assago - viale Milanofiori 1F;
- per il 12% all'immobile sito in Agrate - via Paracelso 22/24/26;
- per il 8,5% all'immobile sito in Roma - viale Regina Margherita
- per il 8% all'immobile sito in Milano viale Monza 259-263
- per l'12,5% agli immobili siti in Milano - via Tazzoli 6, via Watt 27, viale Certosa 148, in Ivrea – via Jervis 9, dove risultano limitate porzioni non locatate.

Al 30 settembre 2011 il portafoglio immobiliare del Fondo si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 68,5% costituito da 13 immobili con destinazione prevalente a uso uffici;
- 27% costituito da 20 immobili con destinazione prevalente a uso centrale telefonica;
- 4,5% costituito da un immobile con destinazione prevalente a uso produttivo.

Grafico 4



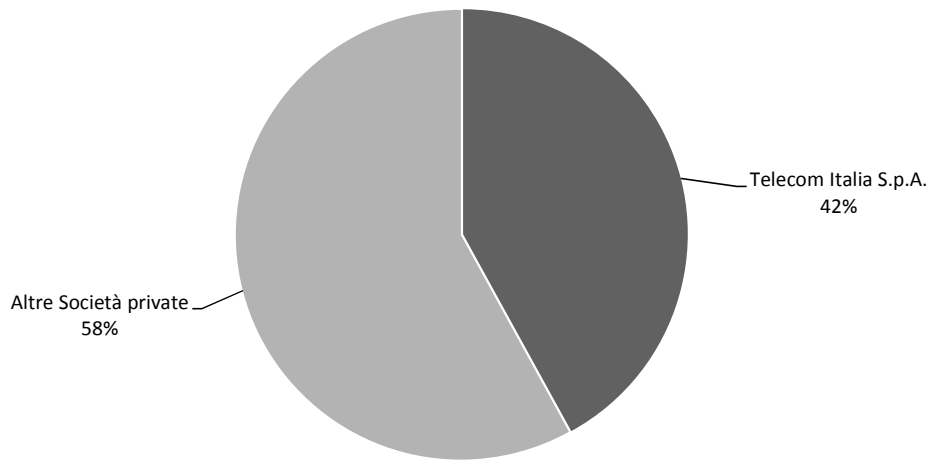
II

Il rendimento corrente medio dell'attuale portafoglio, calcolato come rapporto tra il canone a regime (in considerazione del fatto che alcuni contratti potrebbero registrare al momento canoni ridotti o trovarsi in *free rent*) inclusivo degli adeguamenti ISTAT e il costo di apporto, corrisponde al 7,22%.

Tale percentuale è pressoché coincidente con il rendimento calcolato quale rapporto fra il montante canoni a regime (come sopra determinato), inclusivo degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi per lavori capitalizzati, corrispondente al 7,07%.

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

Grafico 5



Si riporta prospetto contenente elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI DETENUTI DAL FONDO																	
N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione e d'uso prevalente	Superficie Lorda MQ (1)	Superficie Lorda Locata	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 30.09.2011 euro	Canoni 30.09.2011 euro (5)	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
LOMBARDIA																	
1	AGRATE BRIANZA	v. PARACELSO 22/24/26	Cielo Terra	1982	Uffici	13.488	5.637	42%	Ganimede Due srl	54	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Società Private	23.095.577	728.303	13.398.838	Proprietà Piena
2	ASSAGO	v.le MILANOFIORI - ED. 1F	Cielo Terra	1977	Uffici - commerciale	35.797	26.483	74%	Ganimede Due srl	104	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Società Private	61.097.109	3.726.561	36.798.118	Proprietà Piena
3	BRESCIA	v. BELLENTANI 1	Cielo Terra	1967	centrale telefonica e uffici connessi	1.887	1.887	100%	Tiglio II srl	64	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.420.000	121.330	829.404	Proprietà Piena
4	CINISELLO BALSAMO	v.le RINASCITA	Cielo Terra	1955	centrale telefonica e uffici connessi	5.106	5.106	100%	Tiglio II srl	53	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.550.000	271.044	2.073.510	Proprietà Piena
6	MILANO	v. TAZZOLI 6	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	6.681	6.109	91%	Ganimede Due srl	218	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	17.973.592	1.459.387	10.890.299	Proprietà Piena
7	MILANO	v.le SARCA, 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Cielo Terra	ante 1967	Produttivo	14.714	14.714	100%	Tiglio II srl	60	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Pirelli Tyre spa	13.024.484	886.965	7.639.565	Proprietà Piena
8	MILANO	v.le SARCA, 222 - ed 307	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	7.311	7.311	100%	Kappa srl	264	Locazione non abitativa 9 anni + 6	da 7 a 9 anni	Prysmian spa	23.800.000	1.932.881	13.901.275	Proprietà Piena
9	MILANO	v. WATT 27	Cielo Terra	1985	Uffici	6.031	2.304	38%	Tiglio I srl	73	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 7 a 9 anni	Società Private	10.119.147	440.834	5.933.242	Proprietà Piena
10	MILANO	v.DON GUANELLA 9	Cielo Terra	1957	centrale telefonica e uffici connessi	2.199	2.199	100%	Tiglio II srl	85	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.310.000	187.514	1.349.241	Proprietà Piena
11	MILANO	v.le CERTOSA 148	Cielo Terra	1972	Uffici - commerciale	3.387	1.323	39%	Ganimede Due srl	62	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 6 anni	Società Private	5.049.377	210.397	2.946.881	Proprietà Piena
12	MILANO	v.le MONZA 259-263	Cielo Terra	1968	Uffici - commerciale	25.180	19.802	79%	Aida srl	125	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Società Private	48.732.995	3.152.698	28.229.275	Proprietà Piena

