

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

RENDICONTO AL 30/06/2012

Fondo**Atlantic**²
BERENICE



IDeA FIMIT_{sgr}

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

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

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

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

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

Relazione degli Amministratori al Rendiconto al 30 giugno 2012

1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	2
A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	9
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	12
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	17
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	17
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	18
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL SEMESTRE	19
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	19
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO	20
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE	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

Nel corso del secondo trimestre 2012, l'attività economica su scala internazionale è tornata ad indebolirsi, dopo alcuni timidi segni di ripresa registrati a inizio anno. Come emerge dall'aggiornamento di luglio del World Economic Outlook pubblicato dal Fondo Monetario Internazionale, il peggioramento delle prospettive economiche è da imputare, da un lato, al riemergere delle tensioni sui mercati finanziari e sui titoli di stato dei paesi periferici dell'area Euro, dall'altro, ad un progressivo rallentamento del ritmo di crescita economica dei maggiori paesi in via di sviluppo.

Nei paesi avanzati si è assistito ad un ulteriore indebolimento del mercato del lavoro, con incremento della disoccupazione, specialmente nella fascia giovane della popolazione. Il rallentamento della crescita dei paesi in via di sviluppo, con particolare riferimento a Brasile, Cina e India, deriva, da diminuzione della domanda non solo proveniente dai paesi avanzati, ma anche interna, in conseguenza delle politiche monetarie restrittive messe in atto nell'ultimo anno. Le economie emergenti sono state anche colpite da un incremento dell'avversione al rischio da parte degli investitori internazionali, che ha determinato un declino dei mercati azionari ma anche deflusso dei capitali e svalutazione delle relative valute.

Le prospettive di crescita globale si sono dunque indebolite, sebbene persistano evidenti differenze tra quelle dei paesi avanzati e quelle dei paesi emergenti.

La seguente tabella mostra le stime di luglio di crescita del PIL mondiale per il prossimo biennio del Fondo Monetario Internazionale, con evidenza delle differenze rispetto alle stime di aprile.

Crescita del PIL a livello mondiale						
Variazioni percentuali						
	Dati consuntivi		Stime luglio 2012		Differenza da stime aprile 2012	
	2010	2011	2012	2013	2012	2013
Mondo	5,3	3,9	3,5	3,9	-0,1	-0,2
Paesi avanzati	3,2	1,6	1,4	1,9	0,0	-0,2
Giappone	4,4	-0,7	2,4	1,5	0,4	-0,2
Regno Unito	2,1	0,7	0,2	1,4	-0,6	-0,6
Stati Uniti	3,0	1,7	2,0	2,3	-0,1	-0,1
Area Euro	1,9	1,5	-0,3	0,7	0,0	-0,2
Paesi Emergenti	7,5	6,2	5,6	5,9	-0,1	-0,2
Russia	4,3	4,3	4,0	3,9	0,0	-0,1
Cina	10,4	9,2	8,0	8,5	-0,2	-0,3
India	10,8	7,1	6,1	6,5	-0,7	-0,7
Brasile	7,5	2,7	2,5	4,6	-0,6	0,5

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento luglio 2012

In conseguenza di quanto esposto, in uno scenario di aspettative di inflazione riviste al ribasso per i prossimi mesi, nei principali Paesi avanzati le politiche monetarie sono divenute sempre più espansive.

Per ciò che concerne l'Area Euro, il PIL è rimasto stabile tra il quarto trimestre del 2011 e il primo del 2012, dopo una contrazione dello 0,3% tra il terzo trimestre 2011 e il quarto trimestre 2012. Nel secondo trimestre 2012, secondo la Banca Centrale Europea, il PIL in termini reali dovrebbe tornare ad indebolirsi. Tali condizioni di mercato, seppur ascrivibili in parte alla diminuzione della domanda estera, hanno riflesso prevalentemente la debole domanda interna, causata da una combinazione di fattori: l'effetto avverso della crisi del debito sovrano dell'Area Euro sulla fiducia dei consumatori e delle imprese, gli elevati costi petroliferi, le sfavorevoli condizioni di offerta di credito e un inasprimento delle politiche di bilancio di alcuni Paesi.

Nel primo trimestre 2012 il PIL su base congiunturale in Germania ha registrato una crescita dello 0,5%, è rimasto stazionario in Francia, mentre è diminuito dello 0,8% in Italia.¹ Secondo le previsioni del Fondo Monetario Internazionale, il PIL italiano dovrebbe segnare a fine 2012 un calo pari all'1,9% rispetto al 2011, con uno scenario previsionale negativo anche per il 2013.

Per quanto riguarda i prezzi al consumo, secondo la stima preliminare dell'Eurostat, l'inflazione complessiva nell'Area Euro è scesa a maggio al 2,4%, il livello minimo da marzo 2011, principalmente per effetto della riduzione del tasso tendenziale di crescita della componente energetica. Le prospettive per il resto del 2012 sono di una persistenza del tasso al di sopra del 2%.

In Italia la dinamica negativa del PIL è influenzata da un lieve calo delle esportazioni e dall'attuale debolezza della domanda interna, derivante dall'atteggiamento cauto delle famiglie italiane e dalla riduzione del reddito reale disponibile. Nel mese di giugno l'indice nazionale dei prezzi al consumo ha registrato un aumento del 3,3% rispetto a giugno 2011 (era 3,2% a maggio), riflettendo principalmente gli effetti del rincaro a livello annuale dei beni energetici (tuttavia in flessione su base mensile a giugno) e delle imposte indirette.

Il mercato immobiliare Italiano

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio² mostrano come, dopo la lieve ripresa del volume delle compravendite immobiliari registrata negli ultimi trimestri del 2011, nel primo trimestre 2012 il mercato immobiliare italiano sia tornato a mostrare elevati tassi di flessione.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel primo trimestre 2012, rispetto al primo trimestre 2011, per l'intero settore immobiliare è risultato, infatti, pari al -17,8%.

1 Fonte: ISTAT, Conti Economici Trimestrali, I Trimestre 2012.

2 Agenzia del Territorio, OMI – Nota I Trimestre 2012.

Il settore residenziale, che rappresenta circa il 45% dell'intero mercato immobiliare, ha evidenziato, nel primo trimestre 2012 rispetto al primo trimestre 2011, un pesante calo degli scambi, pari al -19,6%, interrompendo così la crescita rilevata negli ultimi due trimestri del 2011.

I dati forniti dall'OMI hanno evidenziato un calo generalizzato per tutti gli ambiti territoriali, risultando infatti concorde il segno tra i capoluoghi e comuni minori. Dopo la crescita del 3,8% registrata nei trimestri precedenti, i capoluoghi sono tornati in calo, con gli scambi che si sono ridotti di circa il 20,0%. Nelle diverse macroaree, la situazione del settore residenziale nel primo trimestre si è presentata ovunque negativa.

Anche i settori non residenziali hanno proseguito nel calo rilevato a fine 2011 registrando, nel primo trimestre 2012, un decremento delle transazioni pari al 16,3% rispetto al primo trimestre 2011. In particolare, le flessioni maggiori si sono osservate nel settore terziario, che ha registrato una diminuzione dei volumi di compravendita del 19,6%, mentre il settore commerciale e quello produttivo hanno subito cali dei volumi di compravendite, rispettivamente, del 17,6% e del 7,9%. Tutti i settori hanno raggiunto il livello minimo dell'indice del Numero delle transazioni normalizzate (Indice calcolato dall'Agenzia del territorio) dal 2004.

Per quanto riguarda gli investimenti relativi al comparto istituzionale, quello cui è direttamente riconducibile l'attività dei fondi immobiliari italiani ed esteri, secondo dati DTZ³, la riduzione rilevata nel quarto trimestre 2011 è proseguita nel primo trimestre 2012, registrando il dato più basso dal 2009, con circa 400 milioni di euro complessivamente investiti, corrispondenti a meno di 20 operazioni.

Per quanto riguarda la suddivisione settoriale, mentre nel 2011 più del 60% degli investimenti aveva riguardato il settore commerciale, nel primo trimestre 2012 si è registrata una tendenza inversa con prevalenza del numero di transazioni nel settore uffici, per un controvalore totale di oltre 300 milioni di euro.

Circa il 70% del totale degli investimenti si è concentrato nelle regioni del Nord (rispetto a circa l'80% del 2011). Roma e Milano sono le due città che hanno visto la maggiore concentrazione di flussi di capitale, focalizzati principalmente su immobili "trophy" di grandi dimensioni.

Le prospettive negative a livello macroeconomico hanno ridotto l'interesse per il mercato immobiliare italiano da parte di investitori stranieri e, di conseguenza, il mercato nel primo trimestre 2012 è stato per lo più caratterizzato dalla presenza di investitori nazionali. Come per il 2011, anche nel primo trimestre 2012, il settore commerciale ha attratto l'attenzione di investitori internazionali, per quanto, il volume degli investimenti per tale comparto abbia subito un consistente rallentamento rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno.

