IDeA FIMIT sgr

FondoAtlantic 2 BERENICE

"Atlantic 2 – Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

RENDICONTO AL 30/09/2013

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

Sede Legale
Via Mercadante 18
00198 Roma
T. (+39) 06 681631
F. (+39) 06 68192090

Sede Milano
Via Brera 21
20121 Milano
T. (+39) 02 725171
F. (+39) 02 72021939

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

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

Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 30 settembre 2013

1.	**ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**	**2**
2.	**DATI DESCRITTIVI DEL FONDO**	**8**
A.	IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	8
B.	LA CORPORATE GOVERNANCE	11
3.	**ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO**	**16**
A.	L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	16
B.	POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	18
4.	**EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO**	**18**
5.	**LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO**	**19**
6.	**ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI CUI LA SGR FA PARTE**	**19**
7.	**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO**	**20**
8.	**LA GESTIONE FINANZIARIA**	**20**
A.	FINANZIAMENTI	20
B.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	22
9.	**PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI**	**22**
10.	**PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE**	**23**
11.	**ALTRE INFORMAZIONI**	**24**

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'espansione dell'attività economica globale, il cui ritmo era aumentato nel primo trimestre dell'anno grazie alla crescita più robusta in alcuni paesi avanzati, è proseguita nei mesi successivi; tuttavia, la persistente debolezza dell'Area Euro e il rallentamento delle economie emergenti dell'Asia hanno mantenuto la dinamica degli scambi internazionali su livelli modesti. I prezzi delle materie prime, energetiche e non, si sono ridotti, favorendo un generalizzato calo dell'inflazione[1].

L'incertezza sulle politiche monetarie ha indotto volatilità sui mercati. Le condizioni dei mercati finanziari globali hanno riflesso l'emergere di incertezze degli investitori sulla durata futura della politica di *quantitative easing* negli Stati Uniti e il diffondersi di timori sulle prospettive del credito in Cina. Il peggioramento delle quotazioni che ha riguardato soprattutto i paesi emergenti si è trasmesso, pur se in misura contenuta, anche all'Area Euro.

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

Crescita del PIL a livello mondiale
Variazioni percentuali

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

Fonte: FMI, Wordl Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2013

Il presidente della Banca Centrale Europea "(BCE)", nel corso dell'ultima conferenza stampa ad inizio ottobre, ha ribadito di essere pronto all'utilizzo di ogni tipo di strumento per ristabilire il livello adeguato di liquidità nel sistema. Il consiglio direttivo della BCE sembra ancora diviso sul prossimo taglio dei tassi, ma è molto probabile che presto si decida di intervenire riducendo ulteriormente il costo del denaro.

[1] Banca d'Italia, Bollettino Economico, luglio 2013

Anche se per l'Italia si prospetta una contrazione del prodotto interno lordo dell'1,8% su base annua nel 2013, lo scenario recessivo sembra finalmente volgere al termine. Oltre ai mercati finanziari ed ai rendimenti dei titoli di stato dei paesi periferici, anche l'economia reale inizia ad essere interessata dai primi segnali positivi e si prevede che dal prossimo trimestre potrebbe terminare la contrazione economica.

In Europa, si registra una ripresa di fiducia di consumatori e imprese ed anche in Italia iniziano ad arrivare importanti segnali positivi: l'indice composito di fiducia delle imprese passa da 80,5 nel mese di maggio a 83,3 nel mese di agosto (2005=100), soprattutto grazie al contributo positivo del settore manifatturiero (da 89,1 a 96,6) e del commercio al dettaglio (da 81,5 a 91,1). Parallelamente, anche l'indice della fiducia dei consumatori è in ripresa, da 86,6 nel mese di maggio a 101,1 nel mese di settembre[2]. L'Italia si presenta anche con un indice PMI manifatturiero espansivo (valori maggiori di 50) nei mesi di agosto e settembre[3].

Secondo il Centro Studi Confindustria, la variazione del prodotto interno lordo nel terzo trimestre interromperà la contrazione iniziata due anni prima e durata otto trimestri, mentre la crescita proseguirà l'anno prossimo a ritmo contenuto (+0,2% medio a trimestre). L'*export* guiderà la lentissima uscita dalla crisi e solo dopo seguirà la ripresa degli altri settori, immobiliare in testa.

Occorre comunque intervenire tempestivamente con riforme strutturali per ridurre il tasso di disoccupazione elevato (circa 40% per i giovani) e rilanciare gli investimenti e la competitività delle imprese.

Purtroppo per l'Italia ci sono spazi limitali per gli investimenti volti al rilancio dell'economia: il *deficit* si prospetta superiore al 3% per l'anno corrente, a distanza di pochi mesi dalla chiusura della procedura per *deficit* eccessivo della Commissione Europea. Il Governo prevede azioni correttive ed in particolare l'accelerazione su privatizzazioni e cessioni immobiliari.

Intanto per i mercati azionari prevale l'ottimismo, anche in virtù della tenuta del Governo Letta, che sembra aver acquisito una maggiore stabilità. Allo stesso modo anche lo *spread* BTP-Bund continua a non destare particolari preoccupazioni, restando sempre sotto la soglia psicologica dei 300 punti base.

La decisione dello scorso luglio dell'agenzia Standard & Poor's di rivedere al ribasso il merito di credito sovrano italiano ha avuto effetti contenuti sui rendimenti azionari e sui titoli di stato decennali italiani.

La stretta del sistema creditizio continua a penalizzare pesantemente l'economia italiana e il settore immobiliare in particolare. Le sofferenze delle banche italiane segnano nuovi massimi. A giugno 2013, secondo il rapporto ABI, le sofferenze lorde sono risultate pari ad oltre 139,8 miliardi di euro, in crescita

[2] Istat

[3] Markit

del 12% da inizio anno e del 22% negli ultimi 12 mesi[4]. Non arrivano segnali positivi per il credito alle imprese; ad agosto si registra una contrazione ancora più marcata dei prestiti delle banche alle società non finanziarie. I dati diffusi dalla BCE mostrano un calo su base annua del 4,9%, in leggero peggioramento rispetto al -4,4% registrato nel mese di luglio. L'unico modo per stimolare la ripresa economica ed arrestare la crescita delle sofferenze bancarie, è consentire che i flussi di liquidità a basso costo della BCE raggiungano direttamente l'economia reale.

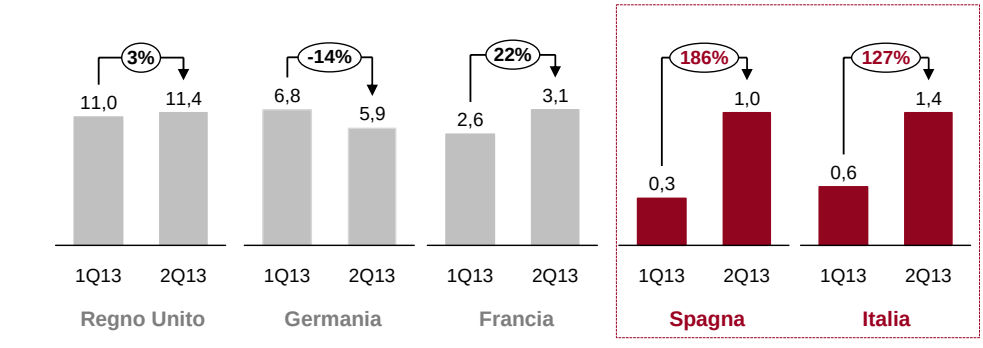
Il mercato immobiliare europeo

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa, nel secondo trimestre 2013, sono pari a 32,6 miliardi di euro in crescita del 6% rispetto al trimestre precedente e del 22% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il secondo trimestre del 2013 si presenta come il miglior secondo trimestre, in termini di volumi transati, dal 2007.

Gli investimenti nell'immobiliare commerciale di Portogallo, Italia, Irlanda e Spagna, quattro dei PIIGS (le economie più colpite dalla crisi dell'Eurozona), si sono risollevati durante il secondo trimestre del 2013. Secondo CBRE, questi mercati hanno registrato un totale cumulato di 2,5 miliardi di euro di attività d'investimento, in crescita rispetto al risultato di neanche 1 miliardo di euro del secondo trimestre 2012. Anche se prevedibile, considerate le cifre esigue di un anno fa, l'incremento rappresenta comunque un risultato significativo.

I segnali positivi riguardano soprattutto l'andamento delle compravendite commerciali in Italia e Spagna, che hanno più che raddoppiato il volume degli investimenti rispetto al trimestre precedente. Insieme Italia e Spagna hanno rappresentato, nel secondo trimestre 2013, il 7,3% dell'attività di investimento a livello europeo, che si confronta con il 3,1% del primo trimestre 2013. Tale risultato è in linea con la quota media coperta dai due paesi all'interno del mercato europeo nell'ultimo decennio[5] (Figura 1).

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



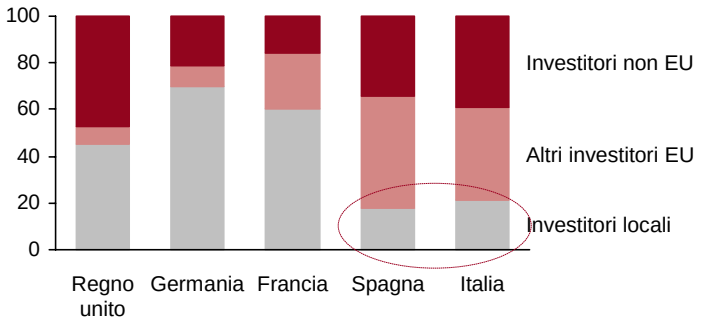
Fonte: CBRE

[4] ABI, Monthly outlook, settembre 2013

[5] CBRE, European Capital Markets, 2013 Q2

Nella prima parte del 2013 il mercato degli investimenti nei paesi periferici dell'Europa ha visto la predominanza degli operatori internazionali, infatti a loro è riconducibile quasi il 60% dell'attività di compravendita in Italia, Spagna e Irlanda. Il dato, nel solo secondo trimestre del 2013, per Italia e Spagna raggiunge circa 80%, indicando un generale aumento della fiducia tra gli investitori europei.