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione e d'uso prevalente	Superficie Lorda - MQ (1)	Superficie Lorda Locata	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 30.09.2011 euro	Canoni 30.09.2011 euro (5)	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di Superficie
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
PIEMONTE																	
13	IVREA	v. JERVIS, 11 ICO VECCHIA ICO CENTRALE	Cielo Terra	1910- 1948	Uffici integrati con attività produttive	44.208	14.259	32%	Tiglio I srl	18	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Società Private	17.779.643	806.157	10.349.461	Proprietà Piena
14	IVREA	v. JERVIS 9 NUOVA ICO	Cielo Terra	1955	Uffici integrati con attività produttive	2.1636	19.606	91%	Tiglio I srl	69	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 3 a 5 anni	Società Private	16.358.553	1.502.231	9.626.661	Proprietà Piena
15	TORINO	v. GONIN 12	Cielo Terra	1968	centrale telefonica e uffici connessi	2.768	2.768	100%	Tiglio II srl	61	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.030.000	167.934	1.185.697	Proprietà Piena
16	TORINO	v. BELLARDI 12	Cielo Terra	1953	Centrale telefonica	2.775	2.775	100%	Tiglio I srl	46	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.500.000	128.098	876.131	Proprietà Piena
17	TORINO	v. VINCENZO LANCIA 55	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi	28.680	28.680	100%	Tiglio I srl	88	Locazione non abitativa 21 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	30.500.000	2.530.184	17.814.659	Proprietà Piena
LIGURIA																	
18	GENOVA	v. DATTILO 8	Cielo Terra	1913	Centrale telefonica	2.522	2.522	100%	Tiglio II srl	80	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.223.000	202.785	1.298.426	Proprietà Piena
VENETO																	
19	TREVISO	v. SANTE ZANON 7	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi	2.892	2.892	100%	Tiglio II srl	94	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.350.000	270.951	1.956.692	Proprietà Piena
20	VENEZIA - MESTRE	v. TEVERE 34	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.655	1.655	100%	Tiglio II srl	85	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.511.000	140.826	882.556	Proprietà Piena
FRIULI VENEZIA GIULIA																	
21	TRIESTE	v. VERGA 5	Cielo Terra	1972	Centrale telefonica	1.493	1.493	100%	Tiglio II srl	75	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.292.000	112.115	754.541	Proprietà Piena
MARCHE																	
22	ANCONA	v. DELLA MONTAGNOLA 29	Cielo Terra	1977	Centrale telefonica e uffici connessi	6.412	6.412	100%	Tiglio II srl	48	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.770.000	307.868	2.202.009	Proprietà Piena
23	URBINO	v. CALAMANDREI	Cielo Terra	1980	Centrale telefonica e uffici connessi	1.828	1.828	100%	Tiglio II srl	62	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.320.000	113.726	770.995	Proprietà Piena