3 DTZ, Investment Market Update, Italia T1 2012

Come evidenziato da Jones Lang LaSalle⁴, la tendenza al rallentamento dei volumi relativi al settore commerciale è in linea con quanto registrato in tutta Europa, dove, a fronte di un calo del 24% del volume degli investimenti totali, il settore commerciale è stato caratterizzato da una diminuzione del 65% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'interesse degli investitori nel segmento *high street*⁵ e nelle "localizzazioni primarie" non è venuto meno, ma sembra esserci maggiore cautela nell'approccio al mercato italiano. Il rischio-paese percepito e l'incertezza derivante dal sistema normativo e fiscale, attualmente in evoluzione, continuano ad influenzare le aspettative di prezzo degli investitori.

Per quanto riguarda i rendimenti, mentre il 2011 era stato caratterizzato da una sostanziale stabilità, nel primo trimestre 2012 si è assistito a un incremento dei rendimenti medi per il settore uffici (mediamente aumentati dal 6,0% al 6,3% secondo dati DTZ), mentre vi è stata una sostanziale stabilità per i settori commerciale e industriale.

Uffici

Nel primo trimestre 2012 il volume di investimenti immobiliari nel settore uffici realizzati da investitori istituzionali in Italia è stato pari a circa 303 milioni di euro ed ha rappresentato circa il 65% del totale investimenti del comparto, con un decremento del 12% rispetto al quarto trimestre 2011, ma il 49% in più rispetto al volume dello stesso periodo dell'anno precedente⁶.

Milano e Roma hanno rappresentato come di consueto i mercati di riferimento per il settore.

In particolare, a Milano nel primo trimestre dell'anno sono stati investiti circa 123 milioni di euro, pari a circa il 40% dell'ammontare complessivo investito in Italia, in linea con il volume dell'ultimo trimestre dello scorso anno, in contrazione del 3% rispetto al primo trimestre 2011. Al risultato ha contribuito la realizzazione di alcune operazioni avviate nel corso dello scorso anno e solo formalmente completate nel corso dell'anno corrente. Per quanto riguarda Roma, nel primo trimestre 2012 sono stati investiti nel settore circa 100 milioni di euro, in aumento sostanziale rispetto ai 10 milioni di euro investiti nel primo trimestre dello scorso anno e in crescita del 34% rispetto al quarto trimestre 2011. Occorre evidenziare che gli investitori attivi nel mercato della Capitale continuano ad essere unicamente rappresentati da operatori locali.

In termini di rendimenti, la situazione è in linea con quella del trimestre precedente. A Milano, i rendimenti *prime* nel centro sono rimasti stabili al 5,4%, mentre per il semicentro e la periferia si sono attestati

4 JLL, News Release 15 maggio 2012, gli investimenti nel settore retail rallentano

5 Trattasi di immobili a destinazione commerciale caratterizzati da ubicazione nei centri storici delle grandi città e presenza, in qualità di conduttori, dei grandi marchi del lusso e della moda.

6 CBRE – Italian Quarterly Market View – Q1 2012.

rispettivamente al 6,2% e al 7,0%. Anche a Roma si è registrata stabilità, con i rendimenti *prime* del centro al 5,9% e quelli della zona Eur al 6,5%. In entrambi i casi gli operatori prevedono che, alla luce delle condizioni attuali di mercato, sia probabile che in alcune zone delle due città, i rendimenti *prime* riprendano a crescere nel corso del 2012.⁷

Da un punto di vista di assorbimento, si assiste a una diminuzione per entrambe le città. Nel primo trimestre 2012, a Milano sono stati assorbiti 56.000 mq di spazi uffici, il 48% in meno rispetto al trimestre precedente e il 34% in meno rispetto al primo trimestre 2011. Per quanto riguarda Roma l'assorbimento di spazi ad uso ufficio è diminuito ulteriormente rispetto al trimestre precedente, rimanendo al di sotto dei 10.000 mq, anche in virtù del forte legame con il settore pubblico, l'unico in grado di dare dinamicità al mercato e alle grandi transazioni.

A Milano il volume dello sfitto è aumentato notevolmente nel corso del primo trimestre 2012, attestandosi a 1.395.000 mq, pari all'11,6% del totale. Nel 2012 verranno ultimate numerose iniziative di sviluppo, di cui soltanto una parte già locate e, poiché l'assorbimento netto atteso per il 2012 dovrebbe essere negativo, il volume di sfitto è atteso in crescita per i prossimi trimestri. A Roma il volume di sfitto uffici è rimasto stabile e si attesta a 603.000 mq, pari al 6,2% dello stock, a causa della complessiva inattività del mercato: qualora il mercato dovesse proseguire con questa tendenza il volume dello sfitto dovrebbe restare stabile su questi livelli.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, a Milano l'aumento del volume dello sfitto sta mettendo pressione sui locatori, con canoni medi in diminuzione del 5% nel centro e del 12% nel semicentro rispetto al primo trimestre 2011. A Roma, invece, la stabilità del volume di sfitto si riflette in una stabilità dei canoni rispetto al quarto trimestre 2011.

Commerciale

Nel primo trimestre del 2012 il volume degli investimenti nel settore commerciale in Italia, a quota 70 milioni di euro, ha costituito circa il 16% del totale degli investimenti in immobili a destinazione non residenziale realizzati da investitori istituzionali.⁸

Il risultato di questi primi tre mesi dell'anno evidenzia un consistente rallentamento in tutti i settori sia rispetto al primo trimestre del 2011 sia rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno. La situazione italiana è tuttavia in linea con il resto dell'Europa, in cui si è registrato un decremento del 24% del volume di investimenti totali e del 65% nel solo settore commerciale rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

⁷ BNP Paribas Real Estate – City News Milano Q1 2012 e City News Roma Q1 2012.

⁸ CBRE– Italian Quarterly Market View – Q1 2012.

Tale riduzione è dovuta anzitutto al fatto che l'Italia è considerata sempre meno un mercato appetibile e stabile da parte degli investitori internazionali. Inoltre, oltre ad una sostanziale differenza tra le aspettative di prezzo di compratori e venditori, si è registrato un sostanziale allungamento dei tempi di *due diligence*.

Per ciò che concerne l'offerta di superfici commerciali, lo *stock* attuale del mercato italiano è pari ad oltre 16 milioni di metri quadri, di cui circa il 60% avente una superficie superiore a 20.000 mq. L'89% dei metri quadri attualmente sul mercato è costituito da centri commerciali. Per il biennio 2012-2013 è previsto il completamento di 34 strutture, per una superficie complessiva pari a circa 890.000 mq.

In termini di domanda, l'interesse degli investitori nel segmento *high street* e nelle localizzazioni primarie non è venuto meno, ma c'è una maggiore cautela nell'approccio al mercato italiano. Il rischio-paese percepito e l'incertezza derivante dal sistema normativo e fiscale attualmente in evoluzione continuano ad influenzare le aspettative di prezzo degli investitori, anche per i centri con le migliori *performance*.

Sebbene la domanda per i cosiddetti "parchi commerciali" resti inferiore rispetto a quella dei centri commerciali, emerge un crescente interesse per tale tipologia da parte di operatori stranieri (principalmente tedeschi, danesi e olandesi) focalizzati prevalentemente sul settore prodotti per la casa.

Visto il permanere di un buon livello di domanda, i rendimenti sono rimasti stabili nel segmento *high street* rispetto al quarto trimestre 2011, ad un livello medio pari a circa il 5,25%. Per quanto riguarda i centri commerciali, invece, i rendimenti *prime* sono saliti al 6,5%, mentre i rendimenti relativi a localizzazioni secondarie sono rimasti stabili al 7,75%, dopo essere cresciuti di circa mezzo punto nel corso dello scorso anno. Anche i rendimenti dei parchi commerciali sono rimasti stabili: i *prime* al 7,5% e i secondari al 9,0%.⁹

Per quanto riguarda i canoni di locazione, si è assistito ad una stabilità dei canoni *prime* dei centri commerciali di Milano e Roma (pari mediamente ad euro 760/mq/anno ed euro 800/mq/anno). Anche nel segmento *high street* i canoni *prime* sono rimasti stabili ad euro 4.000/mq/anno a Milano e a euro 3.500/mq/anno a Roma.

In generale gli indicatori macroeconomici dipingono uno scenario difficile per gli operatori, che si troveranno a dover innovare e a cercare nuove strategie che sostengano gli obiettivi commerciali in tale contesto.

Industriale - logistico

Nel primo trimestre 2012 sono stati investiti circa 20 milioni di euro nel settore industriale-logistico, pari a circa il 4% degli investimenti in immobili non residenziali in Italia realizzati da investitori istituzionali,

⁹ CBRE– Italian Retail Market View – Q1 2012.

seguendo la tendenza di rallentamento emersa nella seconda metà del 2011¹⁰. Nel corso del 2011 erano stati investiti circa 180 milioni di euro nel settore, in sensibile calo rispetto al 2010 (euro 350 milioni), con diminuzione del numero delle transazioni che, nel 2011, si è attestato a 8 rispetto alle 23 del 2010¹¹.

Il 2011 è stato un anno con due andamenti diversi nel settore degli investimenti: nel corso dei primi sette mesi sono state portate a termine transazioni per circa 160 milioni di euro mentre da agosto in poi il mercato ha subito un brusco arresto, riconducibile anche all'andamento negativo dei mercati finanziari, alla difficoltà di ottenere credito dalle banche e all'aumento del rischio associato dagli investitori al Paese Italia nel suo complesso. La riduzione degli investimenti si è verificata anche a causa di una forte contrazione dei capitali esteri in entrata: in particolare i capitali tedeschi risultano essere solo un terzo rispetto a quelli investiti in Italia nel settore logistico nel 2010.