Figura 2 – Scomposizione del volume di compravendite non residenziali per tipologia di investitore nel primo semestre 2013 (%)



Fonte: CBRE

Il mercato immobiliare Italiano

L'attività d'investimento nel settore immobiliare in Italia, come già evidenziato, ha registrato un importante *trend* di crescita nel secondo trimestre, confermando l'accenno di ripresa emerso nel primo trimestre. Il volume investito nella prima metà dell'anno è di poco superiore a 2 miliardi di euro, in crescita del 16% rispetto allo stesso periodo del 2012: il numero di transazioni è aumentato e la dimensione media si è attestata sul valore di 42 milioni di euro, decisamente superiore ai 20 milioni registrati nel 2012[6].

I volumi attesi in Italia dai principali operatori per la fine dell'anno, considerando le transazioni in *pipeline*, si aggirano attorno ai 3 miliardi di euro, vale a dire un riavvicinamento del settore alle *performance* medie del triennio 2009-2011 (volumi di poco superiori ai 4 miliardi di euro). Malgrado la difficile situazione economica dell'Italia e l'attuale incertezza del quadro politico, il mercato degli investitori internazionali si dimostra pronto a cogliere le migliori opportunità presenti sul nostro territorio.

Nonostante in Italia si registri un ritorno di interesse da parte di grandi investitori internazionali, come Allianz, Axa e Blackstone (ha acquistato di recente il Franciacorta Outlet Village, in provincia di Brescia, per 126 milioni di euro da Aberdeen ed è attualmente in fase di finalizzazione dell'acquisto della sede del Corriere della Sera in via Solferino a Milano per una cifra che si aggira intorno ai 120 milioni di euro), il numero di grandi transazioni, anche se in crescita, presenta ancora un'incidenza molto bassa sul totale

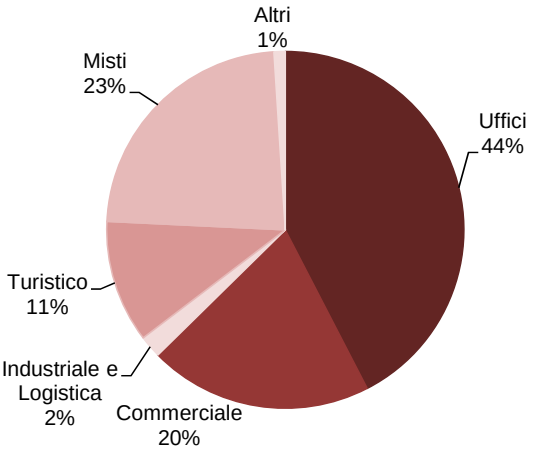
[6] CBRE, Italy Investments Market View, 2013 Q2

europeo. Nel primo semestre del 2013 solo 4 transazioni superano i 100 milioni di euro, circa il 3% del totale a livello europeo[7].

Grazie a significative transazioni nel corso del secondo trimestre, il volume degli investimenti in Italia a fine giugno si attesta sullo stesso livello dei dodici mesi del 2012. In particolare, è stato determinante il contributo dell'importante transazione conclusa dal fondo sovrano del Qatar che è entrato nel progetto Porta Nuova a Milano con un investimento stimato in 600 milioni di euro.

Con riferimento alle tipologie di immobili transati, si registra una significativa riduzione della destinazione d'uso *retail* che nel primo semestre rappresenta poco meno del 20% degli investimenti complessivi, probabilmente a causa dei timori legati alla riduzione dei consumi. Diversamente, si registra un significativo incremento degli immobili ad uso misto.

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo semestre 2013



totale 101

Fonte: BNP Paribas

Per quanto concerne i mercati principali, Roma e Milano continuano ad attrarre una concentrazione sempre maggiore degli investimenti, circa l'80% nel primo semestre 2013, rispetto a circa il 60% medio storico[8]. L'assorbimento di spazi per ufficio a Milano nel secondo trimestre del 2013 ha raggiunto i 45.600 mq, un calo di oltre il 24% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il dato semestrale si attesta intorno a 74.000 mq, una contrazione del 37% rispetto allo stesso periodo del 2012. Il tasso di *vacancy* rimane sostanzialmente in linea con quello del trimestre scorso, sul livello del 12,2%. Rispetto allo scorso anno l'attività di sviluppo è in rallentamento e nessun nuovo completamento di spazi è stato registrato nel trimestre. L'assorbimento registrato a Roma nel secondo trimestre dell'anno si attesta sul livello di circa 55.400 mq, un aumento del 25% rispetto al trimestre precedente. Il valore semestrale si colloca sul livello di quasi 100.000 mq, in deciso miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

[7] CBRE, European Capital Markets, 2013 Q2

[8] BNP Paribas RE, Investimenti in Italia, Q2 2013

Al risultato trimestrale ha contribuito, ancora una volta, prevalentemente un'unica transazione: il consolidamento annunciato nei mesi passati nella nuova sede di BNP Paribas, che sorgerà nei pressi della Stazione Tiburtina FS, per un totale di 42.000 mq. Il tasso di *vacancy* si mantiene stabile sul livello dell' 8,2% e lo *stock* è rimasto invariato. Il livello potenziale di sviluppi futuri rimane in linea con quello stimato nei mesi passati[9].

Per quanto riguarda i rendimenti non si registrano variazioni per il segmento *prime* sia per quanto riguarda la destinazione d'uso uffici 6% a Milano e 6,25% a Roma, sia per quella *retail*: 5,75% la destinazione d'uso *High Street* e 7% i centri commerciali per entrambi. Diversamente per i prodotti non *prime*, sembrano arrivare importanti segnali di *repricing*, anche nei mercati principali: secondo alcuni *rumors* la transazione del Bodio Center di Milano, portata a termine da Axa, ha avuto un'*entry yield* quasi a doppia cifra.

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che per quanto concerne il numero delle compravendite, nel secondo trimestre del 2013 si registra una contrazione del 7,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Sebbene il dato sia negativo, rappresenta un miglioramento rispetto alla flessione del 13,8% del primo trimestre e del 29,6% del quarto trimestre 2012 (peggior dato trimestrale dal 2004). Nel secondo trimestre del 2013 il segmento commerciale ha presentato la flessione più lieve, 2,7%, mentre i segmenti terziario e residenziale sono quelli che continuano a soffrire maggiormente il calo delle compravendite, presentando una flessione rispettivamente del 10,6% e del 9,3% (-12,9% in termini di fatturato nel primo semestre del 2013). Occorre sottolineare che analizzando l'andamento delle compravendite del segmento residenziale rispetto al trimestre precedente, si registra un significativo miglioramento, con il numero di transazioni che passa da 94.503 mq nel primo trimestre a 108.618 mq nel secondo trimestre del 2013[10]. Nomisma, inoltre, stima che il numero di transazioni residenziali, a partire dal 2014, tornerà a registrare una lenta crescita tendenziale.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi, nel secondo trimestre 2013, sulla base delle stime preliminari ISTAT, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, registra una diminuzione dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 5,9% nei confronti dello stesso periodo del 2012 (calo dell'1,9% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 7,7% di quelle esistenti). Con quello del secondo trimestre, i cali congiunturali sono sette consecutivi, ma la loro ampiezza, dopo la diminuzione registrata nel quarto trimestre del 2012 (-2,2%), si va riducendo (-1,5% nel primo trimestre 2013, -0,6% nel secondo).

[9] CBRE, Milan/Rome Office Markets, Q2 2013

[10] Nota Trimestrale Agenzia del Territorio, II trimestre 2013

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 2 - Berenice in sintesi

Il Fondo "Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito "Atlantic 2 – Berenice" o il "Fondo") è un Fondo ad apporto privato istituito, ai sensi dell'art. 12-*bis* del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197, il 14 luglio 2005. A far data dal 1° luglio 2008, a seguito del perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, come da modifiche regolamentari approvate da Banca d'Italia il 21 maggio 2008 con provvedimento n° 566082, la gestione del Fondo, originariamente denominato "Berenice – Fondo Uffici", è stata assunta da First Atlantic RE SGR S.p.A. (di seguito "FARE SGR") che ha sostituito Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A. (ora Prelios SGR S.p.A.).

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

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

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

(i) l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;

(ii) oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli *asset* nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

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

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

Data di apporto	14 luglio 2005
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 300.001.500
Numero quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	REAG -Real Estate Advisory Group S.p.A.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 settembre 2013	€ 210.335.417
Valore unitario delle quote al 30 settembre 2013	€ 350,557
Valore al 30 settembre 2013 del portafoglio immobiliare	€ 388.830.000

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

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

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

		Collocamento 14.07.2005	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	30.09.2013
Valore complessivo del fondo [1]	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4	225,9	210,3
Numero quote	n.	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003	600.003
Valore unitario delle quote	€	500,000	704,026	714,164	729,508	727,533	526,824	458,665	403,947	376,486	350,557
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	299,00	162,40	172,00
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4	396,7	388,8
Costo storico e oneri capitalizzati [2]	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7	405,0	407,2
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31	29	29
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	312.852	291.745	291.745
Redditività lorda [3]	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1	6,2	6,4
Debiti bancari	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	281,8	231,1	231,1
Loan to value (LTV) [4]	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	54,4	58,3	59,4
Loan to cost (LTC) [5]	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4	57,1	56,8
Distribuzione geografica prevalente [6]	%	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	84% Lazio e Lombardia	Lombardia 52%, Lazio 27%, Piemonte 17%, altro 4%	Lombardia 52%, Lazio 27%, Piemonte 17%, altro 4%
Distribuzione proventi totale [7]	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	16,14	10,38	7,20
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	26,90	17,30	12,00
Rimborso capitale totale [7]	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	4,76	9,90	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92	16,50	-
Valore nominale della quota [8]	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	394,42	337,28	326,79	322,83	306,33
Dividend Yield (9)	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	8,13%	10,50%	5,18%

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

B. La Corporate Governance

Sulla scorta di quanto previsto dalle disposizioni del codice civile e del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (recante il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, "TUF"), la SGR adotta un sistema di governo societario improntato alla trasparenza delle attività gestionali poste in essere in relazione ai fondi chiusi immobiliari dalla stessa gestiti ed alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi, anche mediante l'adozione di appositi presidi organizzativi e procedurali.
Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti della SGR tenutasi in data 3 ottobre 2011, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic RE SGR S.p.A. in FIMIT SGR, che ha assunto la nuova denominazione di IDeA FIMIT.