N°	Città	Indirizzo	Tipologia	Anno di costruzione (1)	Destinazione d'uso prevalente	Superficie Lorda - MQ (1)	Superficie Lorda Locata	Tasso di occupazione (3)	Ente Apportante	REDDITTIVITA' DEI BENI LOCATI				Costo Storico 30.09.2011 euro	Canoni 30.09.2011 euro (5)	Ipoteche euro	Proprietà Piena / Diritto di
										Canone Annuo euro/MQ	Tipo di Contratto Prevalente	Scadenza Contratto (4)	Locatario				
LAZIO																	
24	ROMA	v. MONTE RUGGERO 35	Cielo Terra	1959	Centrale telefonica e uffici connessi	1.987	1.987	100%	Tiglio Il srl	53	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.100.000	104.401	642.496	Proprietà Piena
25	ROMA	v. SESTIO CALVINO 79/B	Cielo Terra	1960	Centrale telefonica e uffici connessi	1.926	1.926	100%	Tiglio Il srl	80	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.715.000	154.560	1.001.710	Proprietà Piena
26	ROMA	v. PIANCIANI 26	Cielo Terra	1961	Uffici	12.484	12.484	100%	Tiglio I srl	239	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Società Private	36.393.430	2.983.142	20.507.301	Proprietà Piena
27	ROMA	v. FERONIA 96	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi	4.861	4.861	100%	Tiglio Il srl	113	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	6.770.000	549.372	3.954.270	Proprietà Piena
28	ROMA	v. TAGASTE	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi	2.452	2.452	100%	Tiglio Il srl	70	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	2.040.000	172.086	1.191.538	Proprietà Piena
29	ROMA	v. DEMOCRITO 10	Cielo Terra	1971	Centrale telefonica e uffici connessi	2.175	2.175	100%	Tiglio Il srl	56	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.390.000	122.555	811.881	Proprietà Piena
30	ROMA	v.le REGINA MARGHERITA	Cielo Terra	1962	Uffici	23.064	17.433	76%	Tiglio I srl	146	Locazione non abitativa 6 anni + 6	da 5 a 7 anni	Società Private	61.668.928	3.368.123	36.061.230	Proprietà Piena
31	ROMA	c.so ITALIA 43	Cielo Terra	1964	Uffici	14.558	14.558	100%	Tiglio Il srl	0	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	53.640.000	-	31.330.437	Proprietà Piena
32	ROMA	v. TEVERE 50	Cielo Terra	1948	Uffici	6.549	6.549	100%	Tiglio Il srl	0	Locazione non abitativa 6 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	25.360.000	-	14.812.451	Proprietà Piena
PUGLIA																	
33	GALLIPOLI	v. CAGLIARI	Cielo Terra	1976	Centrale telefonica e uffici connessi	3.023	3.023	100%	Tiglio Il srl	41	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.197.000	125.366	698.952	Proprietà Piena
SICILIA																	
34	PALERMO	v. MAGGIORE AMARI	Cielo Terra	1967	Centrale telefonica	5.036	5.036	100%	Tiglio I srl	36	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	1.900.000	180.980	1.109.766	Proprietà Piena
SARDEGNA																	
35	SASSARI	v. SALVATORE DAU 2	Cielo Terra	1969	Centrale telefonica e uffici connessi	5.066	5.066	100%	Tiglio Il srl	64	Locazione non abitativa 19 anni + 6	oltre 9 anni	Telecom Italia spa	3.830.000	322.472	2.237.054	Proprietà Piena
TOTALE						321.831	255.314	79,3%						488.810.833	27.483.846	286.066.561	
(1) Dati forniti dal Prospetto Informativo relativo all'Offerta pubblica di vendita e quotazione di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"																	
(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionata della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita dal precedente gestore).																	
(3) Per Tasso di Occupazione di intende il rapporto tra Superficie Lorda Locata e Superficie Lorda																	
(4) Per Scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi intercorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso uffici di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella 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.																	
(5) 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.)																	

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

ASSAGO, VIALE MILANOFIORI 1F

Stato locativo:

- Sono stati risolti consensualmente i cinque contratti di locazione che, con decorrenze diverse (dal 2005 al 2010), erano in essere con la società WOLTERS KLUWER ITALIA S.r.l. alla data del 31 luglio 2011 e contestualmente è stato sottoscritto, con la stessa società e per gli stessi spazi, un nuovo contratto decorrente dal 1° agosto 2011 (durata 6+6; canone euro 1.783.313).

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per ca. euro 29.500.

Attività

manutentive

generali:

- Sono stati disposti interventi di riqualificazione degli spazi locati a WOLTERS KLUWER ITALIA S.r.l. per euro 421.000 ca..

IVREA, VIA JERVIS 11 – ICO VECCHIA, ICO CENTRALE

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 12.500 ca..
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 72.800 ca. per fatture 2006) derivanti da contratto di locazione, ad oggi cessato, in capo a EUTELIA S.p.A., (già EUNICS S.p.A., già GETRONICS SOLUTIONS ITALIA S.p.A. per cessione di contratto di locazione), è stato aperto un contenzioso. Il Fondo ha rigettato in data 28 ottobre 2008 l'opposizione della Controparte al Decreto Ingiuntivo di pagamento emesso dal Tribunale di Ivrea, che tuttavia in data 4 febbraio 2009 si è espresso a favore del Conduttore. Il Fondo ha presentato ricorso e domanda di ammissione al passivo. E' stata fissata per la prosecuzione del giudizio un'udienza nel novembre 2011.

IVREA, VIA JERVIS 11 – ICO NUOVA

- Altre informazioni:**
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 18.000 ca..

MILANO, VIALE CERTOSA 148

- Altre informazioni:**
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di oneri accessori da contratti di per ca. euro 60.000.

MILANO, VIALE MONZA 259-265

- Stato locativo:**
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 91.200 ca.) derivanti da contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 2010 (durata 9+6 anni; sup pari a mq 574 ca.) in capo al Fallimento TELECLIENT, il Fondo si è insinuato al passivo ed è in attesa degli esiti della notifica di sfratto.

- Attività manutentive generali:**
- Sono stati disposti interventi di manutentivi sull'impianto termico e sugli ascensori per euro 160.000 ca..

MILANO, VIA TAZZOLI 6

- Stato locativo:**
- La società DYSON Sr.l. ha fatto pervenire regolare disdetta con riferimento al contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 2008 (durata 6+6 anni ; sup. complessiva pari a mq 350 ca., canone annuo euro 72.700 ca.) che si chiuderà quindi in data 30 settembre 2011.

- Attività manutentive generali:**
- Sono state disposti interventi di sostituzione dei generatori di calore per euro 66.000 ca..