I rendimenti *prime* a fine 2011 sono stati rilevati attorno all'8,0% a Milano, in linea con il valore di fine 2010, mentre a Roma si sono attestati intorno all'8,25%, in lieve aumento rispetto all'8,0% di fine 2010. I rendimenti nelle localizzazioni secondarie hanno subito rialzi dovuti all'eccessiva offerta di prodotto e alla mancanza di interesse da parte degli investitori istituzionali verso prodotti poco "liquid", attestandosi intorno al 9,0%-9,5%.

Per quanto riguarda i livelli di assorbimento, nel corso del 2011 sono stati assorbiti circa 910.000 mq di spazi logistici, con un incremento del 26% rispetto al dato registrato nel 2010. È opportuno sottolineare come questa crescita non dipenda solo dall'incremento dell'attività di locazione ma anche da una progressiva, seppur lenta, tendenza del mercato immobiliare italiano verso una maggiore trasparenza, che permette di raccogliere informazioni anche su regioni tradizionalmente meno rilevanti per il mercato immobiliare logistico.

Di conseguenza, la percentuale di sfritto media è diminuita a fine 2011, passando al 6,9% rispetto al 7,2% del 2010 (pur tuttavia in aumento rispetto al primo semestre dell'anno).

I canoni *prime* a Milano e Roma sono rimasti stabili a fine anno e si attestano rispettivamente su valori pari a euro 52/mq/anno ed euro 54/mq/anno. Anche i valori nominali nelle *location* secondarie sono stabili e oscillano tra euro 40/mq/anno ed euro 45/mq/anno.

Nonostante le previsioni macroeconomiche per il 2012 non siano particolarmente rosee, alcuni operatori¹² prevedono un livello di assorbimento ancora sostenuto nel segmento della logistica, compreso tra i 700.000 e gli 800.000 mq, con sostanziale stabilità dei canoni per il primo semestre e possibile lieve incremento a fine anno nei mercati di Milano e Roma, dovuto alla mancanza di prodotto disponibile.

10 CBRE– Italian Quarterly Market View – Q1 2012.

11 JLL, Logistica Immobiliare in Italia driven: by take up, Febbraio 2012.

12 Jones Lang LaSalle Research

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 giugno 2012	€ 239.403.736
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2012	€ 399,004
Valore al 30 giugno 2012 del portafoglio immobiliare	€ 515.610.000

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	30.06.2012
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4	239,4
Numero quote	n.	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	399,004
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	299,00	184,00
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4	515,6
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7	483,5
Patrimonio immobiliare	n. immobili	54	54	51	51	49	43	38	31	31
Mq. Complessivi lordi	mq	435.064	435.064	404.128	404.128	348.669	350.301	330.833	312.852	312.852
Redditività lorda ⁽³⁾	%	6,6	6,7	6,8	6,7	6,5	6,9	6,9	7,1	6,6
Debiti bancari	€ mln.	450,0	450,0	416,4	418,0	365,2	307,9	293,4	281,8	281,8
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	%	52,3	52,2	51,9	49,0	50,7	52,9	53,5	54,4	54,65
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4	58,3
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	%	85% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	81% Lazio e Lombardia	82% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia	84% Lazio e Lombardia			
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	9,00	17,70	22,40	87,50	19,10	13,17	16,14	6,78
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	26,90	11,30
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	€ mln.	-	-	1,50	20,90	38,60	31,30	9,28	4,76	-
Rimborso capitale per quota	€	-	-	2,45	34,86	64,35	52,13	15,46	7,92	-
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	€	500,00	500,00	497,55	462,69	398,34	394,42	337,28	326,79	322,83
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	6,46%	9,42%	7,67%	31,74%	8,02%	6,28%	8,13%	7,01%

(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 tenutasi in data 3 ottobre 2011, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. in FIMIT SGR, che ha assunto la nuova denominazione di IDeA FIMIT.

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

In data 28 marzo 2012 e 11 aprile 2012, hanno altresì rassegnato le dimissioni, rispettivamente, i Consiglieri Delegati Dott. Daniel Buaron (con effetto dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2011 da parte dell'Assemblea degli Azionisti) e Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della succitata Assemblea degli Azionisti).

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 12 aprile 2012, quindi, nel confermare la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Antonio Mastrapasqua, ha altresì nominato – in sostituzione del dimissionario Dott. Buaron – il Dott. Massimo Romano.

Allo stato, dunque, il Consiglio di Amministrazione della SGR è composto da dodici membri, due dei quali sono Amministratori Indipendenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La SGR, inoltre, ha adottato un “Codice Interno di Comportamento e Regolamento sulle Operazioni Personali dei Soggetti Rilevanti” (il “Codice”), che si pone in linea di continuità con il codice di comportamento precedentemente adottato da FIMIT SGR (ora IDeA FIMIT) ai sensi del Regolamento Consob in materia di intermediari n. 11522 del 1° luglio 1998 (abrogato, a far data dal 2 novembre 2007, a seguito dell'entrata in vigore della delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007). Il Codice definisce, tra l'altro, le regole di condotta applicabili ai componenti degli organi amministrativi e di controllo, ai dipendenti ed ai collaboratori della Società, nonché le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione dello stesso. Il Codice appare altresì funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione di ciascuno dei servizi prestati dalla SGR nonché di adottare procedure idonee a mantenere

la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione dei predetti servizi, avuto riguardo alla natura delle stesse.

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

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

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

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

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

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

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 giugno 2012 era costituito da trentuno immobili, di cui in termini di superficie il 70% a destinazione prevalente uffici, il 25% a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 5% a destinazione produttiva, nel primo semestre 2012 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Nel corso del primo semestre 2012, anche a causa del permanere delle criticità economico-finanziarie, il Fondo ha ricevuto richieste di risoluzione anticipata o recesso in occasione delle scadenze contrattuali da parte di alcuni conduttori per la necessità di trasferire e/o ridurre le proprie consistenze o cessare le proprie attività. Laddove possibile sono stati negoziati i termini dei rilasci o sono stati rinegoziati i termini della locazione (razionalizzazione spazi, lavori a carico del Fondo, etc.).

Al 30 giugno 2012, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 312.852 mq, di cui 235.499 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 75,27% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 31 marzo 2012, invece, a fronte di una superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio invariata, i mq locati risultavano essere 239.164; a tale data, risultava a reddito il 76,45% delle superfici.

Alla data del 30 giugno 2012, risultano vigenti novantanove posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione), riferite a conduttori privati. Nel corso del secondo trimestre 2012, è stata ricevuta una comunicazione di disdetta e sono stati rinegoziati/stipulati due nuovi contratti. In termini di superfici, il 42,0% degli spazi risulta locato a Telecom Italia S.p.A..

L'importo dei canoni di competenza del primo semestre 2012 ammonta a 13.144.247 euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 30 giugno 2012 risulta di 25.373.000 euro (alcuni contratti potrebbero prevedere temporaneamente canoni ridotti o trovarsi addirittura in regime di canone gratuito). Il valore contrattuale annuo delle posizioni al 31 marzo 2012 era di 25.746.804 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 92 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: per un importo totale pari a circa 169 mila euro in capo a quattro 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.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 giugno 2012, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, era pari a 5.131.757 euro. Di tali crediti il 24% circa è ascrivibile al ritardo nei tempi di pagamento del canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica. Il restante 76% circa riguarda crediti per lo più maturati nei confronti di ex conduttori, per i quali sono stati attivati gli opportuni presidi legali/giudiziali con tempistiche di risoluzione, per loro natura, lunghe e dall'esito incerto. Prudenzialmente è stato quindi istituito un fondo di svalutazione crediti che alla data del presente Rendiconto ammonta a 707.578 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 secondo trimestre 2012 sono stati realizzati presso l'immobile sito in **Milano, viale Monza 259-265** interventi di riqualificazione di spazi locati come previsto dal contratto di locazione in essere; si è inoltre dato corso ad alcuni interventi di messa in sicurezza e riqualificazione impiantistica su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso del primo semestre, costi capitalizzati per 811.113 euro.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

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

Nel corso del primo semestre 2012 non si sono perfezionate vendite né risultano assunti impegni di vendita.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel semestre

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

Nel corso del primo semestre 2012 il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha approvato il Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2011 e quello del 31 marzo 2012 deliberando la distribuzione di proventi maturati per un ammontare complessivo di 5.700.029 euro, corrispondenti a 9,50 euro per ognuna delle 600.003 quote in circolazione e un rimborso anticipato parziale pro-quota di 3,96 euro per un ammontare complessivo di 2.376.012 euro. Le somme citate, sia a titolo di provento che di rimborso, sono state riconosciute agli aventi diritto rispettivamente in data 23 febbraio 2012 e in data 31 maggio 2012.

Si segnala che, in data 28 marzo 2012 e 11 aprile 2012, hanno rassegnato le dimissioni, rispettivamente, i Consiglieri Delegati Dott. Daniel Buaron (con effetto dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2011 da parte dell'Assemblea degli Azionisti) e Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della succitata Assemblea degli Azionisti).