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

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

Ai sensi dello Statuto di IDeA FIMIT, si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni – Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni"), cui il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato di aderire in data 26 giugno 2012.

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti, approvato, da ultimo, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 26 ottobre 2011, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono essere altresì in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella seduta del 3 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, al suo interno, un Comitato Esecutivo, composto da sette membri di cui due sono Amministratori Indipendenti, e in data 26 ottobre 2011 ha approvato i Regolamento interni di funzionamento sia del Consiglio di Amministrazione che del Comitato Esecutivo (successivamente modificati in data 3 giugno 2013).

Nella medesima riunione del 26 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha altresì istituito un comitato, denominato "Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli", composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato), approvandone altresì il relativo Regolamento interno. A tale Comitato è rimesso il compito di: a) individuare i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR; b) sovrintendere all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; c) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la remunerazione degli Amministratori destinatari di deleghe ai sensi dello Statuto e valutare le politiche e prassi remunerative e gli incentivi previsti per la gestione del rischio; d) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle attività svolte con periodicità almeno semestrale, formulando altresì, ove del caso, le proprie raccomandazioni.

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

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

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di "Operazioni personali dei soggetti rilevanti" ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti Soggetti Rilevanti (intendendosi per tali i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l'alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti ed i collaboratori della Società): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione

delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

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

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

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

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

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

A. L'attività di gestione

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 2 – Berenice, il cui portafoglio immobiliare al 30 settembre 2013 è costituito da ventinove immobili, di cui in termini di superficie, il 68% a destinazione prevalente uffici, il 27% a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 5% a destinazione produttiva, nel periodo in esame è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

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

Al 30 settembre 2013, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 291.745 mq, di cui 213.362 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 73,13% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 30 giugno 2013 e al 30 settembre 2012 rispettivamente, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, i mq locati risultavano essere 215.971 e 212.960; a tali date rispettivamente, risultava a reddito il 74,03% e il 73,00% delle superfici.

Alla data del 30 settembre 2013, risultano vigenti novantotto posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione) riferite a conduttori privati e una riferita ad una società ricompresa nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione (soggetta quindi alle disposizioni della cosiddetta *spending review* per la quale si rimanda al successivo paragrafo "11.Altre Informazioni"). Nel corso del terzo trimestre 2013, sono stati rinegoziati/stipulati quattro nuovi contratti mentre sono state ricevute due comunicazioni di disdetta. In termini di superfici locate, il 36,45% degli spazi risulta occupato da Telecom Italia S.p.A..

L'importo dei canoni di competenza del periodo in esame ammonta a 18.246.094 euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 30 settembre 2013 risulta di 23.876.975 euro. Il

valore contrattuale annuo delle posizioni al 30 giugno 2013 era di 24.552.779 euro (al 30 settembre 2012, a fronte di una pari superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio, era di 24.610.135 euro).
Alla data di pubblicazione del presente Rendiconto erano in corso i procedimenti giudiziari per recupero crediti di seguito elencati:

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: per un importo totale pari a circa 73 mila euro in capo a un conduttore;
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: per un importo totale pari a circa 391 mila euro in capo a sei conduttori;
- immobili in Roma, via Tomacelli 42: per un importo totale pari a circa 69 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa 69 mila euro in capo ad un conduttore;
- immobile in Milano, viale Certosa 148: per un importo pari a circa 217 mila euro in capo ad un conduttore.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2013, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è pari a 4,8 milioni di euro (alle date del 30 giugno 2013 e del 30 settembre 2012 era rispettivamente di 6,6 e di 6,2 milioni di euro). Di tali crediti il 14,9% circa è ascrivibile al ritardo nei tempi di pagamento del canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica, mentre il 16,9% circa riguarda crediti per lo più maturati nei confronti di ex conduttori, per i quali sono stati attivati gli opportuni presidi legali/giudiziali con tempistiche di risoluzione, per loro natura, lunghe e dall'esito incerto. Prudenzialmente è stato istituito un fondo di svalutazione crediti che alla data del presente Rendiconto ammonta a 1.238.768 euro (alle date del 30 giugno 2013 e del 30 settembre 2012 era rispettivamente di 1.061.623 e di 853.149 di euro).

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

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del terzo trimestre 2013 è stato dato corso ad alcuni interventi di riqualificazione impiantistica e degli spazi su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso del periodo in esame, costi capitalizzati per 973.630 euro, per un totale cumulativo riferito all'anno in corso di 2.167.852 euro.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

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

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

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo

Nel corso del periodo il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha approvato il Rendiconto di gestione al 31 marzo 2013 e al 30 giugno 2013, deliberando una distribuzione di proventi pro quota per un ammontare complessivo di 4.800.024 euro, corrispondenti a 8 euro per ognuna delle 600.003 quote in circolazione. Le somme citate sono state riconosciute agli aventi diritto in data 23 maggio 2013 e in data 29 agosto 2013.

A seguito delle dimissioni di quattro dei cinque membri del Comitato Consultivo del Fondo lo stesso è interamente e automaticamente decaduto, essendo venuta meno la sua maggioranza. La Società di Gestione, al fine di ripristinare tempestivamente l'operatività del suo organo consultivo, ha provveduto quindi a sostituire temporaneamente i membri del Comitato decaduto, con i candidati di cui alla lista predisposta e approvata dal Consiglio di Amministrazione di First Atlantic RE SGR S.p.A. in data 23 febbraio 2011 al momento della precedente nomina, previa verifica del permanere dei requisiti di indipendenza suindicati.

I membri così nominati sono decaduti in concomitanza con la nomina del nuovo Comitato Consultivo da parte dell'Assemblea dei Partecipanti, appositamente convocata dalla Società di Gestione per la data del 25 giugno 2013. Tale Assemblea è stata infatti chiamata, ai sensi del Regolamento di gestione, ad esprimersi in merito alla lista, approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, di 15 candidati in possesso dei requisiti prescritti dall'art. 4.4.1 del Regolamento stesso, ossia soggetti che: (i) godano dei requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di Autonomia per i conflitti d'interessi predisposto da Assogestioni e (ii) siano dotati di comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo.

In data 25 giugno 2013 è stato quindi nominato il Comitato Consultivo del Fondo che resterà in carica fino alla data di approvazione del rendiconto annuale della gestione del Fondo relativo all'esercizio 2015 (ovvero del rendiconto finale di liquidazione, ove precedente).

A seguito dell'avvenuta scadenza del contratto di *agency*, relativo sia ad attività di compravendita che di locazione, con Innovation Real Estate Advisory s.r.l., società del medesimo gruppo di appartenenza della SGR, sono state espletate le pertinenti procedure, comprese quelle relative alla gestione del conflitto di interesse, che hanno portato all'assegnazione di un incarico valido fino al 31 dicembre 2013.

A seguito dell'avvenuta scadenza del contratto di *property* e *facility management* con Innovation Real Estate S.p.A., società del medesimo gruppo di appartenenza della SGR, nelle more del completamento

delle pertinenti procedure, comprese quelle relative alla gestione del conflitto di interesse, l'*outsourcer* prosegue nelle sue attività in regime di *prorogatio*.

Il Fondo ha ricevuto da parte dell'Agenzia delle Entrate un avviso di rettifica e liquidazione relativo al valore di compravendita dell'immobile sito in Roma, via Jacopone da Todi 13,15 e 19, alienato in data 31 maggio 2011 al prezzo di 2,70 milioni di euro. L'Agenzia avrebbe accertato un valore superiore (6,97 milioni di euro circa), determinando maggiori imposte ipo-catastali e conseguenti sanzioni per complessivi 179.500 euro circa, in merito a cui il Fondo presenterà ricorso avanti alla Commissione Tributaria competente.

Il Fondo ha ricevuto da parte dell'Agenzia delle Entrate un Avviso di Rettifica e Liquidazione relativo al valore di compravendita dell'immobile sito in Sassari, via Salvatore Dau 2, alienato in data 20 dicembre 2011 al prezzo di 4,5 milioni di euro. L'Agenzia avrebbe accertato un valore superiore (6,24 milioni di euro circa), determinando maggiori imposte ipo-catastali e conseguenti sanzioni per complessivi 71.700 euro circa, in merito a cui il Fondo sta valutando con controparte acquirente le proprie strategie di difesa.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Sono in corso attività di analisi e aggiornamento strategie volte alla revisione del *business plan* del Fondo approvato in data 18 dicembre 2012 e in relazione al quale il suo Comitato Consultivo ha espresso in data 21 gennaio 2013 il relativo parere positivo non vincolante.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

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

6. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nel periodo con altre società del Gruppo di cui la SGR fa parte

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo.

7. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

Il Fondo ha stipulato un contratto di finanziamento con primari istituti di credito nazionali e internazionali per un periodo pari a 10 anni dalla data di efficacia dell'apporto (14 luglio 2005) ad un tasso pari all'Euribor a un mese maggiorato di:

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

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

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

Alla data del 30 settembre 2013 il debito residuo è pari a 224.451.006 euro.

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

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

Alla data del 30 settembre 2013, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 6.660.945 euro, mentre risulta inutilizzata la linea relativa all'attività di gestione ordinaria del Fondo.

Il debito complessivo al 30 settembre 2013 è pari a 231.111.952 euro.
Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso riepilogato nella seguente tabella:

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

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

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

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 30 settembre 2013 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari[11], è pari al 58,07%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni.

La liquidità disponibile alla data del 30 settembre 2013 è di 7.465.645 euro (63.127.239 euro al 31 dicembre 2012).

A seguito delle valutazioni poste in essere dalla SGR circa l'investimento della liquidità per far fronte alla prossima rata di finanziamento scadente il 31 dicembre 2013 si è deciso di investire, nel corso del

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

periodo, 50.000.000 di euro in *Time Deposit*, in quanto più remunerativi rispetto ad investimenti in strumenti finanziari con caratteristiche di rapida e sicura liquidità.