ROMA, CORSO ITALIA 41-43

Stato locativo:

- E' stato risolto consensualmente il contratto di locazione relativo all'intero immobile e decorrente dal 1° novembre 2002 con la società TELECOM ITALIA S.p.A. alla data del 31 luglio 2011 (durata 6+6 anni; canone euro 3.530.000 ca.) e contestualmente è stato sottoscritto un nuovo contratto con la stessa società decorrente dal 1° agosto 2011 (durata 9+6 anni; canone: free rent fino a giugno 2012, pari a euro 503.500 ca. fino a luglio 2012, a regime per euro 4.520.000 ca.).

ROMA, VIA TEVERE 50

Stato locativo:

- E' stato risolto consensualmente il contratto di locazione relativo all'intero immobile e decorrente dal 1° novembre 2002 con la società TELECOM ITALIA S.p.A. alla data del 31 luglio 2011 (canone complessivo euro 1.650.000 ca.) e contestualmente è stato sottoscritto un nuovo contratto con la stessa società decorrente dal 1° agosto 2011 (durata 9+6 anni; canone: free rent fino a giugno 2012, pari a euro 235.500 ca. fino a luglio 2012, a regime per euro 1.970.000 ca.).

ROMA, VIALE REGINA MARGHERITA 279

Stato locativo:

- E' stato formalizzato il subentro della società IRIS BAR S.r.l. nel contratto di locazione sottoscritto in data 1° ottobre 2008 con la società DAL RE DELIVERING S.r.l., concordando la sua risoluzione anticipata e la sottoscrizione di un nuovo contratto decorrente dal 1° giugno 2011 (mq 335 ca., durata 9+6 anni; canone pari a euro/mese 6.700 ca per i primi sei mesi e successivamente a regime pari euro/anno 162.000 ca., con lavori di riqualificazione a carico del conduttore.
- E' stata sottoscritta una scrittura integrativa, decorrente dal 1° agosto 2011, al contratto di locazione con la società RTR CAPITAL S.r.l. decorrente dal 6 giugno 2011 (durata 6+6 anni) con l'aggiunta di mq 45 ca. ed un aumento del canone annuo di euro 4.600.

- E' stato sottoscritto un contratto di locazione con la società THALES ITALIA S.p.A. decorrente dal 1° novembre 2011 (durata 6+ 6 anni; mq 970 ca.; canone per il primo anno pari a euro 145.500 con due mesi di *free rent*, per il secondo anno a euro 218.500 a regime dal terzo anno a euro 318.500). Sono previsti lavori di riqualificazione a carico del conduttore con contributo del Fondo di euro 60.000.
- La società CARRIER S.p.A. ha fatto pervenire richiesta di recesso per gravi motivi con effetto al 31 gennaio 2012 relativamente al contratto di locazione decorrente dal 1° aprile 2008 (mq 190 ca.; canone annuo euro 62.000 ca.). Sono in corso negoziazioni per la definizione di un'eventuale risoluzione consensuale anticipata.
- A seguito del mancato pagamento di canoni/oneri accessori (euro 28.000 ca.) derivanti da contratto di locazione decorrente dal 15 luglio 2010 (durata 6+6 anni; sup pari a mq 640 ca.) in capo al UNION OPTICAL S.r.l., il Fondo ha presentato ricorso per decreto ingiuntivo per morosità.

Altre

informazioni:

- A seguito della dichiarazione di fallimento, intervenuta in data 25 giugno 2008, da parte del Tribunale di Roma relativa al conduttore GRAPHOCART S.r.l. (morosità euro 127.000 ca.), è stata presentata istanza di insinuazione al passivo, cui il Fondo è stato ammesso in privilegio per euro 94.000 ca. e in prededuzione per euro 23.500 ca..
- A seguito della dichiarazione di fallimento da parte del Tribunale di Roma relativa al conduttore DAL RE DELIVERING S.r.l. (morosità euro 194.000 ca.), il Fondo si è insinuato al passivo nei suoi confronti, nonchè nei confronti della società FINGENERAL S.r.l., a sua volta fallita, che aveva rilasciato garanzia assicurativa per la locazione in questione (udienza di verifica fissata per dicembre 2011).
- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 185.000 ca..

ROMA, VIA PIANCIANI

Altre

informazioni:

- Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti di canoni /oneri accessori da contratti di locazione per euro 3.500 ca..
- Il ricorso per decreto ingiuntivo presentato dal Fondo avverso l'ex

conduttore PAROS S.r.l. per euro 13.500 ca., per mancati pagamenti di canoni e oneri accessori da contratto di locazione chiuso per naturale scadenza, è divenuto esecutivo; si procederà quindi col recupero forzoso del credito.

Sono in corso attività di recupero crediti derivanti da ritardati pagamenti canoni/oneri accessori da contratti di locazione per euro 7.300 relativi all'immobile sito in Milano, via Bonnet 6, ceduto dal Fondo in data 21 dicembre 2009; per ulteriori euro 69.000 ca., riferibili all'immobile sito in Roma, via Tomacelli 146, ceduto dal Fondo in data 28 novembre 2008, sono state avviate procedure giudiziarie (quanto a euro 49.000 ca., avverso la società MPP S.r.l., il relativo Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale competente è divenuto esecutivo ed è stato presentato atto di precetto; quanto a euro 20.000 ca., avverso la società OSSERVATORIO S.r.l., è stato notificato ricorso per Decreto Ingiuntivo, cui controparte ha fatto opposizione e per la quale è stata fissata un'udienza per il prossimo gennaio 2012).