L'Assemblea degli Azionisti della SGR, tenutasi in data 12 aprile 2012, nel confermare la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Antonio Mastrapasqua, ha altresì nominato – in sostituzione del dimissionario Dott. Buaron – il Dott. Massimo Romano.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, anche al fine di valorizzare al meglio il patrimonio immobiliare in gestione, la SGR ha approvato in data 20 aprile 2012 un nuovo *Business plan* del Fondo, in relazione al quale il suo Comitato Consultivo ha espresso in data 4 maggio 2012 il relativo parere non vincolante.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- a) ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente;
- b) disinvestimenti immobiliari orientati sia verso immobili critici, giunti a maturità locativa e manutentiva, o che possano garantire interessanti ritorni economici di breve periodo, pur mantenendo la diversificazione del patrimonio.

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

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

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

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

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura del semestre.

8. La gestione finanziaria

A. Finanziamenti

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

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

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

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

Alla data del 30 giugno 2012 il debito residuo complessivo è pari a 281.797.742 euro.

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

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

Alla data del 30 giugno 2012, 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 contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso coincidente con la scadenza del Fondo, 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 176.178.568 euro.

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto, la leva finanziaria 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 immobiliari¹³, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

La liquidità disponibile alla data del 30 giugno 2012 è di 10.450.842 euro (8.492.996 euro al 31 dicembre 2011).

¹³ Come indicato nel Provvedimento 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 e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo, previsti dal citato Provvedimento. 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.

B. Strumenti finanziari derivati

Alla data del presente Rendiconto tutti i contratti di copertura sono giunti a naturale scadenza.

Il Fondo, in concomitanza della scadenza dei contratti di copertura che aveva in essere, considerando il rischio contenuto, non ha ritenuto opportuno stipulare nuovi contratti di *hedging*, riservandosi, qualora lo scenario macroeconomico mutasse, di procedere in altro momento all'eventuale acquisto di nuovi derivati.

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 14 luglio 2005, alla data del presente Rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è ridotto passando da 300.001.500 euro a 239.403.736 euro (242.369.608 euro al 31 dicembre 2011). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 399,004 euro (403,947 euro al 31 dicembre 2011) con un decremento del 20,20% (19,21% al 31 dicembre 2011); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 giugno 2012, per un totale di 333,39 euro a quota, che hanno inciso per il 66,68% rispetto al valore iniziale della quota (500 euro), e i rimborsi parziali effettuati pari complessivamente a euro 177,17 per quota (pari al 35,43% del valore iniziale), l'incremento di valore realizzato è pari all'81,91% (80,21% al 31 dicembre 2011).

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 giugno 2012, risulta pari a 13,25%.

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

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE	Risultato del periodo/NAV medio del periodo	2,12%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ¹⁴	1,27%
<i>Leverage</i>	Finanziamenti/valore immobili	54,65%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	96,85%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	16,63 mln €

¹⁴ Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2011 – 30/06/2012

10. Proventi posti in distribuzione

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

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

Utile conto economico	5.110.168,34
Plus di periodo	(3.548.236,42)
Minus di periodo	7.119.349,52
di cui non ripristinabili	(2.038.549,92)
Riserve da riprendere	268.236,42
Utile distribuibile	6.910.967,94
Acconto distribuito I trimestre 2012	(4.560.022,80)
Importo distribuibile II trimestre su risultato gestione corrente	2.350.945,14
Riserve utili esercizi precedenti	22.024,06
Distribuibile netto al 30 giugno 2012	2.372.969,20
N° quote	600.003,00
Distribuzione pro quota arrotondata	3,70
Valore complessivo distribuzione al 30 giugno 2012	2.220.011,10

Nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento di Gestione del Fondo, il Consiglio di Amministrazione delibera pertanto nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione di 3,70 euro lordi per ognuna delle 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 2.220.011 euro.

La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 13 settembre 2012 e data stacco 10 settembre, ai sensi del calendario previsto dal regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

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

11. Altre informazioni

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Nel quadro normativo delineato dall'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 - come da ultimo modificato dalla legge 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'attuale regime di tassazione¹⁵ le seguenti categorie di investitori: (a) lo Stato e gli enti pubblici, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno

¹⁵ In generale, la norma si riferisce agli aspetti impositivi del fondo (in materia di imposte sui redditi, IVA e imposte indirette) e dei partecipanti. A quest'ultimo riguardo, va tra l'altro considerato il recente chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate – nel contesto dei primi commenti alla riforma della tassazione delle rendite finanziarie – in base al quale “con l'unificazione dell'aliquota al 20 per cento, il regime transitorio di cui all'articolo 82, comma 21-bis, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, deve ritenersi superato e, pertanto, la ritenuta del 20 per cento deve essere applicata anche sui proventi realizzati in sede di rimborso delle quote dei fondi immobiliari e riferibili ad importi maturati prima del 25 giugno 2008” (cfr. Circolare n. 11/E del 28 marzo 2012).

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”). In caso di partecipazione indiretta si dovrà tenere conto dell'effetto demoltiplicatore.

2. per i quotisti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. 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) devono versare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva,

ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d'imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - è versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 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 istituzionali (ovvero fondi partecipati esclusivamente da soggetti indicati nel precedente punto 1), nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio 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 .

Regime impositivo indiretto

L'art. 9 del decreto legge 22 giugno 2012, ancora in fase di conversione, con riferimento al regime Iva applicabile alle locazioni e alle cessioni immobiliari, ha introdotto, a decorrere dal 26 giugno 2012, importanti modifiche alle disposizioni contenute nell'art. 10 comma 1 n. 8, 8-bis, 8-ter del D.p.r. 10 ottobre 1972 n. 633.

Tra l'altro, in estrema sintesi, la norma prevede, oltre a specifiche misure per le imprese di costruzione e ripristino, l'applicazione del regime di esenzione IVA (salvo opzione del cedente/locatore) anche per le

cessioni e le locazioni di fabbricati strumentali a soggetti con diritto alla detrazione non superiore al 25 per cento.

In ultimo, sulla base del decreto ministeriale del 24 maggio 2012 pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 127 del 1 giugno 2012, va tra l'altro considerato che, a determinate condizioni, il valore di mercato, o in mancanza, il valore nominale o di rimborso delle quote del fondo è soggetto all'imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,1% per l'anno 2012 (con un minimo di 34,20 Euro e fino ad un massimo di 1.200,00 Euro) e dello 0,15% per gli anni successivi.

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 dei Fondi Gestiti

Di seguito si riportano gli estremi degli incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti, nel corso del primo semestre 2012. Presso altre società facenti parte del gruppo rilevante della SGR (Gruppo DeA Capital) non si evidenziano, nel corso del primo semestre 2012, incarichi rilevanti assegnati agli esperti indipendenti dei Fondi gestiti dalla SGR.

- Esperto indipendente: Real Estate Advisory Group S.p.A.;
- ulteriori incarichi assegnati a Real Estate Advisory Group S.p.A.: incarico di intermediario finanziario ai sensi dell'art. 12 *bis* D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197, per conto dei Fondi Theta e Rho – Comparto PLUS.

* * *

Il presente Rendiconto al 30 giugno 2012 si compone complessivamente di n. 63 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti

Per Il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/12		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale del totale attività	Valore complessivo	In percentuale del totale attività
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	515.610.000	96,85%	518.370.000	96,68%
B1. Immobili dati in locazione	415.292.604	78,01%	439.851.161	82,04%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	100.317.396	18,84%	78.518.839	14,64%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. a vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	10.450.842	1,96%	8.492.996	1,58%
F1. Liquidità disponibile	10.450.842	1,96%	8.492.996	1,58%
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'	6.323.025	1,19%	9.313.253	1,74%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	211.003	0,04%	728.051	0,14%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	1.812.910	0,34%	1.286.586	0,24%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	4.299.112	0,81%	7.298.616	1,36%
crediti lordi	5.006.690	0,94%	7.948.518	1,48%
fondo svalutazione crediti	-707.578	-0,13%	-649.902	-0,12%
TOTALE ATTIVITA'	532.383.867	100,00%	536.176.249	100,00%

RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/06/12		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	281.797.742	96,18%	281.797.742	95,91%
H1. Finanziamenti ipotecari	281.797.742	96,18%	281.797.742	95,91%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	11.182.389	3,82%	12.008.899	4,09%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.121	0,00%	-	0,00%
M2. Debiti di imposta	777.588	0,27%	718.899	0,24%
M3. Ratei e risconti passivi	5.141.405	1,75%	5.816.547	1,98%
M4. Altre	4.506.626	1,54%	4.850.307	1,65%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	755.649	0,26%	623.146	0,22%
TOTALE PASSIVITA'	292.980.131	100,00%	293.806.641	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	239.403.736		242.369.608	
Numero delle quote in circolazione	600.003		600.003	
Valore unitario delle quote	399,004		403,947	
Proventi distribuiti per quota	333,390		323,890	
Rimborsi distribuiti per quota	177,170		162,720	

RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 30/06/12		Rendiconto al 30/06/11	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		11.660	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		12.439	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-		779	
A3.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	1.769.390		2.599.950	
A4.1 di copertura	1.769.390		2.599.950	
A4.2 non di copertura	-		-	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)	- 1.769.390		- 2.588.290	
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	14.294.257		18.060.192	
B1.a canoni di locazione	13.145.507		17.981.412	
B1.b altri proventi	1.148.750		78.780	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		970.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	3.571.113		2.248.780	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	2.710.869		3.474.895	
B4.a oneri non ripetibili	1.072.963		1.720.241	
B4.b oneri ripetibili	1.637.906		1.754.654	
B4.c interessi su depositi cauzionali	-		-	
B4.d altri oneri gestione immobiliare	-		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. SPESE IMU/ICI	1.437.554		908.318	
Risultato gestione beni immobili (B)		6.574.721		16.895.759
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. incrementi/decrementi di valore	-		-	
Risultato gestione crediti (C)		-		-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
Risultato gestione depositi bancari (D)		-		-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione investimenti (E)		-		-
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		4.805.331		14.307.469

RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/06/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 30/06/12		Rendiconto al 30/06/11
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)	4.805.331		14.307.469
H.	ONERI FINANZIARI			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	2.213.873		2.832.576
H1.1	su finanziamenti ipotecari	2.206.320		2.832.576
H1.2	su altri finanziamenti	7.553		-
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	166.309		10.796
	Oneri finanziari (H)	2.380.182		2.843.372
	Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)	2.425.149		11.464.097
I.	ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	1.227.609		1.291.767
I2.	Commissioni banca depositaria	27.898		29.688
I3.	Oneri per esperti indipendenti	43.757		77.200
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	10.060		59.905
I5.	Altri oneri di gestione	109.317		210.727
I6.	Spese di quotazione	6.300		-
	Totale oneri di gestione (I)	1.424.941		1.669.287
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-
L2.	Altri ricavi	4.654.120		430.873
L3.	Altri oneri	544.160		483.453
	Totale altri ricavi ed oneri (L)	4.109.960		52.580
	Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)	5.110.168		9.742.230
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)	5.110.168		9.742.230

Si segnala che per effetto di una diversa riclassificazione delle voci, rispetto al periodo precedente, i dati del rendiconto al 30.06.2011 sono stati riclassificati per permettere un confronto con i dati del periodo.

Nota Integrativa
al Rendiconto al 30 giugno 2012

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	9
SEZIONE I – Criteri di valutazione	9
SEZIONE II – Le attività	11
SEZIONE III – Le passività	16
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	19
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	21
Parte C – Il risultato economico del semestre	21
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	21
SEZIONE II – Beni immobili	22
SEZIONE III – Crediti	23
SEZIONE IV – Depositi bancari	23
SEZIONE V – Altri beni	23
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	24
SEZIONE VII – Oneri di gestione	24
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	26
SEZIONE IX – Imposte	27
Parte D – Altre informazioni	27

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

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

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo in euro	Numero quote	Valore unitario delle quote in euro
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 30/06/2012	239.403.736	600.003	399,004

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari a 11,59% dalla data del collocamento al 30 giugno 2012. 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%
Totale 2012	324,00		11,30	7,01%
Totale dal collocamento	418,64		337,09	11,59%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00			500,00	505,00
Totale 2005					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55		-	497,55	502,55
Totale 2006		2,45			
1° semestre 2007	497,55		-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
Totale 2007		34,86			
1° semestre 2008	462,69		-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
Totale 2008		64,35			
1° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
2° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
3° trimestre 2009	398,34	3,92	0,78%	394,42	399,42
4° trimestre 2009	394,42		-	394,42	399,42
Totale 2009		3,92			
1° trimestre 2010	394,42	48,21	9,64%	346,21	351,21
2° trimestre 2010	346,21			346,21	351,21
3° trimestre 2010	346,21	8,93	1,79%	337,28	342,28
4° trimestre 2010	337,28			337,28	342,28
Totale 2010		57,14			
1° trimestre 2011	337,28	6,53	1,31%	330,75	335,75
2° trimestre 2011	330,75			330,75	335,75
3° trimestre 2011	330,75	3,96	0,79%	326,79	331,79
4° trimestre 2011	326,79			326,79	331,79
Totale 2011		10,49			
1° trimestre 2012	326,79	3,96	0,79%	322,83	327,83
Totale 2012		3,96			
Totale dal collocamento		177,17	35,43%		

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

Data	Flusso (euro/quota)	Descrizione
14/07/2005	(505,00)	Sottoscrizione quote
09/02/2006	15,05	Distribuzione provento lordo
10/08/2006	17,50	Distribuzione provento lordo
10/08/2006	2,45	Rimborso anticipato quote
08/02/2007	29,52	Distribuzione provento lordo
30/08/2007	21,59	Distribuzione provento lordo
30/08/2007	34,86	Rimborso anticipato quote
28/02/2008	15,68	Distribuzione provento lordo
11/12/2008	64,35	Rimborso anticipato quote
12/02/2009	145,75	Distribuzione provento lordo
14/05/2009	6,75	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	4,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	3,92	Rimborso anticipato quote
19/11/2009	3,50	Distribuzione provento lordo
18/02/2010	17,60	Distribuzione provento lordo
18/02/2010	48,21	Rimborso anticipato quote
20/05/2010	2,70	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	5,00	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	8,93	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	14,25	Distribuzione provento lordo
17/03/2011	6,53	Rimborso anticipato quote
02/06/2011	9,50	Distribuzione provento lordo
22/08/2011	11,00	Distribuzione provento lordo
22/08/2011	3,96	Rimborso anticipato quote
17/11/2011	4,50	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	1,90	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	3,96	Rimborso anticipato quote
31/05/2012	7,60	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	5,56	

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 all'esercizio precedente, di 2.965.872 euro, pari all'utile del periodo (5.110.168 euro) al netto dei proventi posti in distribuzione nel corso del primo semestre 2012 (5.700.028 euro) e dal rimborso parziale pro quota effettuato nel mese di febbraio 2012 (2.376.012 euro) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 4,943 euro (1,22%) e la stessa ammonta a 399,004 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 14.294.257 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 3.571.113 euro;
- proventi diversi per 4.544.705 euro relativi a indennizzo forfettario per tutte le problematiche diverse da quelle ambientali previsto dall'accordo transattivo sottoscritto dal Fondo e dalle società apportanti;

- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU per 1.437.554 euro;
- oneri finanziari per 2.380.182 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti finanziari per 1.769.390 euro;
- oneri di gestione per 1.227.609 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 434.745 euro.

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

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

La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo, pari a 164 euro il 30 aprile 2012 e ha raggiunto quello massimo pari a 305,43 euro il 12 e il 13 gennaio 2012. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 17,9 quote (in 33 sedute di Borsa il fondo non ha scambiato nessuna quota); gli scambi hanno raggiunto il volume massimo il 2 aprile con 193 quote pari a un controvalore di 40.626 euro.

Il fondo ha chiuso il semestre il 29 giugno scambiando 2 quote a 184 euro.

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 mese corso del primo semestre 2012 il Fondo ha distribuito i proventi relativi sia al quarto trimestre 2011 per un ammontare complessivo di 1.140.006 euro che relativi al primo trimestre 2012 per un ammontare complessivo di 4.560.023 euro, corrispondenti a 9,50 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione.

Come meglio dettagliato nel § 10 della Relazione degli Amministratori, in occasione dell'approvazione del presente Rendiconto semestrale, il Fondo potrà procedere alla distribuzione di un ammontare complessivo di 2.220.011 euro, corrispondente a 3,70 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione; tale somma corrisponde alla totalità dei proventi, al netto dei dovuti arrotondamenti, maturati al 30 giugno 2012.

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

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

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

La missione operativa consiste nel:

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

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

- predisporre flussi informativi necessari al controllo delle esposizioni ai rischi finanziari dei patrimoni gestiti e alla rilevazione delle anomalie riscontrate nell'operatività;
- verificare a livello di fondo, la coerenza delle scelte di investimento e dei risultati attesi con i profili di rischio-rendimento definiti dal Consiglio di Amministrazione;
- verificare a livello di fondo *i*) incoerenze nelle metodologie e nei principi utilizzati nelle perizie immobiliari da parte dell'esperto indipendente, *ii*) presenza degli elementi necessari per una completa ricostruibilità delle perizie, *iii*) errori di calcolo nelle perizie;

- effettuare il controllo dei fondi gestiti relativamente al rispetto delle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio;
- predisporre il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi, l'analisi delle *performance* e le violazioni dei limiti operativi fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *risk management* prevedendo periodiche revisioni dello stesso;
- interfacciarsi con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

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

Per quanto riguarda il controllo sull'andamento e sulle attività del Fondo, il Documento di Programmazione del Fondo (recante anche il relativo *business plan*), approvato annualmente dal Consiglio di Amministrazione, fornisce un quadro d'insieme completo delle attività di gestione e permette un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro.

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

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

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

Per la copertura dei rischi sui fabbricati, la polizza "globale", stipulata con una primaria compagnia assicurativa, garantisce il valore del patrimonio immobiliare del Fondo.

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

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

congruo fondo di svalutazione crediti allo scopo di evitare eventuali ricadute economiche negli esercizi successivi.

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

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

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

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

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

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

SEZIONE I – Criteri di valutazione

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

Immobili

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

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

Metodo reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

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

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

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

Crediti e altre attività

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

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

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

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

Ricavi e costi

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

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

SEZIONE II – Le attività

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

ATTIVITA'	30/06/2012	31/12/2011
B. Immobili e diritti reali immobiliari	96,85%	96,68%
F. Posizione netta di liquidità	1,96%	1,58%
G. Altre attività	1,19%	1,74%
Totale attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 515.610.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 “Immobili dati in locazione” per 415.292.604 euro e dalla voce B.3 “Altri immobili” per 100.317.396 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 giugno 2012.

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

Valore degli immobili al 31/12/2011	518.370.000
Acquisti del periodo	-
Vendite del periodo	-
Costi capitalizzati	811.113
Svalutazione netta del periodo	-3.571.113
Valore degli immobili al 30/06/2012	515.610.000

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

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto)									
Cespiti disinvestiti	Superficie (Mq)	Acquisto		Ultima valutazione (1)	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo di acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2006									
Rimini - Piazzale Cesare Battisti, 20	4.708	14/07/2005	3.680.000	4.000.000	30/03/2006	4.700.000	197.346	221.238	996.108
Roma - Via Luigi Rizzo, 20/28/32	19.835	14/07/2005	44.000.000	51.000.000	30/10/2006	66.626.727	4.271.828	3.443.489	23.455.066
Trieste - Piazza Oberdan, 4	6.393	14/07/2005	8.300.000	9.550.000	13/12/2006	9.760.000	867.131	876.388	1.450.743
Anno 2008									
Roma - Via Bissolati, 76	12.030	14/07/2005	54.000.000	68.470.000	28/11/2008	95.986.300	11.570.413	8.486.815	45.069.898
Roma - Via Tomacelli, 146	7.429	14/07/2005	36.200.000	46.760.000	28/11/2008	78.066.588	8.005.577	5.664.547	44.207.618
Anno 2009									
Campobasso - Via Crispi, 1 - Pal. B	1.573	14/07/2005	1.200.000	1.350.000	02/02/2009	1.350.000	259.632	134.443	275.189
Milano - Piazza Napoli, 30/4	1.729	14/07/2005	1.920.000	2.450.000	26/05/2009	2.850.000	620.418	215.876	1.334.542
Desenzano del Garda - Via San Zeno, SNC	1.489	14/07/2005	1.384.781	1.600.000	26/05/2009	1.800.000	441.726	197.406	659.539
Verona - Via Pellegrini, 26-28	2.414	14/07/2005	1.790.000	1.950.000	26/05/2009	2.350.000	573.755	275.509	858.246
Milano Via Bonnet, 6-8-10/A	20.305	14/07/2005	50.641.956	62.460.000	21/12/2009	58.000.000	11.248.982	5.807.334	12.799.692
Roma - Via Sicilia, 162	6.858	14/07/2005	35.942.126	40.890.000	23/12/2009	41.000.000	10.934.072	4.365.908	11.626.038
Anno 2010									
Campobasso - Via Crispi, 1/C - Pal. A	4.461	14/07/2005	5.000.000	3.000.000	08/03/2010	3.000.000	1.696.168	904.620	-1.208.452
Roma - Via R. Pereira, 97	4.143	14/07/2005	10.750.000	9.970.000	07/06/2010	10.500.000	2.425.426	1.675.553	499.873
Roma - V. Angelo Emo, 13/15	4.435	14/07/2005	4.800.000	5.880.000	29/12/2010	6.628.000	1.830.419	702.503	2.955.917
Roma - Via Val di Lanzo, 139	3.192	14/07/2005	2.630.000	3.430.000	21/12/2010	3.721.000	1.190.660	527.062	1.754.597
Milano - Via dei Ciclamini, 38	3.237	14/07/2005	3.610.000	4.380.000	21/12/2010	4.721.000	1.503.440	598.357	2.016.083
Anno 2011									
Como - Via Scalabrini 5	2.566	14/05/05	1.790.000	2.320.000	05/09/2011	2.690.000	949.302	475.401	1.373.901
Roma - Via Palombini 52	2.063	14/05/05	1.300.000	2.050.000	05/11/2011	2.070.000	701.185	343.030	1.128.155
Roma - Via Jacopone Da Todi 7	1.900	14/05/05	1.850.000	2.490.000	31/05/11	2.700.000	947.377	451.125	1.346.252
Torino - Corso Marconi 36	2.473	14/05/05	1.720.000	2.170.000	30/06/11	2.540.000	892.768	393.068	1.319.700
Roma - Via Monte Ruggero 35	1.967	14/05/05	1.100.000	1.750.000	22/11/11	1.750.000	708.867	322.504	1.036.363
Roma - Via Sestio Calvino 79/B	1.926	14/05/05	1.715.000	2.200.000	13/12/11	2.720.000	1.048.054	421.040	1.632.014
Sassari - Via Salvatore Dau 2	5.066	14/05/05	3.830.000	4.170.000	20/12/11	4.500.000	2.162.162	856.535	1.975.627
		279.153.863		334.290.000	410.029.615		65.046.709	37.359.750	158.562.710

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

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

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

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importi dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (a+b)	%
Fino ad 1 anno	0	0		0	0%
Da oltre 1 a 3 anni	0	0		0	0%
Da oltre 3 a 5 anni	21.609.468	2.523.855		2.523.855	9,9%
Da oltre 5 a 7 anni	36.307.690	2.551.908		2.551.908	10,1%
Da oltre 7 a 9 anni	72.359.900	4.826.335		4.826.335	19,0%
Oltre 9 anni	285.015.546	15.506.509		15.506.509	61,0%
A) Totale beni immobili locati	415.292.604	25.408.607		25.408.607	100,0%
B) Totale beni immobili non locati	100.317.396				
Totale	515.610.000	25.408.607		25.408.607	

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

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 10.450.842 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30 giugno 2012, eventualmente incrementati delle competenze nette del primo trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 2 - Berenice, accessi presso la banca depositaria, State Street Bank S.p.A. dei conti "interessi" e "capitale" e del conto corrente "split" acceso presso Intesasanpaolo S.p.A..

C/C "Vincolato interessi" State Street Bank S.p.A.	5.708.698
C/C "Conto Capitale" State Street Bank S.p.A.	4.689.771
C/C "Interessi Split" Intesasanpaolo S.p.A.	52.373
Totale liquidità disponibile	10.450.842

II.9 Altre attività

La presente voce, di 6.323.025 euro, ha registrato al 30 giugno 2012, rispetto all'esercizio precedente, un decremento di 2.990.228 euro. Tale voce è così composta:

- La voce G2. "Risconti attivi", di 211.003 euro, ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale degli oneri condominiali per 201.127 euro, l'*arrangement fee* per 6.343 euro e l'imposta sostitutiva per 3.533 euro, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e inerenti al finanziamento concesso sugli immobili.
- sottovoce G4 "Altre", di 1.812.910 euro, è così composta:

Cred. per fatt. emesse ai clienti	1.553.130
Fornitori c/anticipi	172.509
Depositi cauzionali a garanzia	35.688
Nota di credito da ricevere	30.153
Crediti diversi	15.907
Depositi cauzionali su utenze	3.584
Crediti verso altri Fondi	1.112
Costi da recuperare da terzi	827
Totale altre	1.812.910

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 4.299.112 euro. La composizione della sottovoce al 30 giugno 2012 è la seguente:

Crediti per fatture emesse	4.513.883
Crediti per fatture da emettere	492.807
Fondo svalutazione crediti	- 707.578
Totale crediti verso locatari	4.299.112

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 giugno 2012. La consistenza del fondo ammonta al 10,16% del valore nominale dei crediti.

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

SEZIONE III – Le passività

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

PASSIVITA'	30/06/2012	31/12/2011
H. Finanziamenti ricevuti	96,18%	95,91%
M. Altre passività	3,82%	4,09%
Totale passivo	100,00%	100,00%

III.1. Finanziamenti ricevuti

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

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

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 ad un tasso pari all'Euribor a un mese maggiorato di:

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

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

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

Alla data del 30 giugno 2012 il debito residuo complessivo è pari a 281.797.742 euro.

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

- al finanziamento dei lavori di manutenzione straordinaria, per un importo massimo di 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 giugno 2012, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 6.660.945 euro; tale ammontare è stato incluso nella tabella sopra riportata.

Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso coincidente con la scadenza del Fondo, 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 176.178.568 euro.

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto, la leva finanziaria 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 immobiliari¹, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 11.182.389 euro, risulta diminuita rispetto al 31 dicembre 2011 di 826.510 euro. Tale decremento è essenzialmente riconducibile alla voce relativa ai risconti passivi sui canoni di locazione e ai minori costi accantonati di competenza del semestre.

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" è iscritto il debito verso la Banca Depositaria per la commissione di competenza del semestre, pari a 1.121 euro.
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Erario c/IVA	774.778
Ritenute su lavoro autonomo	2.810
Totale debiti d'imposta	777.588

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

Risconti passivi su canoni di locazione	5.130.940
Ratei passivi su finanziamenti ipotecari	10.465
Totale ratei e risconti passivi	5.141.405

¹ Come indicato nel Provvedimento 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 e il valore attuale determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo, previsti dal citato Provvedimento. Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento utilizzato per calcolare il limite di assunzione dei prestiti coincide con il valore nominale attuale.