B. Strumenti finanziari derivati

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

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 14 luglio 2005, alla data del presente Rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è ridotto passando da 300.001.500 euro a 210.335.417 euro (225.892.506 euro al 31 dicembre 2012). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 350,557 euro (376,486 euro al 31 dicembre 2012) con un decremento del 29,89% (24,70% al 31 dicembre 2012); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 settembre 2013, per un totale di 351,09 euro a quota, che hanno inciso per il 70,22% rispetto al valore iniziale della quota (500 euro), e i rimborsi parziali effettuati pari complessivamente a 193,67 euro per quota (pari al 38,73% del valore iniziale), l'incremento di valore realizzato è pari al 79,06% (79,35% al 31 dicembre 2012).

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 settembre 2013, risulta pari all'11,88%.

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

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	-0,39%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili (1)	0,81%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	59,44%
Livello di impiego *asset* immobiliari	Valore immobili/ totale attività	86,01%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	13,408 mln €

(1) Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2012 – 30/09/2013

9. *Proventi posti in distribuzione*

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

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

Utile/Perdita di conto economico	-857.015,57
Plusvalenze del periodo	-40.000
Minusvalenze del periodo	10.027.852,19
di cui non ripristinabili	-7.677.304,53
Riserve da riprendere	0
Acconto distribuito I trimestre (23 maggio 2013)	-2.400.012,00
Acconto distribuito II trimestre (29 agosto 2013)	-2.400.012,00
Importo distribuibile III trimestre su risultato gestione corrente	**-3.346.491,91**
Riserve utili esercizi precedenti	22.627.738,52
Distribuibile netto al 30 settembre 2013	19.281.246,61
N° quote	600.003,00
Distribuzione pro quota arrotondata	**4,00**
Valore complessivo distribuzione al 30 settembre 2013	**2.400.012,00**

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

In considerazione di quanto sopra, e in via prudenziale stante l'andamento stagnate del mercato di riferimento che potrebbe rallentare il piano di dismissioni del 2013, si è ritenuto opportuno mantenere nelle disponibilità del Fondo la liquidità necessaria per far fronte alla prossima rata di finanziamento

scadente il 31 dicembre 2013. Il Fondo a seguito di accurata valutazione ha disposto, nel rispetto dei limiti e delle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare vigente, l'investimento di parte di tale liquidità in time deposit.

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

La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 21 novembre 2013 e data stacco 18 novembre, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

10. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

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

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

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del Decreto Legge 351/2001[12] nonché relativo ai redditi diversi di natura finanziaria ex art. 67, comma 4, lett. c-*ter*) e comma 1-*quater,* le seguenti categorie di investitori (c.d. "investitori istituzionali"): (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura

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

delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale), (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

2. Per i quotisti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei Rendiconti di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati "per trasparenza" (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei "redditi di capitale". Considerato che la percentuale di partecipazione "rilevante" deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d'imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 20% di cui all'art. 7 del Decreto Legge n. 351 del 2001. Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal fondo.

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

Inoltre, gli investitori diversi da quelli indicati nel punto 1 che al 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5% (anche se successivamente ceduta in tutto o in parte) erano tenuti a versare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione

dell'imposta sostitutiva, ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d'imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - doveva essere versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2011. Al riguardo la Circolare chiarisce che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

Con riferimento ai fondi diversi da quelli c.d. "istituzionali[13]" nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio avrebbe potuto deliberarne la liquidazione entro la data del 31 dicembre 2011.

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

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

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-*ter* del D.P.R. n.642/1972, e dal Decreto Ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal Decreto Legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni[14], va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela[15] relative a

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

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

prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di 34,20 euro e con un tetto massimo di 4.500 euro per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

Spending Review

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

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

Il comma 4° del Decreto Legge 95/2012 disciplina invece la riduzione del canone del 15%, a decorrere dal 1° gennaio 2015, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale, contratti stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob).

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

---

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

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

Esperti Indipendenti

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

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

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra le altre:

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

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

- collazione, verifica e consegna dei dati inerenti il patrimonio immobiliare dei Fondi gestiti agli esperti indipendenti da parte dei *Team* di Gestione dei Fondi;
- analisi della relazione di stima da parte dei *Team* di gestione e dei relativi Responsabili, volta ad accertare la congruenza dei dati ivi contenuti con quelli trasmessi, l'adeguatezza del processo valutativo seguito dagli Esperti Indipendenti, la coerenza dei criteri di valutazione utilizzati con quelli previsti dalla normativa vigente e dal mandato ricevuto, la correttezza nell'elaborazione dei dati e la coerenza delle assunzioni di stima;
- verifica delle relazioni di stima e della correttezza del metodo di valutazione applicato da parte del *Risk Manager*, nonché della coerenza, nel tempo, dei criteri di valutazione con gli obiettivi per cui le valutazioni sono state predisposte, con i principi definiti dalla normativa di riferimento;
- accertamento dell'adeguatezza del processo valutativo e delle metodologie utilizzate ed approvazione della relazione di stima da parte del Consiglio di Amministrazione, sulla base delle note redatte dal Direttore *Asset Management* e presentate dall'Amministratore Delegato.

Incarichi assegnati agli Esperti Indipendenti dai Fondi Gestiti

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti, nel corso dell'anno 2013:

• Esperto indipendente: Real Estate Advisory Group S.p.A.

• Ulteriori incarichi assegnati a Real Estate Advisory Group S.p.A.: Accordo Quadro avente ad oggetto servizi tecnici di regolarizzazione sugli immobili di proprietà di IDeA FIMIT o di proprietà dei Fondi Immobiliari gestiti dallo stesso (attività di verifica di regolarità catastale ed edilizia/urbanistica degli immobili, recupero planimetrie catastali, Regolarizzazione catastali, Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica etc.)

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

* * *

Il presente Rendiconto al 30 settembre 2013 si compone complessivamente di n. 65 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti

Per Il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/09/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	**Valore complessivo**	**In percentuale dell'attivo**	**Valore complessivo**	**In percentuale dell'attivo**
A. A. STRUMENTI FINANZIARI	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Strumenti finanziari non quotati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. Finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	**388.830.000**	**86,01%**	**396.650.000**	**84,62%**
B1. Immobili dati in locazione	287.140.400	63,52%	293.483.234	62,61%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	101.689.600	22,49%	103.166.766	22,01%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	**50.124.372**	**11,09%**	**-**	**0,00%**
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	50.124.372	11,09%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
E1 Altri beni	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	**7.465.645**	**1,65%**	**63.127.239**	**13,47%**
F1. Liquidità disponibile	7.465.645	1,65%	63.127.239	13,47%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	**5.649.065**	**1,25%**	**8.942.783**	**1,91%**
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	295.588	0,07%	1.194.815	0,25%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	452.843	0,10%	534.517	0,11%
G5. Credito Iva	-	0,00%	473.072	0,10%
G6. Crediti verso i locatari	4.900.634	1,08%	6.740.379	1,45%
crediti lordi	6.139.402	1,36%	7.671.152	1,64%
fondo svalutazione crediti	- 1.238.768	-0,28%	- 930.773	-0,19%
TOTALE ATTIVITA'	**452.069.082**	**100,00%**	**468.720.022**	**100,00%**

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/09/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**	**Valore complessivo**	**In percentuale del passivo**
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	**231.111.952**	**95,61%**	**231.111.952**	**95,18%**
H1. Finanziamenti ipotecari	231.111.952	95,61%	231.111.952	95,18%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	**10.621.713**	**4,39%**	**11.715.564**	**4,82%**
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	201.207	0,08%	206.409	0,09%
M2. Debiti di imposta	1.113.359	0,46%	5.574	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	4.067.943	1,68%	5.654.383	2,33%
M4. Altre	4.501.593	1,86%	5.121.569	2,11%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	737.611	0,31%	727.629	0,29%
TOTALE PASSIVITA'	**241.733.665**	**100,00%**	**242.827.516**	**100,00%**
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	**210.335.417**		**225.892.506**	
Numero delle quote in circolazione	**600.003**		**600.003**	
Valore unitario delle quote	**350,557**		**376,486**	
Proventi distribuiti per quota	**351,090**		**343,090**	
Rimborsi distribuiti per quota	**193,670**		**177,170**	

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 30/09/2013		Rendiconto al 30/09/2012	
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1	dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3	plus/minusvalenze	-		-	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2	utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3	plus/minusvalenze	-		-	
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		- 1.769.390	
A4.1	di copertura	-		- 1.769.390	
A4.2	non di copertura	-		-	
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)		**-**		**- 1.769.390**
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	19.861.238		22.536.656	
B1.a	canoni di locazione	18.246.094		20.902.047	
B1.b	altri proventi	1.615.144		1.634.609	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	- 9.987.852		- 3.248.764	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	- 4.167.162		- 3.909.751	
B4.a	oneri non ripetibili	- 1.722.681		- 1.423.223	
B4.b	oneri ripetibili	- 2.444.481		- 2.486.528	
B4.c	interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.d	altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5.	AMMORTAMENTI	-		-	
B6.	SPESE IMU	- 2.517.404		- 2.663.231	
	Risultato gestione beni immobili (B)		**3.188.820**		**12.714.910**
C.	**CREDITI**				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2.	incrementi/decrementi di valore	-		-	
	Risultato gestione crediti (C)		**-**		**-**
D.	**DEPOSITI BANCARI**				
D1.	interessi attivi e proventi assimilati	124.427		-	
	Risultato gestione depositi bancari (D)		**124.427**		**-**
E.	**ALTRI BENI (da specificare)**				
E1.	Proventi	-		-	
E2.	Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3.	Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
	Risultato gestione altri beni (E)		**-**		**-**
	Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		**3.313.247**		**10.945.520**