Non sono da evidenziarsi notizie di rilievo né da un punto di vista locativo né manutentivo per tutti gli altri immobili costituenti il portafoglio del Fondo. Si segnala che con riferimento agli immobili locati TELECOM ITALIA S.p.A. lo stesso conduttore, contrattualmente, è tenuto a eseguire manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario sugli edifici, così come a sostenere direttamente i costi assicurativi.

ACQUISIZIONI / DISMISSIONI

Nel corso 1° semestre 2011 si sono registrate le seguenti dismissioni:

Tabella 11

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
TOTALE		6.660.000	8.650.000	10.000.000	

* Per tale si intende l'ultima valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente alla data del rendiconto precedente la vendita. Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della SGR,

scostandosi da tale valutazione, ha considerato viceversa nel Rendiconto al 31 marzo 2011, per gli immobili di Como e Roma quale valore di mercato lo stesso valore di vendita.

Si segnala inoltre che sono stati sottoscritti nel terzo trimestre 2011 contratti preliminari di compravendita per gli immobili siti in Roma, via Monte Ruggero 35 (prezzo concordato euro 1.750.000) , Roma, via Sestio Calvino 79 (prezzo concordato euro 2.720.000) e Sassari, via Dau 2 (prezzo concordato euro 4.500.000) che prevedono la stipula dei definitivi nel quarto trimestre dell'anno in corso.

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

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

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

- Agency, con FIRST ATLANTIC INTERMEDIAZIONI S.r.l., con decorrenza 26 luglio 2010 e validità 2 anni;
- Project Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A, con decorrenza 14 ottobre 2008 e validità 1 anno tacitamente rinnovabile per ulteriori analoghi periodi.
- Property Management, con FIRST ATLANTIC REAL ESTATE S.p.A., con decorrenza 1° maggio 2011 e validità 2 anni.

GESTIONE FINANZIARIA

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

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

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

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

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

Alla data del 30 settembre 2011, il debito residuo complessivo è pari a euro 286.066.560,94 rispetto al dato di euro 293.445.704,19 al 31 dicembre 2010.

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

Tabella 12

Nominativo Controparte	% sul totale	Importo erogato originario	Importo residuo	Durata anni	Forma tecnica	Garanzie rilasciate
Banca IntesaSanpaolo S.p.A.	33,33%	150.000.750	95.355.679	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
UniCredit Corporate Banking S.p.A. (già Banca di Roma S.p.A.)	20,00%	90.000.000	57.213.121	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
UniCredit Corporate Banking S.p.A. (già BIPOP Carire S.p.A.)	6,67%	30.000.000	19.071.041	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
UniCredit Corporate Banking S.p.A.	6,67%	30.000.000	19.071.041	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited	33,33%	150.000.750	95.355.679	10 anni	Finanziamento a medio-lungo termine	Ipotecche di primo grado sugli immobili Pegni di conti correnti Cessioni in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione Vincoli di indennizzi assicurativi
	100%	450.001.500	286.066.561			

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

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

Alla data del 30 settembre 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:

Tabella 13

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

Le rate di rimborso sopra evidenziate dovranno 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 170.595.884,49.

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

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

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

Tabella 14

Data di negoziazione:	2 agosto 2005
Data inizio:	4 agosto 2005
Data Termine:	30 giugno 2012
Nozionale di riferimento totale iniziale:	euro 453,2 mln
Nozionale totale al 30 giugno 2011:	euro 262,2 mln

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

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

Si segnala che, alla data del 30 settembre 2011, il nozionale risulta pari a euro 262.243.398,48, contro un importo finanziato pari a euro 286.066.560,94; nel caso di chiusura anticipata della copertura, il Fondo sosterebbe un costo pari a circa 2,6 milioni di euro.

Il costo complessivo del Finanziamento, comprensivo degli interessi e del risultato complessivo di copertura, per il periodo in esame è stato pari a euro 8.202.915,18 (euro 9.011.853,11 al 30 settembre 2010).

ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI

In data 31 gennaio 2011 è stato affidato a REAG S.p.A. l'incarico per le attività di Esperto Indipendente del Fondo (durata 3 anni) essendo giunto a scadenza e non essendo più rinnovabile, il mandato a CB Richard Ellis S.p.A..

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

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: EUTELIA S.p.A.

- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: GRAPHOCART S.r.l., 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.

* * * *

La legge n. 106 del 12 luglio 2011 che ha convertito in legge, 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). 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 e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare:

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

2. sono soggetti a tassazione per trasparenza e, quindi, a prescindere dalla percezione dei proventi, le persone fisiche, le società, i veicoli contrattuali e gli enti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1 che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo;

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

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

Per i fondi che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano tra i propri partecipanti almeno uno dei soggetti indicati nei punti 2 e 3 è prevista la possibilità di disporre la liquidazione del fondo entro il 31 dicembre 2011, previa applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010. La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati della gestione del fondo si applica un'imposta sostitutiva del 7%. Sono mantenute le disposizioni originariamente contenute nell'art. 32, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater volte ad evitare la doppia tassazione dei redditi in capo ai partecipanti e quelle che prevedono disposizioni agevolative ai fini delle imposte indirette, per le operazioni di liquidazione.