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Debiti verso fornitori	3.254.730
Clients c/anticipi	694.916
Note di credito da emettere	163.016
Debiti diversi	96.899
Debiti v/ comit.consult. e pres.ass.	94.400
Debiti verso property	88.999
Note credito da emettere su canoni e oneri rip.	42.423
Fondo altri rischi	36.917
Debiti interessi su depositi cauzionali	32.407
Debiti verso assicurazioni	1.706
Debiti verso sgr	213
Totale altre	4.506.626

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 1.628.131 euro e per fatture da ricevere per 1.626.599 euro, sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) ed acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.).

La voce "Debiti diversi" accoglie gli importi incassati e non attribuiti.

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute" accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 755.649 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 30/06/2012**

	Importo	In % dei versamenti effettuati
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	300.001.500	100,00%
Totale versamenti effettuati (leggi: valore degli apporti)	300.001.500	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-	-
A3. Strumenti finanziari quotati	23.000	0,01%
A4. Strumenti finanziari derivati	-20.713.264	-6,90%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	393.387.623	131,13%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	-	-
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	-87.242.441	-29,08%
I. Oneri di gestione complessivi	-45.840.791	-15,28%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	6.125.641	2,04%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di quote effettuati	-106.302.532	-35,43%
Proventi complessivi distribuiti	-200.035.000	-66,68%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	245.739.768	81,91%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2012	239.403.736	79,80%
Totale importi da richiamare	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	13,25%	

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

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. 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.
2. A garanzia del finanziamento è stata iscritta un'ipoteca volontaria sugli immobili pari a 2,5 volte l'importo massimo del debito.
3. Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia:
 - l'importo complessivo di 7.870.862 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

Parte C – Il risultato economico del semestre**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 giugno 2012.

Nella voce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

Nella sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

Nella sottovoce A.4. "Strumenti Finanziari Derivati" sono presenti i differenziali negativi prodotti dai contratti derivati stipulati per la copertura dell'oscillazione del tasso dei finanziamenti (cfr. paragrafo 8 della Relazione degli Amministratori "Operatività posta in essere su strumenti finanziari e su strumenti derivati"), per l'importo di 1.769.390 euro.

RISULTATO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse:				
- <i>future</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- opzioni su tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-1.769.390	-	-	-
Operazioni su titoli di capitale:				
- <i>future</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili	-	-	-	-
- opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili	-	-	-	-
- <i>swap</i> e altri contratti simili	-	-	-	-
Altre operazioni				
- <i>future</i>	-	-	-	-
- opzioni	-	-	-	-
- <i>swap</i>	-	-	-	-

SEZIONE II – Beni immobili

Il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare è riferito esclusivamente ad immobili commerciali. Il risultato negativo di 6.574.721 euro è dettagliato nella presente tabella.

RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO SU BENI IMMOBILI					
	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili Industriali	Terreni	Altri
1. Proventi	.	14.294.257	.	.	.
1.1 canoni loc. non finanziaria	.	13.145.507	.	.	.
1.2 canoni loc. finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	.	1.148.750	.	.	.
2.Utile/perdita da realizzi	-	-	-	-	-
2.1 beni immobili	-	-	-	-	-
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. Plusvalenze/ minusvalenze da valutazione	-	-3.571.113	-	-	-
3.1 beni immobili	-	-3.571.113	-	-	-
- plusvalenze da valutazione	-	3.548.237	-	-	-
- minusvalenze da valutazione	-	-7.119.350	-	-	-
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	-2.710.869	-	-	-
5. Ammortamenti	-	-	-	-	-
6. Spese IMU	-	-1.437.554	-	.	.
Totale gestione beni immobili	-	6.574.721	-	.	.

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 2.710.869 euro, sono così ripartiti:

Oneri ripetibili ai conduttori	1.637.906
Oneri a carico della proprietà	1.072.963
Totale oneri gestione di beni immobili	2.710.869

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

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

L'imposta di registro sui contratti di locazione assoggettati, come da Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, nella Legge 4 agosto 2006, n. 248, anche ad IVA, è stata contabilizzata in parte tra gli oneri ripetibili ed in parte tra gli oneri a carico della proprietà.

La voce B.6, di 1.437.554 euro, accoglie l'importo accantonato relativo al primo trimestre dell'esercizio per l'imposta municipale unica sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 giugno 2012.

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	2.213.873
H2. Altri oneri finanziari	166.309
Totale oneri finanziari	2.380.182

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

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

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di 1.424.941 euro risulta così ripartita:

I1 - Provvigione di gestione SGR	1.227.609
I2 - Commissioni banca depositaria	27.898
I3 - Oneri per Esperti Indipendenti	43.757
I4 – Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	10.060
I5 - Altri oneri di gestione:	109.317
- spese legali e notarili	50.396
- spese di revisione	26.250
- spese comitato consultivo	10.000
- spese professionali	8.197
- spese presidente assemblea	7.500
- spese monte titoli, intermediari	6.291
- spese commissioni bancarie	683
I6 – Spese di quotazione:	6.300
Totale Oneri di Gestione	1.424.941

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi 1.227.609 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il paragrafo 9.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,50% annuo “ *del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per “Valore Complessivo delle Attività” del Fondo si intende:*
- *(a) alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo;*
- *(b) successivamente alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall’ultimo rendiconto semestrale approvato.”;*
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così ripartito:
 - 0,024% su base annua per la “commissione di controllo” calcolata sul valore medio del Fondo di periodo determinato secondo i criteri fissati dal Regolamento del Fondo;
 - 0,003% su base annua per la “commissione di custodia” calcolata con i medesimi criteri sopra menzionati;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla “REAG Real Estate Advisory Group S.r.l.” per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare al 30 giugno 2012;
- per quanto riguarda la sottovoce I5 “Altri oneri di gestione”, la stessa è costituita prevalentemente da:
 - oneri derivanti dalla gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare da parte della IDeA Servizi Immobiliari S.p.A.;
 - dalle spese sostenute per il servizio di *facility management* fornito dalla medesima IDeA Servizi Immobiliari S.p.A.;
 - dalle spese assicurative relative alla polizza “globale fabbricati” stipulata con primarie compagnie assicurative;
 - dalle spese professionali relative prevalentemente ad oneri legali e notarili;
 - dalle spese per la revisione contabile del Rendiconto semestrale e annuale del Fondo;
 - dalle spese per consulenze tecniche inerenti il patrimonio immobiliare del Fondo;

SEZIONE VII.1 – Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR(**)			
	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (Migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
1 Provigioni di gestione	1.228	0,51%	0,23%					
Provigione di base	1.228	0,51%						
Provigioni incentivo	-							
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria - di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	28 -	0,01%	0,01%					
4 Spese di revisione fondo	26	0,01%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-							
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	44	0,00%	0,00%					
7 Oneri di gestione immobile	4.148	1,72%	0,78%		431	0,18%	0,08%	
8 Spese legali e giudiziarie	50	0,02%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	10	0,00%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	47	0,02%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	5.581	2,32%			431	0,18%		
11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: su titoli azionari su titoli di debito su derivati altri	-							
12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo	2.373			-0,84%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	7.954	3,30%		-0,84%	431	0,18%		

(*) Calcolato come media del periodo

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

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del Rendiconto risulta così ripartita:

L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-
L2. Altri ricavi	4.654.120
- proventi diversi	4.544.705
- sopravvenienze, abbuoni e arrotondamenti attivi	109.415
L3. Altri oneri	-544.160
sopravvenienze e abbuoni passivi	-449.754
- Incremento fondo svalutazione	-94.399
- altri oneri	-7
Totale altri ricavi ed oneri	4.109.960

Nei proventi diversi è presente l'importo di 4.544.705 euro relativo all'indennizzo forfettario incassato nel corso del primo trimestre 2012 come previsto dall'accordo transattivo sottoscritto dal Fondo e dalle

società apportanti con riferimento alle garanzie fornite dalle stesse per tutte le problematiche diverse da quelle ambientali, ancora irrisolte.

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

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

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta movimentata.

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

Parte D – Altre informazioni

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

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

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

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

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

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

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Antonio Mastrapasqua

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE													
N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno / Epoca di costruzione (1)	Superficie lorda (mq) (2)	Superficie locata (mq)	Canone / indennità al 30/06/2012 (3)	Canone / indennità competenza 1/2012	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto (4)	Tipologia conduttore	Valore storico (5)	Ipoteca (6)
LOMBARDIA													
1	Intero Immobile Agrate Brianza Via Paracelso 22/24/26	Uffici	1982	13.488	5.731	749.019	373.977	130,69	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	23.135.371	13.380.026
2	Intero Immobile Assago Viale Milanofiori - Ed 1F	Uffici Commerciale	1977	35.797	26.483	3.786.041	1.880.468	142,96	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	61.987.174	36.752.115
3	Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1	Centrale telefonica e uffici connessi	1967	1.887	1.887	125.213	63.250	66,36	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.420.000	828.237
4	Intero Immobile Cinisello Balsamo Viale Rinascita	Centrale telefonica e uffici connessi	1955	5.106	5.106	279.717	141.296	54,78	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	3.550.000	2.070.593
5	Intero Immobile Milano Via Tazzoli 6	Uffici Commerciale	1968	6.681	5.418	1.352.856	674.535	249,68	Affitto	Scadenza tra 1.7.2017 e 30.6.2019	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	18.006.264	10.876.334
6	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	886.965	443.592	60,28	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Pirelli Tyre Spa	13.024.484	7.629.175
7	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - ed 307	Uffici integrati con att. produttive	1955	7.311	7.311	1.979.270	974.447	270,72	Affitto	Scadenza tra 1.7.2019 e 30.6.2021	Prysmian Spa	23.800.000	13.881.724
8	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	2.256	371.764	192.096	164,81	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	10.119.147	5.925.027
9	Intero Immobile Milano Via Don Guanella 9	Centrale telefonica e uffici connessi	1957	2.199	2.199	193.514	97.751	88,00	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	2.310.000	1.347.344
10	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	1.323	215.408	107.474	162,78	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.049.377	2.942.814
11	Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263	Uffici Commerciale	1968	25.180	10.723	1.199.052	1.129.114	111,82	Affitto	Scadenza tra 1.7.2017 e 30.6.2019	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	48.924.688	28.190.666
PIEMONTE													
12	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	14.259	806.216	403.052	56,54	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	10.335.003
13	Intero Immobile Ivrea Via Jervis 9 - Ico Nuova	Uffici integrati con att. produttive	1955	21.636	19.606	1.502.231	751.089	76,62	Affitto	Scadenza tra 1.7.2015 e 30.6.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	16.358.553	9.613.353
14	Intero Immobile Torino Via Gonin 12	Centrale telefonica e uffici connessi	1968	2.768	2.768	173.307	87.544	62,61	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	2.030.000	1.184.029
15	Intero Immobile Torino Via Bellardi 12	Centrale telefonica	1953	2.775	2.775	132.197	66.778	47,64	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.500.000	874.899
16	Intero Immobile Torino Via Vincenzo Lancia 55	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	28.680	28.680	2.611.150	1.312.322	91,04	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	30.500.000	17.789.604
LIGURIA													
17	Intero Immobile Genova Via Dattilo 8	Centrale telefonica	1913	2.522	2.522	209.275	105.713	82,98	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	2.223.000	1.296.600
VENETO													
18	Intero Immobile Treviso Via Sante Zanon 7	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.892	2.892	279.621	141.248	96,69	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	3.350.000	1.953.940
19	Intero Immobile Venezia Mestre Via Tevere 34	Centrale telefonica	1972	1.655	1.655	145.332	73.413	87,81	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.511.000	881.315
FRIULI VENEZIA GIULIA													
20	Intero Immobile Trieste Via Verga 5	Centrale telefonica	1972	1.493	1.493	115.702	58.446	77,50	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.292.000	753.479
MARCHE													
21	Intero Immobile Ancona Via della Montagnola 29	Centrale telefonica e uffici connessi	1977	6.412	6.412	317.720	160.493	49,55	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	3.770.000	2.198.912
22	Intero Immobile Urbino Via Calamandrei	Centrale telefonica e uffici connessi	1980	1.828	1.828	117.365	59.286	64,20	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.320.000	769.911
LAZIO													
23	Intero Immobile Roma Via Pianciani 26	Uffici	1961	12.484	12.484	3.050.787	1.497.605	244,38	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	36.425.402	20.478.459
24	Intero Immobile Roma Via Feronia 96	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	4.861	4.861	566.952	286.390	116,63	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	6.770.000	3.948.709
25	Intero Immobile Roma Via Tagaste	Centrale telefonica e uffici connessi	1969	2.452	2.452	177.593	89.710	72,43	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	2.040.000	1.189.862
26	Intero Immobile Roma Via Democrito 10	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	2.175	2.175	126.477	63.889	58,15	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.390.000	810.739
27	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	16.320	2.847.065	1.451.588	174,46	Affitto	Scadenza tra 1.7.2019 e 30.6.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	61.780.928	36.010.708
28	Intero Immobile Roma Via Corso Italia 43	Uffici	1964	14.558	14.558	503.453	203.318	34,58	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	53.640.000	31.286.373
29	Intero Immobile Roma Via Tevere 50	Uffici	1984	6.549	6.549	235.587	95.141	35,97	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	25.360.000	14.791.618
PUGLIA													
30	Intero Immobile Gallipoli Via Cagliari	Centrale telefonica e uffici connessi	1976	3.023	3.023	129.378	65.354	42,80	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.197.000	697.969
SICILIA													
31	Intero Immobile Palermo Via Maggiore Amari	Centrale telefonica	1967	5.036	5.036	186.771	93.868	37,09	Affitto	Scadenza oltre 1.7.2021	Telecom Italia Spa	1.900.000	1.108.205
				312.852	235.499	25.373.000	13.144.247					483.464.029,27	281.797.742

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

(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addiziona 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 interscorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso uffici di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

(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.



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

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL FONDO IMMOBILIARE

VOLUME ZERO

30 GIUGNO 2012

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

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



Agrate Brianza, 11 Luglio 2012

Pos. n° 7276.05

Spettabile

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Via Boito, 10

20121 Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lodi

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE" al 30 Giugno 2012.

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 giugno 2012.

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

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

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

REAG, inoltre:

- ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della presente valutazione 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 31/03/2012 sui seguenti immobili:

n°	Indirizzo
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON, 7
14	ROMA - VIA TAGASTE
15	GENOVA - VIA DATTILO,5
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10
24	VENEZIA - VIA TEVERE
26	URBINO - VIA CALAMANDREI
27	TRIESTE - VIA VERGA,5
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8

- ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 30/09/2011 sui seguenti immobili:

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

- 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 15 Giugno 2012 ed in data 5 Luglio 2012;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data in data 15 Giugno 2012 ed in data 5 Luglio 2012, 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. Roma – Via Morgagni

- Risoluzione consensuale del contratto di locazione con la società Vigna Fabbri S.p.A., decorrente dall'1/12/2005, con efficacia dal 30/04/2012;
- Sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con la società Villa Esperia S.r.l. con decorrenza dall'1/05/2012 e canone scalettato;
- Sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con la società SMIA S.p.A. con decorrenza dal 18/06/2012.

2. Milano – Viale Monza

- Risoluzione consensuale dei contratti di locazione con la società Tecnimont S.p.A., rispettivamente decorrenti dal 1/03/2006 e dall'1/04/2008, con efficacia al 31/12/2011.

Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto comprende:

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

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

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 Giugno 2012 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

€ 515.610.000,00
(Euro Cinquecentoquindicimilioneicentodiecimila/00)

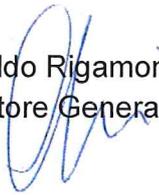
Agrate Brianza, 11 Luglio 2012

Pos. n° 7276.05

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


Simone Spreafico
Engagement Manager Director


Leo Civelli
Amministratore Delegato


Osvaldo Rigamonti
Direttore Generale

Team di Lavoro:

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

- *Leo Civelli – Amministratore Delegato,*
- *Oswaldo Rigamonti - Direttore Generale,*
- *Simone Spreafico – Engagement Manager Director,*

e la supervisione e controllo di:

- *Giovanni Monti – Engagement Manager Valuation & Investment Division,*

hanno partecipato:

- *Giovanni Monti – Engagement Manager Valuation & Investment Division,*
- *Simone Pasquadibisceglie – Responsabile Progetto,*
- *Valeria Cacopardo – 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;*
- *Mercato immobiliare;*
- *Assunzioni e limiti della valutazione;*
- *Condizioni generali di servizio.*



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

RIEPILOGO GENERALE

30 GIUGNO 2012

n°	Indirizzo
1	MILANO - VIALE SARCA, 222
2	ROMA - CORSO ITALIA 41/43
3	ROMA - VIA TEVERE 50
4	ROMA - VIA FERONIA,96 C
6	ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29
7	CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74
10	TREVISO - VIA SANTE ZANON,7
12	MILANO - VIA DON GUANELLA,9
13	TORINO - VIA GONIN,12
14	ROMA - VIA TAGASTE
15	GENOVA - VIA DATTILO,5
18	ROMA - VIA DEMOCRITO,10
21	TORINO - VIA BELLARDI,12
23	BRESCIA - VIA BELLINTANI,1
24	VENEZIA - VIA TEVERE
26	URBINO - VIA CALAMANDREI
27	TRIESTE - VIA VERGA,5
28	GALLIPOLI - VIA CAGLIARI
29	TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55
30	PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8
31	MILANO - VIA WATT 27
32	IVREA - VIA JERVIS, 11
33	IVREA - VIA JERVIS 9
34	ROMA - VIA L. PIANCIANI
35	ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F
36	AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26
37	MILANO - VIA TAZZOLI 6
38	MILANO - VIALE CERTOSA 148
39	ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E
40	MILANO - VLE MONZA 259/265
41	MILANO - VIALE SARCA, 307
VALORE DI MERCATO DEL FONDO "ATLANTIC 2 BERENICE"	
515.610.000	