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/2013
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 30/09/2013		Rendiconto al 30/09/2012	
F.	**RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI**				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1	Risultati realizzati	-		-	
F1.2	Risultati non realizzati	-		-	
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1	Risultati realizzati	-		-	
F2.2	Risultati non realizzati	-		-	
F3.	LIQUIDITA'	-		-	
F3.1	Risultati realizzati	-		-	
F3.2	Risultati non realizzati	-		-	
	Risultato gestione cambi (F)		**-**		**-**
G.	**ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE**				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PCT E ASSIMILATE	-		-	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		**-**		**-**
	Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)		**3.313.247**		**10.945.520**
H.	**ONERI FINANZIARI**				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	- 2.150.787		- 3.166.003	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	- 2.138.273		- 3.154.358	
H1.2	su altri finanziamenti	- 12.514		- 11.645	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	- 37.398		- 188.617	
	Oneri finanziari (H)		**- 2.188.185**		**- 3.354.620**
	Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)		**1.125.062**		**7.590.900**
I.	**ONERI DI GESTIONE**				
I1.	Provvigione di gestione SGR	- 1.705.040		- 1.838.924	
I2.	Commissioni banca depositaria	- 43.622		- 41.868	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	- 62.017		- 65.635	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	- 54.994		- 27.260	
I5.	Altri oneri di gestione	- 197.431		- 173.560	
I6.	Spese di quotazione	- 12.600		- 6.300	
	Totale oneri di gestione (I)		**- 2.075.704**		**- 2.153.547**
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**				
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2.	Altri ricavi	709.704		4.664.076	
L3.	Altri oneri	- 616.078		- 771.467	
	Totale altri ricavi ed oneri (L)		**93.626**		**3.892.609**
	Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)		**- 857.016**		**9.329.962**
M.	**IMPOSTE**				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2.	Risparmio d'imposta	-		-	
M3.	Altre imposte	-		-	
	Totale imposte (M)		**-**		**-**
	Utile/perdita del periodo (RGPI + M)		**- 857.016**		**9.329.962**

Nota Integrativa
al Rendiconto al 30 settembre 2013

Parte A – Andamento del valore della quota **2**

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto **10**

SEZIONE I – Criteri di valutazione 10

SEZIONE II – Le attività 12

SEZIONE III – Le passività 18

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto 22

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali 23

Parte C – Il risultato economico del periodo **23**

SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari 23

SEZIONE II – Beni immobili 23

SEZIONE III – Crediti 24

SEZIONE IV – Depositi bancari 24

SEZIONE V – Altri beni 24

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari 25

SEZIONE VII – Oneri di gestione 25

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri 27

SEZIONE IX – Imposte 28

Parte D – Altre informazioni **28**

Parte A – Andamento del valore della quota

1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio a partire dalla data di istituzione del Fondo e analisi dei flussi di cassa

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

Esercizio di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (€)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (€)
Valore iniziale del Fondo	300.001.500	600.003	500,000
Rendiconto al 31/12/2005	422.417.470	600.003	704,026
Rendiconto al 31/12/2006	428.500.616	600.003	714,164
Rendiconto al 31/12/2007	437.707.099	600.003	729,508
Rendiconto al 31/12/2008	436.522.152	600.003	727,533
Rendiconto al 31/12/2009	316.095.851	600.003	526,824
Rendiconto al 31/12/2010	275.200.527	600.003	458,665
Rendiconto al 31/12/2011	242.369.608	600.003	403,947
Rendiconto al 31/12/2012	225.892.506	600.003	376,486
Rendiconto al 30/09/2013	210.335.417	600.003	350.557

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari all'11,23% dalla data del collocamento al 30 settembre 2013. Si riporta di seguito tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
2° semestre 2005	500,00	09/02/06	15,05	6,46%
Totale 2005	**500,00**		**15,05**	**6,46%**
1° semestre 2006	500,00	10/08/06	17,50	7,06%
2° semestre 2006	498,10	08/02/07	29,52	11,76%
Totale 2006	**499,04**		**47,02**	**9,42%**
1° semestre 2007	497,55	30/08/07	21,59	8,75%
2° semestre 2007	474,25	28/02/08	15,68	6,56%
Totale 2007	**485,80**		**37,27**	**7,67%**
1° semestre 2008	462,69		-	0,00%
2° semestre 2008	455,70	12/02/09	145,75	63,62%
Totale 2008	**459,17**		**145,75**	**31,74%**
1° trimestre 2009	398,34	14/05/09	6,75	6,87%
2° trimestre 2009	398,34	20/08/09	4,00	4,03%
3° trimestre 2009	396,59	19/11/09	3,50	3,50%
4° trimestre 2009	394,42	18/02/10	17,60	17,70%
Totale 2009	**396,91**		**31,85**	**8,02%**
1° trimestre 2010	372,46	20/05/10	2,70	2,94%
2° trimestre 2010	346,21	19/08/10	5,00	5,79%
3° trimestre 2010	342,13		-	0,00%
4° trimestre 2010	337,28	17/03/11	14,25	16,76%
Totale 2010	**349,40**		**21,95**	**6,28%**
1° trimestre 2011	330,75	02/06/11	9,50	11,65%
2° trimestre 2011	330,75	25/08/11	11,00	13,34%
3° trimestre 2011	326,79	17/11/11	4,50	5,46%
4° trimestre 2011	326,79	23/02/12	1,90	2,31%
Totale 2011	**330,72**		**26,90**	**8,13%**
1° trimestre 2012	325,18	31/05/12	7,60	9,40%
2° trimestre 2012	322,83	13/09/12	3,70	4,60%
3° trimestre 2012	322,83	29/11/12	6,00	7,39%
4° trimestre 2012	322,83	21/02/13	16,65	20,52%
Totale 2012	**323,41**		**33,95**	**10,50%**
1° trimestre 2013	315,86	23/05/13	4,00	5,14%
2° trimestre 2013	306,33	29/08/13	4,00	5,24%
3° trimestre 2013	306,33	21/11/13	4,00	5,18%
Totale 2013	**309,47**		**12,00**	**5,18%**
Totale dal collocamento	**402,83**		**371,74**	**11,23%**

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

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

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14/07/05	(505,00)	Sottoscrizione quote
09/02/06	15,05	Distribuzione provento lordo
10/08/06	17,50	Distribuzione provento lordo
10/08/06	2,45	Rimborso anticipato quote
08/02/07	29,52	Distribuzione provento lordo
30/08/07	21,59	Distribuzione provento lordo
30/08/07	34,86	Rimborso anticipato quote
28/02/08	15,68	Distribuzione provento lordo
11/12/08	64,35	Rimborso anticipato quote
12/02/09	145,75	Distribuzione provento lordo
14/05/09	6,75	Distribuzione provento lordo
20/08/09	4,00	Distribuzione provento lordo
20/08/09	3,92	Rimborso anticipato quote
19/11/09	3,50	Distribuzione provento lordo
18/02/10	17,60	Distribuzione provento lordo
18/02/10	48,21	Rimborso anticipato quote
20/05/10	2,70	Distribuzione provento lordo
19/08/10	5,00	Distribuzione provento lordo
19/08/10	8,93	Rimborso anticipato quote
17/03/11	14,25	Distribuzione provento lordo
17/03/11	6,53	Rimborso anticipato quote
02/06/11	9,50	Distribuzione provento lordo
22/08/11	11,00	Distribuzione provento lordo
22/08/11	3,96	Rimborso anticipato quote
17/11/11	4,50	Distribuzione provento lordo
23/02/12	1,90	Distribuzione provento lordo
23/02/12	3,96	Rimborso anticipato quote
31/05/12	7,60	Distribuzione provento lordo
13/09/12	3,70	Distribuzione provento lordo
29/11/12	6,00	Distribuzione provento lordo
21/02/13	16,50	Rimborso anticipato quote
23/05/13	4,00	Distribuzione provento lordo
29/08/13	4,00	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	**39,76**	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito, rispetto al 31 dicembre 2012, di 15.557.089 euro, pari alla somma della perdita del periodo (857.016 euro), del rimborso parziale anticipato pro quota effettuato nel mese di febbraio 2013 (9.900.049 euro) e dalla distribuzione di proventi effettuate nei mesi di maggio e agosto 2013 (4.800.024) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 25,929 euro (6,89%) e la stessa ammonta a 350,557 euro.

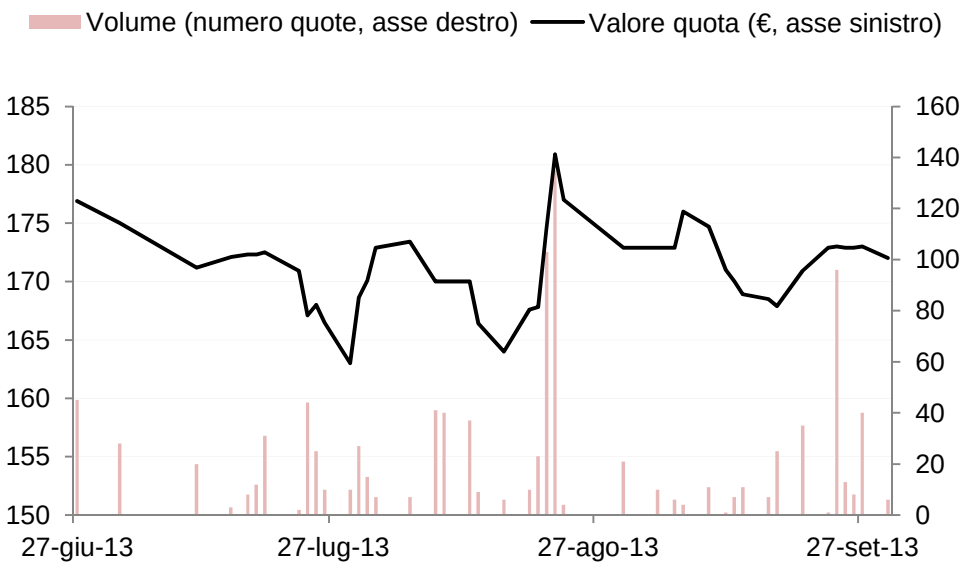
Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 19.861.238 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 9.987.852 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per 6.684.566 euro;
- interessi attivi su depositi bancari per 124.427 euro;
- oneri finanziari per 2.188.185 euro;
- oneri di gestione per 2.075.704 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 93.626 euro.

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

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

Nel corso del terzo trimestre del 2013 la quotazione del fondo ha avuto un andamento poco volatile, con pochissimi scambi nel mese di luglio.



Il titolo ha chiuso il trimestre con un decremento del -2,8% rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la performance si confronta con una variazione positiva del 14,4% dell'indice azionario italiano). Il valore di quotazione del fondo è passato da 176,9 euro dello scorso 27 giugno (ultimo giorno di quotazione del secondo trimestre) a 172 euro del 30 settembre 2013. In questa data lo sconto sul NAV di inizio trimestre era pari a circa il 51%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 22 agosto con un valore di 180,9 euro per quota, mentre il prezzo di quotazione minima coincide è stato raggiunto in data 29 luglio con un valore di 163 euro.
Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 23 quote, in significativo calo rispetto alla media del primo semestre dell'anno pari a 48 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 22 agosto con 135 quote scambiate per un controvalore pari a 24.421 euro, con significativo impatto sulla quotazione del titolo.

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

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

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

Nel corso del periodo il Fondo ha effettuato un rimborso anticipato pro quota per un ammontare complessivo di 9.900.049 euro, corrispondenti a 16,50 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione. Inoltre ha proceduto alla distribuzione di proventi per un ammontare complessivo pari a 4.800.024 euro, corrispondenti a 8 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione..

L'utile distribuibile al 30 settembre 2013 è pari a 19.281.247 euro (tale importo include 22.627.739 euro di utili di esercizi precedenti), ma come indicato nella Relazione degli amministratori, stante l'andamento stagnante del mercato di riferimento, che potrebbe rallentare il piano di dismissioni del 2013, si è ritenuto, in occasione dell'approvazione del presente Rendiconto, di procedere alla distribuzione di un ammontare complessivo di 2.400.012 euro, corrispondenti a 4 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Tale somma corrisponde ad una parte dei proventi distribuibili maturati fino alla data del presente Rendiconto; mentre è stato deciso di mantenere nella disponibilità del Fondo la liquidità necessaria per far fronte sia agli impegni dell'anno in corso sia alla rata di finanziamento scadente il 31 dicembre 2013.

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

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

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

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

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

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

– si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

La SGR ha avviato nel corso del 2013 numerosi progetti in ambito gestione del rischio per rafforzare il sistema dei controlli interni, quali:

- l'attività di *risk & control self assessment* sui processi dei Fondi e della Sgr;
- la formalizzazione e approvazione di una nuova mappatura dei rischi, con la quale sono stati:
    - identificati e classificati i fattori di rischio relativi all'operatività della SGR e dei Fondi gestiti;
    - valutati i rischi relativi rispetto alle singole attività poste in essere, anche sulla base dei controlli esistenti;
- la definizione di un *framework* per l'attribuzione del profilo rischio-rendimento ai fondi gestiti;
- la definizione di una *risk policy* che disciplina le politiche, le metodologie di valutazione e le modalità organizzative di gestione dei rischi.

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

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

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

La copertura dei rischi sui fabbricati è effettuata attraverso la stipula di polizze assicurative con primarie compagnie.

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

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

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

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

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto

SEZIONE I – Criteri di valutazione

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

Immobili

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

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

Metodo reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

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

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

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

Crediti e altre attività

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

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

Depositi Bancari

I depositi bancari a vista sono valutati al valore nominale.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

I ratei e i risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

I debiti e le altre passività sono iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

Ricavi e costi

I ricavi ed i costi sono stati contabilizzati secondo il principio dell'effettiva competenza economica e

dell'inerenza all'attività del Fondo.

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

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	30/09/2013	31/12/2012
B. Immobili e diritti reali	86,01%	84,62%
D. Depositi bancari	11,09%	0,00%
F. Posizione netta di liquidità	1,65%	13,47%
G. Altre Attività	1,25%	1,91%
Totale Attività	**100,00%**	**100,00%**

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 388.830.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 287.140.400 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 101.689.600 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 settembre 2013.

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

Beni immobili e diritti reali	**Importo**
Valore Immobili al 31/12/2012	396.650.000
Acquisti nel periodo	
Vendite nel periodo	
Costi Capitalizzati	2.167.852
Rivalutazioni/Svalutazioni	-9.987.852
Valore Immobili al 30/09/2013	**388.830.000**

La voce “Costi capitalizzati” è relativa a quelle opere effettuate sul patrimonio al fine di migliorare e valorizzare lo stato degli immobili sia per la loro messa a norma sia per incrementare il ritorno economico atteso. La svalutazione del patrimonio è la conseguenza dell’adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio.

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

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

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

		Importi dei canoni			
Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	**Valore dei beni immobili**	**Locazione non finanziaria (a)**	**Locazione finanziaria (b)**	**Importo totale c=a+b**	**% (1)**
Fino ad 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni	18.681.450	2.383.287		2.383.287	10,44%
Da oltre 3 a 5 anni					0,00%
Da oltre 5 a 7 anni	62.916.720	5.782.128		5.782.128	25,32%
Da oltre 7 a 9 anni	9.256.500	845.335		845.335	3,70%
Oltre 9 anni	196.285.730	13.826.527		13.826.527	60,54%
A) Totale beni immobili locati	**287.140.400**	**22.837.277**		**22.837.277**	**100,00%**
B) Totale beni immobili non locati	**101.689.600**				
	388.830.000	**22.837.277**		**22.837.277**	

(1) Percentuale sull'importo totale di canoni e indennita' di occupazione

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

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

II.6 Depositi bancari

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 50.124.372 di euro, si riferisce ai seguenti depositi bancari accesi presso:

- Intesa Sanpaolo S.p.A. la cui remunerazione è pari all'1,8%, in caso di svincolo anticipato (parziale o totale) verrà applicata una remunerazione pari al 70% del tasso, per 23.000.000 di euro;

- Veneto Banca S.c.p.a. la cui remunerazione è pari al 2,7%, in caso di svincolo anticipato (parziale o totale) verrà applicata una remunerazione pari al 1,118%, per 17.000.021 di euro;

- Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. la cui remunerazione è pari al 2,5%, in caso di svincolo anticipato (parziale o totale) verrà applicata una remunerazione pari all'Euribor a 3 mesi più l'1,6%, per 10.124.351 di euro

Si precisa che, tali depositi bancari, risultano vincolati fino a dicembre 2013 e qualora la SGR, in nome e per conto del Fondo, richiedesse lo svincolo anticipato (parziale o totale), le remunerazioni applicate saranno quelle sopra descritte.

Consistenze di fine periodo

	Durata dei depositi				
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	**Totale**
Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.	23.000.000	-	-	-	**23.000.000**
Veneto Banca S.c.p.a.	17.000.021	-	-	-	**17.000.021**
Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.	10.124.351	-	-	-	**10.124.351**
Totali	**50.124.372**	**-**	**-**	**-**	**50.124.372**

Flussi registrati nel periodo

	Durata dei depositi				
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	**Totale**
Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. - versamenti - prelevamenti	 23.000.000 -	 - -	 - -	 - -	**23.000.000** **-**
Veneto Banca S.c.p.a. - versamenti - prelevamenti	 17.000.021 -	 - -	 - -	 - -	**17.000.021** **-**
Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. - versamenti - prelevamenti	 10.124.351 -	 - -	 - -	 - -	**10.124.351** **-**
Totali	**50.124.372**	**-**	**-**	**-**	**50.124.372**

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 7.465.645 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 “Liquidità disponibile” ed è la risultante dei saldi al 30 settembre 2013 dei conti rubricati al Fondo Atlantic 2 - Berenice, accesi presso la banca depositaria, State Street Bank S.p.A. dei conti “interessi” e “capitale” e del conto corrente “split” acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Posizione netta di liquidità	**Importo**
STATE STREET c/c Vincolato	7.464.441
STATE STREET c/c Vendite	861
Isp c/c Split	343
Totale disponibilità liquide	**7.465.645**

II.9 Altre attività

La presente voce, di 5.649.065 euro, ha registrato al 30 settembre 2013, rispetto al 31 dicembre 2012, un decremento di 3.293.718 euro. Tale voce è così composta:

- la voce G2. “Risconti attivi”, di 295.588 euro, ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale degli oneri condominiali.
- sottovoce G4 “Altre”, di 452.843 euro, è così composta:

ATTIVITA'	**Importo**
Fornitori c/anticipi	194.606
Cred. per fatt. emesse-clienti	137.893
Crediti verso altri fondi	67.920
Nota di credito da ricevere	30.154
Depositi cauzionali su utenze	13.096
Crediti diversi	6.723
Professionisti c/anticipi	2.451
Totale altre	**452.843**

- sottovoce G6 “Crediti verso locatari”, di 4.900.634 euro. La composizione della sottovoce al 30 settembre 2013 è la seguente:

Crediti v/locatari	**Importo**
Crediti per fatt. emesse-locatari	5.171.068
Crediti per fatture da emettere recuperi	549.554
Crediti per fatture da emettere	330.484
Cred.per fatt. da emettere imposte di registro	54.260
Cred.per fatt. da emettere-canoni di locazione	34.036
Fondo svalutazione crediti	-1.238.768
Totale crediti verso locatari	**4.900.634**

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico anche in relazione allo stato del contenzioso seguito dagli studi legali incaricati, sulla base dell’effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 30 settembre 2013. La consistenza del fondo ammonta al 16,10% del valore nominale dei crediti.
Le fatture da emettere si riferiscono principalmente ai conguagli per oneri accessori per gli esercizi 2011 e 2012.

SEZIONE III – Le passività

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

Passività	**30/09/2013**	**31/12/2012**
H. Finanziamenti ricevuti	95,61%	95,18%
M. Altre passività	4,39%	4,82%
Totale Passività	**100,00%**	**100,00%**

La voce “Finanziamenti ricevuti” è composta come di seguito indicato:

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del 30 settembre 2013, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 6.660.945 euro.

Alla data del 30 settembre 2013 il debito residuo complessivo è pari a 231.111.952 euro.

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

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

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

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 30 settembre 2013 e il valore di mercato degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari[1], è pari al 58,07%.

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

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 10.621.713 euro, risulta diminuita rispetto al 31 dicembre 2012 di 1.093.851 euro.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" è iscritto il debito verso la SGR per la commissione di gestione del mese di marzo per 185.718 euro e verso la Banca Depositaria per 15.489 euro.
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

M2 Debiti di Imposta	**Importo**
Debiti per IMU	839.135
Erario c/iva	266.630
Ritenute fiscali e previdenziali	7.594
Totale debiti d'imposta	**1.113.359**

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

I Debiti per IMU sono relativi ai costi relativi all'Imposta Municipale Unica di competenza del terzo trimestre 2013

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

M3 Ratei e Risconti Passivi	Importo
Risconti passivi diversi	4.067.943
Totale ratei e risconti passivi	**4.067.943**

La sottovoce risulta movimentata per gli importi inerenti la rettifica temporale dei canoni di locazione e degli oneri accessori non di competenza del periodo

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Altre Passività	Importo
Debiti verso fornitori	1.839.676
Fatture da ricevere oneri ripet.li	997.369
Fatture da ricevere	571.339
Clienti c/anticipi	304.269
Fatture da ricevere capitalizzati	236.993
Note di credito da emettere	222.169
Note di credito da emettere su rec.sp.condominiali	85.351
Fatture da ricevere proprieta'	85.305
Debiti per interessi su depositi cauzionali	48.931
Fondo altri rischi	36.917
Fatture da ricevere per proforma	20.624
Deb.v/comit.consult.e pres.ass.partec	19.583
Debiti diversi	12.913
Debiti verso assicurazioni	10.206
Fatture da ricevere per prestaz. professionali	8.578
Debiti verso condomini	1.370
Totale altre	**4.501.593**

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 1.839.676 euro e per fatture da ricevere per 1.920.207 euro, sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) ed acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.).

- sottovoce M6 “Debiti per cauzioni ricevute” accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 737.611 euro da parte dei locatari, a fronte dei contratti di locazione stipulati.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL’AVVIO DELL’OPERATIVITA’ 14/07/2005 FINO AL 30/09/2013

	Importo	**In percentuale dei versamenti effettuati**
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione)	300.001.500	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	300.001.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-20.690.264	-6,90%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	392.197.788	130,73%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	124.427	0,04%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	-91.296.526	-30,43%
I. Oneri di gestione complessivi	-49.440.403	-16,48%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	6.296.530	2,10%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-116.202.581	-38,73%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-210.655.054	-70,22%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	237.191.552	79,06%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/09/2013	**210.335.417**	**70,11%**
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	**11,88%**	

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

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

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

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

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

Parte C – Il risultato economico del periodo

SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Nella voce A.1. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

Nella voce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

Nella sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

Nella sottovoce A.4. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

SEZIONE II – Beni immobili

Il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare di 1.223.315 euro è dettagliato nella presente tabella.

Risultato economico del periodo su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI	**0**	**18.966.830**	**0**	**0**	**894.408**
1.1 canoni di locazione non finanziaria	0	17.351.701	0	0	894.393
1.2 canoni di locazione finanziaria	0	0	0	0	0
1.3 altri proventi	0	1.615.129	0	0	15
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.1 beni immobili	0	0	0	0	0
2.2 diritti reali immobiliari	0	0	0	0	0
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	**0**	**-9.927.852**	**0**	**0**	**-60.000**
3.1 beni immobili	0	-9.927.852	0	0	-60.000
3.2 diritti reali immobiliari	0	0	0	0	0
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	**0**	**-4.153.425**	**0**	**0**	**-13.737**
5. AMMORTAMENTI	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
6. SPESE IMU	**0**	**-2.418.406**	**0**	**0**	**-98.998**

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 3.104.689 euro, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri ripetibili ai conduttori	2.444.481
Oneri a carico della proprietà	1.722.681
Totale oneri gestione di beni immobili	**4.167.162**

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

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

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

La voce B.6, di 2.517.404 euro, accoglie l'importo di competenza del periodo per l'imposta municipale unica sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

SEZIONE IV – Depositi bancari

La presente voce risulta movimentata per gli interessi attivi maturati sui depositi bancario di Veneto Banca S.c.p.a. e Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. per un importo pari a 124.427 euro.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2013.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

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

Oneri finanziari	Importo
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	2.150.787
H2. Altri oneri finanziari	37.398
Totale oneri finanziari	**2.188.185**

La sottovoce H1.”Interessi passivi su finanziamenti ricevuti” ricomprende gli oneri finanziari inerenti il contratto di mutuo ipotecario per 2.138.273 euro e per l’accantonamento degli interessi sui depositi cauzionali a garanzia dei contratti di locazione per un importo pari a 12.514 euro.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 2.075.704 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	1.705.040
Commissione fissa	1.705.040
I2 - Commissioni banca depositaria	43.622
I3 - Oneri per esperti indipendenti	62.017
I4 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	54.994
I5 - Altri oneri di gestione	210.031
Spese di revisione	40.356
Spese professionali	11.170
Spese montetitoli,intermediari	39.054
Spese e commissioni bancarie	818
Spese comitato consultivo	8.333
Spese per presidente assemblea	11.250
Spese pubblicita' e stampe	10.164
Contributo di vigilanza	6.300
Spese legali e notarili	82.586
Totale oneri di gestione	**2.075.704**

- a sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi 1.705.040 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il paragrafo 9.1.1.1 del

Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,50% annuo " *del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per "Valore Complessivo delle Attività" del Fondo si intende:*

- *(a) alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo;*
- *(b) successivamente alla data di efficacia dell'Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato.*";
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così ripartito:
  - 0,024% su base annua per la "commissione di controllo" calcolata sul valore medio del Fondo di esercizio determinato secondo i criteri fissati dal Regolamento del Fondo;
  - 0,003% su base annua per la "commissione di custodia" calcolata con i medesimi criteri sopra menzionati;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla "REAG Real Estate Advisory Group S.r.l." per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare al 30 settembre 2013;
- per quanto riguarda la sottovoce I5 "Altri oneri di gestione", la stessa è costituita prevalentemente da:
  - dalle spese per il contributo di vigilanza;
  - dalle spese per le commissioni a Montetitoli S.p.A. in qualità di intermediario in relazione alle distribuzioni ed ai rimborsi effettuati dal Fondo;
  - dalle spese di Borsa Italiana S.p.A. per la gestione delle quote del Fondo;
  - dalle spese professionali relative prevalentemente ad oneri legali e notarili;
  - dalle spese per il Presidente dell'assemblea dei partecipanti e del Comitato Consultivo;
  - dalle spese di pubblicità per gli immobili;
  - dalle spese per la revisione contabile del Rendiconto semestrale e annuale del Fondo.

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel periodo

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR (**)			
ONERI DI GESTIONE	**Importo (migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (*)**	**% sul totale attività**	**% sul valore del finanzia-mento**	**Importo (migliaia di euro)**	**% sul valore complessivo netto (*)**	**% sul totale attività**	**% sul valore del finanzia-mento**
1) Provvigioni di gestione	1.705	0,78%	0,38%					
provvigioni di base	1.705	0,78%						
provvigioni di incentivo								
2) TER degli OICR in cui il fondo investe								
3) Compenso della banca depositaria	44	0,02%	0,01%					
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4) Spese di revisione del fondo	40	0,02%						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	62	0,03%	0,01%					
7) Oneri di gestione degli immobili	6.665	3,06%	1,47%		742	0,34%	0,16%	
8) Spese legali e giudiziarie	102	0,05%						
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	55	0,03%						
10) Altri oneri gravanti sul fondo	87	0,04%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	**8.760**	**4,02%**			742	**0,34%**		
(SOMMA DA 1 A 10)								
11) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	2.188			0,95%				
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	**10.948**	**5,02%**		**0,95%**	**742**	**0,34%**		
(SOMMA DA 1 A 13)								

(*) Calcolato come media del periodo
(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	**Importo**
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	**709.704**
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	682.464
- Proventi diversi	27.240
L3. Altri oneri	**-616.078**
- Altri oneri	-8.791
- Perdite su crediti	-22.062
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	-120.655
- Incremento fondo svalutazione crediti	-464.570
Totale altri ricavi ed oneri	**93.626**

Le sopravvenienze attive si riferiscono principalmente a maggiori stanziamenti per fatture da ricevere effettuati nell'esercizio precedente rispetto alle fatture effettivamente ricevute nel corso del primo semestre dell'esercizio in corso.

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

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

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

Parte D – Altre informazioni

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

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

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

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

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

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione (1)	Superficie lorda (mq) (1) (2)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/09/2013 (3)	Canone / indennità competenza 3/2013	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (4)	Tipologia conduttore	Valore storico (5)	Ipoteche (6)
	LOMBARDIA												
1	Intero Immobile Agrate Brianza Via Paracelso 22/24/26	Uffici	1982	13.488	5.731	845.336	615.043	147,49	Affitto	Scadenza tra 1.10.2020 e 30.09.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	23.211.851	13.111.381
2	Intero Immobile Assago Viale Milanofiori - Ed 1F	Uffici Commerciale	1977	35.797	25.862	3.772.621	2.810.950	145,87	Affitto	Scadenza tra 1.10.2018 e 30.09.2020	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	63.243.574	36.095.165
3	Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1	Centrale telefonica e uffici connessi	1967	1.887	1.887	128.594	96.445	68,15	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.420.000	811.579
4	Intero Immobile Cinisello Balsamo Viale Rinascita	Centrale telefonica e uffici connessi	1955	5.106	5.106	287.270	215.452	56,26	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	3.550.000	2.028.947
5	Intero Immobile Milano Via Tazzoli 6	Uffici Commerciale	1968	6.681	5.467	495.991	852.056	90,73	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	18.073.170	10.676.903
6	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	915.084	682.293	62,19	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Pirelli Tyre Spa	13.024.484	7.480.810
7	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - ed 307	Uffici integrati con att. produttive	1955	7.311	7.311	2.003.021	1.494.506	273,97	Affitto	Scadenza tra 1.10.2018 e 30.09.2020	Prysmian Spa	23.800.000	13.602.520
8	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	5.113	328.587	244.756	64,26	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	10.186.509	5.807.715
9	Intero Immobile Milano Via Don Guanella 9	Centrale telefonica e uffici connessi	1957	2.199	2.199	198.739	149.055	90,38	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	2.310.000	1.320.245
10	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	959	71.419	53.547	74,46	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.200.077	2.884.745
11	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	12.580	1.097.160	739.926	87,22	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	50.035.371	27.639.297
	PIEMONTE												
12	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	14.259	832.310	616.744	58,37	Affitto	Scadenza tra 1.10.2014 e 30.09.2016	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	10.128.533
13	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 9 - Ico Nuova	Uffici integrati con att. produttive	1955	21.636	19.606	1.550.977	1.156.272	79,11	Affitto	Scadenza tra 1.10.2014 e 30.09.2016	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	16.367.349	9.423.306
14	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	177.987	133.490	64,30	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	2.030.000	1.160.215
15	Intero Immobile Torino via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	135.767	101.825	48,92	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.500.000	857.302
16	Intero Immobile Torino Via Vincenzo Lancia 55	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	28.680	28.680	2.673.818	2.010.586	93,23	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	30.500.000	17.431.801
	LIGURIA												
17	Intero Immobile Genova Via Dattilo 8	Centrale telefonica	1913	2.522	2.522	214.925	161.194	85,22	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	2.223.000	1.270.521
	VENETO												
18	Intero Immobile Treviso Via Sante Zanon 7	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.892	2.892	287.171	215.379	99,30	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	3.350.000	1.914.640
19	Intero Immobile Venezia Mestre Via Tevere 34	Centrale telefonica	1972	1.655	1.655	149.256	111.942	90,19	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.511.000	863.589
	FRIULI VENEZIA GIULIA												
20	Intero Immobile Trieste Via Verga 5	Centrale telefonica	1972	1.493	1.493	118.826	89.120	79,59	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.292.000	738.323
	MARCHE												
21	Intero Immobile Ancona Via della Montagnola 29	Centrale telefonica e uffici connessi	1977	6.412	6.412	326.298	244.724	50,89	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	3.770.000	2.154.685
22	Intero Immobile Urbino Via Calamandrei	Centrale telefonica e uffici connessi	1980	1.828	1.828	120.534	90.400	65,94	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.320.000	754.425
	LAZIO												
23	Intero Immobile Roma Via Pianciani 26	Uffici	1961	12.484	12.484	3.058.533	2.248.959	245,00	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	36.426.533	20.066.575
24	Intero Immobile Roma Via Feronia 96	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	4.861	4.861	582.260	436.695	119,78	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	6.770.000	3.869.288
25	Intero Immobile Roma Via Tagaste	Centrale telefonica e uffici connessi	1969	2.452	2.452	182.388	136.791	74,38	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	2.040.000	1.165.930
26	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	129.891	97.419	59,72	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.390.000	794.433
27	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	11.512	2.868.088	2.197.060	249,15	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	61.788.748	35.289.237
	PUGLIA												
28	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	132.871	99.653	43,95	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.197.000	683.927
	SICILIA												
29	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	191.254	143.814	37,98	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2022	Telecom Italia Spa	1.900.000	1.085.915
				291.745	**213.362**	**23.876.975**	**18.246.094**					**407.210.308**	**231.111.952**

(1) Dati forniti dal Prospetto Informativo relativo all'Offerta pubblica di vendita e quotazione di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionata della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita dal precedente gestore).

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

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

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

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

IDeA FIMIT sgr

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato
"ATLANTIC 2 - BERENICE"

Relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Immobiliare

VOLUME ZERO

30 Settembre 2013

AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV = ISO 9001 =

An American Appraisal company

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

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

Agrate Brianza, 11 ottobre 2013

Pos. n° 7276.10

Spettabile
IDeA FIMIT SGR S.p.A.
Via Brera, 21
20121 Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lodi

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE" al 30 Settembre 2013.

Egregi Signori,
in conformità all'incarico da Voi conferito, REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. ha effettuato una valutazione dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice", al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30 Settembre 2013.

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

Definizioni

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

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

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

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

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, indicataci da IDeA FIMIT SGR S.p.A (di seguito Cliente).

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

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

REAG, inoltre:

- ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 30/09/2013 sui seguenti immobili:

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

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

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

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

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

- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;

- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima, desunti dalla documentazione (rent roll) fornita dal Cliente in data 18 Settembre 2013 ed in data 2 Ottobre 2013;

- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 18 Settembre 2013 senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione:

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

1. Milano – via Watt, 27
   - E' stato sottoscritto un contratto di locazione con la società **Arte e Tappeti di Orler G. & C. sas** (contratto 6+6; mq 1.265 ca.; canone scalettato: nullo fino a 31/12/2013, € 40.000 fino al 31/12/2014, € 70.000 fino al 31/12/2015, € 80.000 fino al 31/12/2016, a regime da 01/01/2017 € 110.000,00) decorrente dal 13/09/2013; opere di personalizzazione a carico del conduttore; la proprietà riconoscerà a fine lavori un contributo forfettario pari a € 200.000; il Fondo si farà inoltre carico di interventi di riqualificazione della facciata e della recinzione per ca. € 100.000.

2. Assago – Viale Milanofiori
   - A seguito della messa in liquidazione della società, **Pharmentis srl** ha comunicato la propria messa in liquidazione, è stato raggiunto un accordo per la risoluzione anticipata del contratto di locazione (decorrenza 01/09/2012; mq 580 ca. oltre a 10 posti auto scoperti) alla data del 31/10/2013.
   - E' stata stipulata una scrittura integrativa al contratto di locazione con la società **Giemme Snc** (decorrente dal 01/01/2012; mq 200 ca. oltre a un posto auto) in ragione della quale è stata concessa la riduzione temporanea del canone di locazione da giugno a luglio 2015 a 21.000 €/anno con mensilità da aprile a settembre pari a Euro 1.850 e da ottobre a marzo pari a Euro 1.650.

3. Agrate Brianza – Via Paracelso
   - La società **Thomas & Betts srl** ha inviato regolare disdetta con efficacia dal 31/01/2014 per il contratto di locazione decorrente dal 01/11/1998 (mq 100 ca. oltre a 2 posti auto).

4. Milano – Via Tazzoli 6
   - La società **Groupama spa** ha richiesto la risoluzione anticipata del contratto di locazione decorrente dal 01/07/2009 (mq 530 ca. oltre a 2 posti auto) con efficacia 31/03/2014; sono in corso negoziazioni non essendo previsti rilasci prima del termina del 1° sessennio contrattuale.
   - Sono stati risolti consensualmente i contratti di locazione con la società **Amgen Dompè spa** decorrenti dal 01/01/2005, 01/04/2007 e 01/04/2009 con efficacia 31/07/2013; contestualmente è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione (decorrenza legata al termine dei lavori prevedibile per aprile 2014; mq 2.700 ca. oltre a 54 posti auto) e relativo accordo lavori con previsione di interventi di riqualificazione degli spazi locati e di quelli comuni, nonché degli impianti a carico della proprietà (valutati in ca. € 2.100.000) e di personalizzazione degli spazi locati a carico del conduttore (valutati in ca. € 320.000); nelle more del termine dei lavori, il conduttore proseguirà la sua permanenza nell'immobile in comodato gratuito.

5. Roma – Viale Regina Margherita – Via Morgagni
   - A seguito della richiesta di recesso del contratto di locazione per gravi motivi, contestati dalla proprietà, da parte della società **Infocamere**, nelle more della definizione del contenzioso, gli spazi sono stati riconsegnati.
   - E' stato risolto consensualmente con efficacia 31/07/2013 il contratto di locazione con la società **Villa Esperia srl** (decorrente dal 1/05/2012, mq 754 ca) e contestualmente ne è stato stipulato uno nuovo (stesse superfici) decorrente dall'1/08/2014 (contratto 6+6; canone scalettato: fino a 30/4/2014 €/anno 140.000, dal 1/5/2014 €/anno 170.000, a regime dal 1/5/2015 €/anno 200.000).
   - E' stato risolto consensualmente con efficacia 30/09/2013 il contratto di locazione con la società **Ernesto Invernizzi S.p.A.** (decorrente dall'1/172003, mq 350 ca.) e contestualmente ne è stato stipulato uno nuovo (stesse superfici) decorrente dal 1/10/2013 (contratto 6+6; canone scalettato: 1° anno €/anno 70.000, 2° anno €/anno 80.000, a regime dal 3° anno €/anno 90.000); a fronte

del nuovo contratto il Fondo si è impegnato a riqualificare i servizi igienici (€ 10.000).

6. Milano – Viale Monza, 267
   - A causa del protrarsi, oltre i termini ragionevolmente prevedibili, dei procedimenti amministrativi relativi alla chiusura di pratiche edilizie di competenza della Locatrice, necessaria al fine di consentire l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo utile per dare avvio all'esecuzione dei lavori della Conduttrice, la Locatrice ha accettato la richiesta delle Conduttrici (**Belsorriso Milano Sr.l.** e **Belsorriso Project S.r.l.**) di non applicare il Canone per il primo anno di locazione.

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 conclusione di valore;
- Analisi del mercato immobiliare;
- Assunzioni e limiti della valutazione;
- Condizioni generali di servizio.

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

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

Conclusioni

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

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

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

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 30 Settembre 2013 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

€ 388.830.000,00
(Euro Trecentottantottomilioniottocentotrentamila/00)

Agrate Brianza, 11 ottobre 2013
Pos. n° 7276.10

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

Simone Spreafico
Advisory Director Dept.

Osvaldo Rigamonti
Senior Director

Leo Civelli
Chief Executive Officer

An American Appraisal company

TEAM DI LAVORO:

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

- *Leo Civelli* – Chief Executive Officer,
- *Osvaldo Rigamonti – Senior Director,*
- *Simone Spreafico –Adviroy Director Dept.,*

e la supervisione e controllo di:

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

hanno partecipato:

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

N.B.

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

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

Allegati:

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

REAL ESTATE ADVISORY GROUP

IDeA FIMIT sgr

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

RIEPILOGO GENERALE

30 SETTEMBRE 2013

An American Appraisal company

n°	Indirizzo	
1	MILANO - VIALE SARCA, 222	
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C	
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29	
7	CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74	
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON,7	
12	MILANO - VIA DON GUANELLA,9	
13	TORINO - VIA GONIN,12	
14	ROMA - VIA TAGASTE	
15	GENOVA - VIA DATTILO,5	
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10	
21	TORINO - VIA BELLARDI,12	
23	BRESCIA - VIA BELLINTANI,1	
24	VENEZIA - VIA TEVERE	
26	URBINO - VIA CALAMANDREI	
27	TRIESTE - VIA VERGA,5	
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI	
29	TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55	
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8	
31	MILANO - VIA WATT 27	
32	IVREA - VIA JERVIS, 11	
33	IVREA - VIA JERVIS 9	
34	ROMA - VIA L. PIANCIANI	
35	ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F	
36	AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26	
37	MILANO - VIA TAZZOLI 6	
38	MILANO - VIALE CERTOSA 148	
39	ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E	
40	MILANO - VLE MONZA 259/265	
41	MILANO - VIALE SARCA, 307	
VALORE DI MERCATO DEL FONDO "ATLANTIC 2 BERENICE"		**388.830.000**