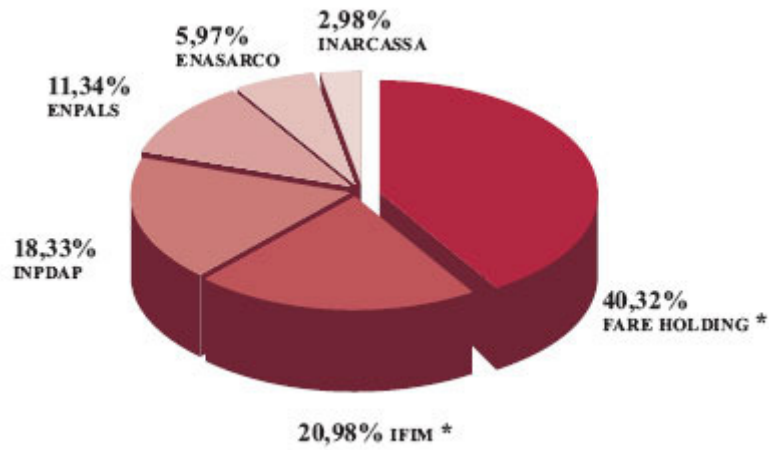
Sempre sul piano fiscale, è inoltre previsto che l'esenzione dalla ritenuta sulle distribuzioni di proventi dei fondi immobiliari, relativi a periodi successivi al 31 dicembre 2009, a investitori esteri sia mantenuta esclusivamente per i proventi percepiti da Fondi Pensione e OICR esteri, sempreché istituiti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

Le modalità di attuazione del regime fiscale introdotto saranno definite da un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

* * * * *

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 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 miliardi di euro di masse in gestione e 20 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 immobiliare chiusi.

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) e al 58,31% (IFIM).

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

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Avv. Paolo Crescimbeni

Roma, 26 ottobre 2011

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

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

a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari

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

b) Valutazione degli strumenti finanziari

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

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

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

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

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

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

d) Ratei e Risconti

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

e) Beni immobili

I Beni Immobili sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il costo è allineato al valore corrente con periodicità almeno semestrale. Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Ciascun bene immobile detenuto dal Fondo è oggetto di singola valutazione, che non tiene quindi conto di eventuali sconti in caso di cessione in blocco.

In ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 la società, nella determinazione del valore corrente, si avvale di apposite relazioni di stima redatte da Esperti Indipendenti secondo le modalità ed i criteri definiti dal vigente Regolamento della Banca d'Italia.

Gli Esperti indipendenti procedono alla verifica delle condizioni dei mercati di riferimento (canoni e prezzi correnti, livello di domanda/offerta, ecc.); effettuano, nel corso dell'anno, sopralluoghi ai vari immobili del portafoglio; recepiscono le informazioni ricevute dal Fondo relativamente a consistenza, destinazione d'uso, stato locativo, investimenti dallo stesso effettuati sugli immobili, determinando il valore degli stessi attraverso l'applicazione del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted cash flow*).

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

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

La SGR, ai sensi del Titolo V, Sezione II, paragrafo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, ha facoltà di discostarsi dalla valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente, nel qual caso ne dà allo stesso motivata evidenza.

f) Diritti reali di godimento su beni immobili

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

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

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

h) Crediti

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

i) Finanziamenti

I finanziamenti sono esposti al valore nominale.

* * * * *

Aspetti fiscali del Fondo

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

- interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del Decreto Legislativo 1° aprile 1996, n. 239;
- dividendi corrisposti dalle società;
- interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;
- proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutuo di titolo garantito;

- interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli simili con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;
- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;
- altri redditi di capitale di cui all'art. 26, comma 5, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

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

Per le modifiche apportate dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011 all'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 inerenti al regime fiscale di alcune tipologie di fondi immobiliari le cui modalità di attuazione saranno definite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate si rimanda al paragrafo "ALTRE NOTIZIE E FATTI RILEVANTI" contenuto nella relazione del Consiglio di Amministrazione.

PROSPETTI DI RENDICONTO AL 30 SETTEMBRE 2011

RENDICONTO AL 30/09/11
 (Fondo Atlantic 2 - Berenice - IDeA FIMIT sgr)

SITUAZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 30/09/11		Situazione al 31/12/2010	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	-	9.988.340	2%
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale			9.988.340	
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	539.400.000	98%	548.620.000	95%
B1. Immobili dati in locazione	457.710.790		486.648.100	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	81.689.210		61.971.900	
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI	-	-	-	-
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	7.082.998	1%	13.371.832	2%
F1. Liquidità disponibile	7.082.998		13.371.832	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	7.424.313	1%	7.320.926	1%
G1. Crediti per p.c.f. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	375.332		679.662	
G3. Risparmio di imposta			164.964	
G4. Altre	7.048.981		6.476.300	
TOTALE ATTIVITA'	553.907.311	100%	579.301.098	100%

PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	286.066.561		293.445.704	
H1. Finanziamenti ipotecari	286.066.561		293.445.704	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-	
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITA'	12.095.560		10.654.867	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	210.126			
M2. Debiti di imposta	425.354		22.731	
M3. Ratei e risconti passivi	5.769.762		5.924.805	
M4. Altre	5.690.318		4.707.331	
TOTALE PASSIVITA'	298.162.121		304.100.571	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	255.745.190		275.200.527	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	426,240		458,665	
Proventi distribuiti per quota ⁽¹⁾	319,39		284,64	
Rimborsi per quota ⁽¹⁾	173,21		162,72	

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

RENDICONTO AL 30/09/11
(Fondo Atlantic 2 - Berenice - IDeA FIMIT sgr)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 30/09/11		Rendiconto al 30/09/2010	
A. STRUMENTI FINANZIARI		- 3.659.943		- 5.731.906
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		11.660		
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	12.439,00			
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo	- 779,00			
- utili da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze				
- plusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		- 3.671.603		- 5.731.906
A4.1 di copertura	- 3.671.602,83		- 5.476.903,50	
A4.2 non di copertura			- 255.002,01	
Risultato gestione strumenti finanziari		- 3.659.943		- 5.731.906
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		18.412.776		16.026.838
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		26.450.758		28.820.346
- affitti	24.009.109,42		26.812.238,32	
- recupero spese ripetibili	1.920.964,14		1.868.270,01	
- altri proventi	520.684,23		139.837,43	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI		970.000		530.000
- utili da realizzi	970.000,00		530.000	
- perdite da realizzi				
B3. PLUS/MINUSVALENZE		- 2.325.950		- 5.500.000
- plusvalenze beni immobili	9.376.379,47		1.350.000,00	
- plusvalenze diritti reali immobiliari				
- minusvalenze beni immobili	- 11.702.330		- 6.850.000,00	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		- 5.325.790		- 6.396.676
- spese ripetibili	- 2.499.124,47		- 2.090.389,89	
- spese non ripetibili	- 2.826.666,01		- 4.306.286,19	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	- 1.356.242,06	- 1.356.242	- 1.426.831,87	- 1.426.832
Risultato gestione beni immobili		18.412.776		16.026.838
C. CREDITI		-		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti		-		-

D. DEPOSITI BANCARI			-		-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati					
E. ALTRI BENI			-		-
E1. Proventi					
E2. Utile/perdita da realizzo					
E3. Plusvalenze/minusvalenze					
Risultato gestione investimenti			14.752.833		10.294.932
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI			-		-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA					
F1.1 Risultati realizzati					
F1.2 Risultati non realizzati					
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA					
F2.1 Risultati realizzati					
F2.2 Risultati non realizzati					
F3. LIQUIDITA'					
F3.1 Risultati realizzati					
F3.2 Risultati non realizzati					
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			-		-
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE					
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI					
Risultato lordo della gestione caratteristica			14.752.833		10.294.932
H. ONERI FINANZIARI			-		-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-		-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	4.531.342,35	-	3.279.947,60	
H1.2 su altri finanziamenti					
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	13.410,42	-	13.410	-
				6.959,38	-
					6.959
Risultato netto della gestione caratteristica			10.208.081		7.008.025
I. ONERI DI GESTIONE			-		-
I1. Provvigione di gestione SGR	-	1.922.143,92	-	1.922.144	-
I2. Commissioni banca depositaria	-	44.252,25	-	44.252	-
I3. Oneri per esperti indipendenti	-	101.000,00	-	101.000	-
I4. Spese pubblicazione prospetti e comunicati	-	77.989,00	-	77.989	-
I5. Altri oneri di gestione	-	331.129,85	-	331.130	-
				2.072.798,10	-
				50.290,26	-
				88.400,00	-
				53.542,03	-
				371.410,01	-
					2.072.798
					50.290
					88.400
					53.542
					371.410
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			-		-
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide					
L2. Altri ricavi		711.669,42		711.669	
L3. Altri oneri	-	754.435,53	-	754.436	-
				1.506.641,78	
				913.878,25	-
					1.506.642
					913.878
Risultato della gestione prima delle imposte			7.688.799		4.964.349
M. IMPOSTE			-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio					
M2. Risparmio di imposta					
M3. Altre imposte					
Utile/perdita del periodo			7.688.799		4.964.349

**ALLEGATO 1: ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO
ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2011 REDATTA DALL'ESPERTO**

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, 19 Ottobre 2011

Pos. n° 7276.02

Spettabile

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Via Boito, 10

20121 Milano

Alla cortese attenzione dell'Arch Rodolfo Petrosino

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE" al 30 Settembre 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 30 Settembre 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).



Criteri 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, indicati 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:

- in occasione della presente valutazione ha effettuato sopralluoghi esterni ed interni di n. 14 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

verificandone le caratteristiche tipologico-architettoniche e lo stato manutentivo, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i dati necessari allo sviluppo della Valutazione ed ha verificato la situazione urbanistica direttamente presso gli Uffici comunali competenti, relativamente agli immobili oggetto di sopralluoghi;

- sui restanti 20 immobili ha effettuato un sopralluogo esterno ed ineterno 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 27 Settembre 2011;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 27 Settembre, senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione:

Sono stati sottoscritti i contratti preliminari di vendita per i seguenti immobili:

Roma – Via Monte Ruggero

Sassari – Via Dau

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

1. Assago – Viale Milanofiori

- Risoluzione consensuale dei contratti di locazione decorrenti rispettivamente dal 01/04/2005, 01/03/2007, 01/09/2007, 01/08/2009, 22/02/2010 in essere con la società Wolters Kluwer Italia s.r.l. alla data del 31/07/2011 e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società con decorrenza 01/08/2011.

2. Milano – Via Tazzoli

- Comunicazione di regolare disdetta da parte della società Dyson S.r.l. relativa al contratto con decorrenza 01/04/2008 che cesserà in data 30/09/2012;



3. Roma – Corso Italia

- Risoluzione consensuale del contratto di locazione decorrente dal 01/11/2002 in essere con la società Telecom Italia S.p.A. alla data del 31/07/2011 e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società con decorrenza 01/08/2011 .

4. Roma – Via Tevere

- Risoluzione consensuale del contratto di locazione decorrente dal 01/11/2002 in essere con la società Telecom Italia S.p.A. alla data del 31/07/2011 e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società con decorrenza 01/08/2011 .

5. Roma – Via Morgagni

- Formalizzazione del subentro della società Iris Bar S.r.l. nel contratto di locazione decorrente dal 01/10/2008 con Dal Re Delivering s.r.l. con risoluzione consensuale anticipata al 31/07/2011 del contratto e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con decorrenza 01/06/2011
- Richiesta di recesso per gravi motivi con decorrenza dal 31/01/2012 da parte della società Carrier S.p.A. del contratto di locazione decorrente dal 01/04/2008;
- Sottoscrizione di una Scrittura Integrativa al contratto di locazione decorretne dal 06/06/2011 con incremento del canone di locazione di € 4.620;
- In data 23/09/2011 2011 è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la società Thales Italia S.p.A. con decorrenza dal 01/11/2011, con lavori di riqualificazione effettuati dal conduttore e contributo a carico del Fondo di € 60.000.

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

- Modifica della ragione sociale della società LTX Italia s.r.l. in LTX_Credence Italia s.r.l. a seguito di fusione.



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 30 Settembre 2011 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

n°	Indirizzo	Valore di Mercato
1	MILANO - VIALE SARCA, 222	10.640.000
2	ROMA - CORSO ITALIA 41/43	68.120.000
3	ROMA - VIA TEVERE 50	30.330.000
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C	8.590.000
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29	4.270.000
7	CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74	4.360.000
8	SASSARI, VIA SALVATORE DAU,2	4.160.000
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON,7	3.770.000
12	MILANO - VIA DON GUANELLA,9	2.840.000
13	TORINO - VIA GONIN,12	2.460.000
14	ROMA - VIA TAGASTE	2.430.000
15	GENOVA - VIA DATTILO,5	2.660.000
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10	1.890.000
19	ROMA - VIA SESTIO CALVINO,79	2.190.000
21	TORINO - VIA BELLARDI,12	1.910.000
23	BRESCIA - VIA BELLINTANI,1	1.720.000
24	VENEZIA - VIA TEVERE	1.820.000
25	ROMA - VIA MONTE RUGGERO,35	1.550.000
26	URBINO - VIA CALAMANDREI	1.500.000
27	TRIESTE - VIA VERGA,5	1.530.000
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI	1.350.000
29	TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55	31.130.000
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8	2.190.000
31	MILANO - VIA WATT 27	10.280.000
32	IVREA - VIA JERVIS, 11	14.470.000



n°	Indirizzo	Valore di Mercato
33	IVREA - VIA JERVIS 9	17.360.000
34	ROMA - VIA L. PIANCIANI	40.600.000
35	ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	61.780.000
36	AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26	22.480.000
37	MILANO - VIA TAZZOLI 6	20.360.000
38	MILANO - VIALE CERTOSA 148	6.620.000
39	ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E	71.670.000
40	MILANO - VLE MONZA 259/265	53.700.000
41	MILANO - VIALE SARCA, 307	25.600.000
TOTALE		538.330.000

Agrate, 19 Ottobre 2011

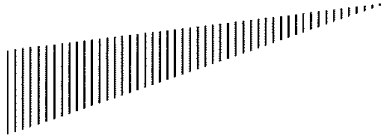
Pos. n° 7276.02

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

Simone Spreafico
Engagement Manager Director

Oswaldo Rigamonti
Direttore Generale

Leo Civelli
Amministratore Delegato



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via Po, 32
00198 Roma
Tel. (+39) 06 324751
Fax (+39) 06 32475504
www.ey.com

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 e dalla sezione reddituale per il periodo infrannuale chiuso al 30 settembre 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 Società per Azioni. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se 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 e del periodo infrannuale precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alle relazioni emesse da altro revisore rispettivamente in data 11 marzo 2011 e in data 9 novembre 2010.
3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice per il periodo infrannuale chiuso al 30 settembre 2011 è conforme in tutti gli aspetti significativi al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

Roma, 2 novembre 2011

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Alberto M. Pisani
(Socio)

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: 00198 Roma - Via Po, 32
Capitale Sociale € 1.402.500,00 I.v.
Iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584
P.I. 00891231003
Iscritta all'Albo Revisori Contabili al n. 70945 Pubblicato sulla G.U.
Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited