

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

RENDICONTO AL 30/09/2012

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 della Società di Revisione**
-

**Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 30 settembre 2012**

1. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	8
A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI	8
B. LA CORPORATE GOVERNANCE	11
3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO	15
A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE	15
B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	17
4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO	17
5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO	17
6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO	18
7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO	18
8. LA GESTIONE FINANZIARIA	18
A. FINANZIAMENTI	18
B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	20
9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI	20
10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE	21
11. ALTRE INFORMAZIONI	23

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Nel corso del terzo trimestre 2012, l'attività economica globale ha registrato un ulteriore rallentamento rispetto ai primi sei mesi dell'anno. Secondo l'edizione di ottobre del "World Economic Outlook" pubblicato dal Fondo Monetario Internazionale, le prospettive attuali di crescita dell'economia mondiale risultano fortemente condizionate dall'elevato livello di indebitamento pubblico accumulato nei Paesi avanzati e dal contestuale rallentamento dei consumi che penalizza anche le esportazioni dei Paesi in via di sviluppo.

Nella zona periferica dell'Area Euro si è assistito ad un ulteriore contrazione del prodotto interno lordo ("PIL"), principalmente dovuta al perdurare delle tensioni finanziarie connesse all'andamento dei tassi dei Titoli di Stato, ed anche al rallentamento della crescita delle altre economie avanzate, quali gli Stati Uniti e il Regno Unito. La diminuzione della domanda proveniente dai Paesi avanzati e il mantenimento di politiche monetarie restrittive hanno avuto un impatto sull'attività economica dei principali Paesi in via di sviluppo incidendo, in particolare, sulle prospettive di crescita del prodotto interno lordo di India e Brasile.

Tutto ciò si è tradotto in un significativo rallentamento dell'attività manifatturiera, con conseguente rallentamento del tasso di crescita dei prezzi delle materie prime.

La seguente tabella mostra le stime fornite dal Fondo Monetario Internazionale, aggiornate ad ottobre del corrente anno, relative alla crescita del PIL mondiale nel periodo 2012-2013, mettendo in evidenza le differenze rispetto alle stime di luglio.

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

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2012

Per ciò che concerne l'Area Euro, nel secondo trimestre 2012 il PIL si è contratto dello 0,2% in termini congiunturali, dopo essere rimasto invariato nel trimestre precedente, e le prospettive a breve termine

permangono deboli: gli indicatori economici confermano un modesto livello di attività nel terzo trimestre, in un contesto di elevata incertezza. La perdurante dinamica positiva del commercio verso paesi esterni all'Area Euro è stata controbilanciata dagli andamenti negativi della domanda interna, per cui il PIL resta del 2,5% al di sotto del valore massimo raggiunto prima della recessione, nel primo trimestre del 2008.

Fra le economie maggiori dell'Area, nel primo trimestre 2012, il PIL su base congiunturale della Germania ha registrato una crescita dello 0,3%, è rimasto stazionario in Francia, mentre è diminuito dello 0,8% in Italia.¹ Secondo le previsioni del Fondo Monetario Internazionale², il PIL italiano dovrebbe segnare a fine 2012 un calo pari al 2,3% rispetto al 2011, ed un'ulteriore contrazione dello 0,7% nel 2013.

Per quanto riguarda i prezzi al consumo, secondo stime Eurostat³, l'inflazione complessiva nell'Area Euro è salita a settembre al 2,7%, rispetto al 2,6% del mese precedente, principalmente per effetto dell'incremento delle imposte indirette e delle quotazioni dei prodotti energetici espresse in euro. Le prospettive per il resto del 2012 sono di una persistenza del tasso al di sopra del 2%, livello che dovrebbe essere superato (al ribasso) ad inizio 2013.

In Italia la dinamica negativa del PIL è influenzata dall'attuale debolezza della domanda interna, derivante dall'atteggiamento cauto delle famiglie italiane e dalla riduzione del reddito reale disponibile, soltanto lievemente controbilanciata da un aumento dello 0,2% delle esportazioni.

Nel nostro Paese, nel mese di settembre, l'indice nazionale dei prezzi al consumo registra un aumento del 3,2% rispetto a settembre 2011 (era 3,2% anche ad agosto), riflettendo la flessione congiunturale dei prezzi dei servizi, in larga parte legata a fattori stagionali, i cui effetti sull'indice generale risultano controbilanciati dall'aumento mensile dei prezzi dei beni energetici non regolamentati, dovuto all'aumento dei prezzi dei carburanti.

Il mercato immobiliare Italiano

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio⁴ per il secondo trimestre dell'anno, mostrano un accentuarsi ulteriore del calo del volume delle compravendite immobiliari già registrato in Italia nel corso del primo trimestre 2012.

Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel secondo trimestre 2012 (secondo trimestre 2012 rispetto al secondo trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare è risultato, infatti, pari al -24,9%, in peggioramento rispetto al dato tendenziale del primo trimestre 2012.

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

² Fonte: World Economic and Financial Surveys.

³ Fonte: Banca Centrale Europea – bollettino mensile di ottobre 2012.

⁴ Agenzia del Territorio, OMI – Nota II Trimestre 2012.

Da un punto di vista settoriale, il comparto **residenziale**, che rappresenta circa il 46% dell'intero mercato immobiliare italiano ha evidenziato, rispetto al secondo trimestre 2011, un pesante calo tendenziale degli scambi, pari a 25,3%, accentuando la riduzione già registrata nel primo trimestre dell'anno.

Da un punto di vista geografico, invece, si è assistito ad un ulteriore calo che ha interessato tutti gli ambiti territoriali, risultando lievemente superiore per i comuni minori del centro Italia. Nelle diverse macroaree, la situazione del settore residenziale nel primo trimestre si è presentata ovunque negativa.

Anche i settori **non residenziali** hanno evidenziato un *trend* negativo dopo il calo registrato nel primo trimestre con una riduzione delle transazioni pari al 24,5% sul secondo trimestre 2011. In particolare, le flessioni maggiori si sono osservate nel settore terziario, che ha registrato un calo del 32,7%, mentre il settore commerciale e quello produttivo hanno subito cali dei volumi di compravendite pari, rispettivamente, al 28,5% e al 26,4%.

Per quanto riguarda **gli investimenti nel comparto istituzionale**, quello cui è direttamente riconducibile l'attività dei fondi immobiliari italiani ed esteri, secondo dati forniti da CBRE⁵ la riduzione registrata nel primo trimestre è proseguita nel secondo trimestre 2012, con circa 382 milioni di euro complessivamente investiti, il 54% in meno rispetto allo stesso periodo del 2011.

Per quanto riguarda la suddivisione settoriale, nel primo semestre dell'anno è stato il settore uffici a rappresentare la maggior parte del volume investito, pari a circa il 50% del totale.

Da un punto di vista geografico, invece, la maggior parte delle operazioni ha riguardato le regioni del centro-nord, con particolare riferimento ai contesti cittadini di Roma e Milano.

Le prospettive macroeconomiche negative hanno ridotto l'interesse del mercato immobiliare italiano per la maggior parte degli investitori stranieri e, di conseguenza, nel secondo trimestre non è stato registrato un numero significativo di operazioni condotte da parte di investitori internazionali.

Per quanto riguarda i rendimenti, nel secondo trimestre dell'anno si è assistito ad un ulteriore incremento della redditività lorda da locazione rispetto a quanto già registrato nel primo trimestre. Tale dinamica non ha presentato differenze significative a livello geografico, registrando una sostanziale stabilità dei rendimenti *prime* ed un incremento di quelli relativi a zone secondarie in entrambi i principali mercati di Roma e di Milano.

5 CBRE – Italian Quarterly Market View – H1 2012.

Uffici

Nel primo semestre 2012, gli investimenti immobiliari nel settore uffici realizzati da investitori istituzionali in Italia sono stati pari a circa 420 milioni di euro, per un totale di 18 transazioni, ossia il 60% in meno della media di investimenti semestrali degli ultimi 5 anni⁶.

Milano e Roma hanno rappresentato, come di consueto, i mercati locali di riferimento dell'intero settore.

Con particolare riferimento al secondo trimestre, a Milano sono stati assorbiti 56.700 mq di spazi ad uso ufficio, circa l'1% in più rispetto al trimestre precedente. Il dato semestrale mostra invece una flessione tendenziale del 36%, con un volume di assorbimento pari a circa 112.700 mq. Il risultato conferma un rallentamento generale nell'attività di locazione connesso alla crescente incertezza che caratterizza lo scenario macroeconomico e finanziario europeo. Questa situazione, evidentemente, continua a destabilizzare le aziende in tutti i settori di attività economica, inducendo a rinviare qualsiasi scelta per la crescita futura. Molte società, soprattutto le grandi aziende, continuano pertanto a muoversi con molta cautela nell'implementazione delle loro strategie di localizzazione, ritardando spesso i propri piani di espansione e/o rilocalizzazione. A ciò si unisce la tendenza crescente a rinegoziare i contratti esistenti a condizioni migliori, che in questo trimestre ha interessato circa 30.000 mq. Nel secondo trimestre dell'anno non sono state realizzate transazioni di grande dimensione, che in genere sono determinanti per generare grandi volumi di assorbimento. In particolare sono state realizzate 3 transazioni di dimensione compresa tra 5.000 – 10.000 mq, due nell'*hinterland* ed una nella periferia di Milano, all'interno della nuova porzione del centro direzionale di Maciachini.

Per quanto riguarda Roma, invece, nel secondo trimestre dell'anno l'assorbimento di spazi uffici è stato leggermente superiore ai 30.000 mq, favorito soprattutto da una transazione operata dall'azienda dei trasporti cittadina, l'ATAC, per una superficie di circa 20.000 mq. Le zone più dinamiche nel semestre, se si esclude la zona Eur-Torrino, sono state quelle centrali, dove in genere sono disponibili spazi di piccole dimensioni. Il dato semestrale registrato per l'assorbimento si attesta al di sotto di 40.000 mq, segnando una contrazione del 76% rispetto al primo semestre dello scorso anno, che era stato però influenzato da due grandi transazioni. Prosegue la tendenza ad avere trattative di negoziazione lunghe e a chiedere la rinegoziazione dei contratti esistenti da parte degli utilizzatori con contratti in scadenza.

In termini di rendimenti, nel secondo trimestre a Milano i rendimenti *prime* sono aumentati ulteriormente al 6%. La differenza con il rendimento teorico per uffici secondari è aumentata ulteriormente, attestandosi sul livello di 175bps, corrispondente ad un rendimento lordo del 7,75%. Anche a Roma i rendimenti *prime* sono aumentati rispetto al trimestre precedente, portandosi al 6%.

Nel primo semestre 2012 a Milano il volume medio dello sfitto si è attestato al 10,8%, seppur registrando due differenti dinamiche: con il mercato cittadino che presenta un tasso di sfitto del 10,4% e la periferia

6 CBRE – Italian Quarterly Market View – H1 2012.

del 12%. A Roma la disponibilità di spazi ad uso ufficio nel secondo trimestre dell'anno è aumentata di poco rispetto al trimestre precedente, lasciando invariato il tasso di affitto attorno all'8,2%.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, a Milano il canone *prime* si conferma stabile a 520 euro/mq/anno, mentre il canone medio è diminuito nel trimestre attestandosi a 255 euro/mq/anno; a Roma i canoni *prime* sono rimasti stabili rispetto al trimestre precedente, sul livello di 420 euro/mq/anno, mentre hanno iniziato a diminuire nella zona EUR, dove si attestano sul livello di 330 euro/mq/anno.

Commerciale

Nel primo semestre del 2012, il volume degli investimenti nel settore commerciale in Italia è stato pari a 200 milioni di euro, escludendo dall'analisi le gallerie Auchan cedute da Simon Property a Immochan, che da sole hanno rappresentato un'operazione da quasi 1 miliardo di euro. Il 49% degli investimenti ha riguardato centri commerciali, il 31% il settore *high street* ed il rimanente 20% altre strutture commerciali, come supermercati e medie superfici a sé stanti.⁷

Il prodotto offerto in vendita è cresciuto rispetto all'anno precedente, mentre gli investitori maggiormente attivi sul mercato sono stati principalmente gli specialisti di settore a livello internazionale e alcuni investitori finanziari. Tra gli investitori nazionali, le Casse di Previdenza iniziano a valutare investimenti in centri commerciali, anche se gli stessi sono ancora concepiti come una forma di investimento complessa.

La domanda di spazi nei centri commerciali *prime* si conferma in linea con quella registrata nei mesi precedenti, mentre è in contrazione quella in centri secondari ubicati in zone secondarie. Negli ultimi mesi, complice l'aggravarsi della crisi globale, i venditori al dettaglio stanno assumendo un approccio più cauto rispetto ad un potenziale ingresso e/o espansione e valutano con maggiore interesse mercati *prime* e consolidati rispetto a mercati secondari.

Come sta emergendo in altri segmenti di mercato, anche nella domanda commerciale si stanno delineando due tendenze divergenti: da un lato le grandi catene, nazionali ed internazionali, le quali, nonostante la contrazione delle vendite, riescono a contenere le perdite e proseguire anche i piani di espansione avviati in precedenza, mentre, dall'altro, i rivenditori più piccoli e/o locali, che soffrono maggiormente l'attuale congiuntura di mercato, appaiono sostanzialmente orientati nell'ottenere eventuali "sconti" sui canoni correnti.

I rendimenti sono aumentati per tutte le tipologie di immobili commerciali, sia per immobili *prime* sia secondari, riflettendo il peggioramento dell'appetito degli investitori per il mercato italiano e lo scarso volume di transazioni. I rendimenti lordi nel settore *high street*, che comunque resta il *target* ideale degli

⁷ CBRE– Italian Retail Market View – Q2 2012.

investitori internazionali, è stato mediamente pari a 5,5%, 0,25% in più rispetto al trimestre precedente. I rendimenti netti per i centri commerciali *prime* si attestano invece, sul livello del 6,25% annuo, in aumento rispetto al trimestre scorso. Osservando l'evoluzione del valore dei centri commerciali, emerge che oggi il valore è ormai vicino al livello precedente al 2004, con una contrazione di quasi il 30% rispetto al picco raggiunto nella seconda metà del 2007. La diminuzione è stata prevalentemente determinata dalla decompressione dei rendimenti più che da una diminuzione dei canoni, che invece sono stati determinanti nella crescita del valore osservata fino al 2005.

Il perdurare della crisi economica in Italia determina delle prospettive di crescita nulla e consumi in contrazione nel periodo 2012-2013, tendenza che dovrebbe comunque interessare gran parte dell'area europea. Ciò significa che nel più ampio contesto di mercato europeo, non sarà la variabile consumi a determinare la scelta degli investitori sulle opportunità da cogliere, ma le altre variabili come la qualità del centro, la competizione e il *mix* merceologico.

Industriale - Logistico

Nel primo semestre 2012 gli investimenti nel settore industriale-logistico hanno rappresentato poco più dell'1% degli investimenti in immobili non residenziali in Italia realizzati da investitori istituzionali, accentuando la tendenza al rallentamento emersa già nella seconda metà del 2011.⁸

Il 2011 è stato un anno con due andamenti diversi nel settore degli investimenti: nel corso dei primi sette mesi dell'anno, 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 "Sistema 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*, che a fine 2011 erano attorno all'8% a Milano e all'8,25% a Roma, nel primo semestre del 2012 si sono attestati ad un livello mediamente pari all'8,5%. I rendimenti nelle localizzazioni secondarie hanno subito ulteriori rialzi dovuti alla eccessiva offerta di prodotto, spesso di qualità scadente, nonché alla mancanza di interesse da parte degli investitori istituzionali, elemento che ha contribuito ad incrementare sensibilmente i tempi di negoziazione, attestandosi intorno al 9,5%.

L'analisi per macroaree conferma una significativa diminuzione dei canoni e dei prezzi di vendita su tutta la penisola, soprattutto per quanto riguarda gli immobili di non recente costruzione, che risultano sempre meno adeguati alle esigenze degli utilizzatori.

⁸ CBRE– Italian Quarterly Market View – Q2 2012.

1. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 2 - Berenice in sintesi

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

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

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

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

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

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

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

Data di apporto	14 luglio 2005
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	€ 300.001.500
Numero quote emesse all'apporto	600.003
Valore nominale iniziale delle quote	€ 500
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	REAG -Real Estate Advisory Group S.p.A.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo al 30 settembre 2012	€ 241.403.519
Valore unitario delle quote al 30 settembre 2012	€ 402,337
Valore al 30 settembre 2012 del portafoglio immobiliare	€ 516.290.000

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	30.09.2012
Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾	€ mln.	300,0	422,4	428,5	437,7	436,5	316,1	275,2	242,4	241,4
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	402,337
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	505,00	465,00	478,50	606,08	447,06	416,76	332,62	299,00	172,50
Valore degli immobili	€ mln.	860,5	862,5	802,8	853,0	720,3	581,5	548,6	518,4	516,3
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	€ mln.	750,0	750,6	697,3	702,3	611,8	519,7	493,0	482,7	483,8
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	6,7
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	54,58
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	%	60,0	59,9	59,7	59,5	59,7	59,2	59,5	58,4	58,2
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	10,38
Distribuzione proventi per quota	€	-	15,05	47,02	37,27	145,75	31,85	21,95	26,90	17,30
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%	7,14%

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

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

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

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

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

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

B. La Corporate Governance

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

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti 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 settembre 2012 è 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 periodo in esame è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Nel corso del periodo in esame, anche a causa del permanere 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 settembre 2012, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 312.852 mq, di cui 234.067 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 74,82% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 30 giugno 2012, invece, a fronte di una superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio invariata, i mq locati risultavano essere 235.499; a tale data, risultava a reddito il 75,27% delle superfici.

Alla data del 30 settembre 2012, risultano vigenti novantasette posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione), riferite a conduttori privati. Nel corso del terzo trimestre 2012, è stato rinegoziato un nuovo contratto. In termini di superfici, il 42,2% degli spazi risulta locato a Telecom Italia S.p.A..

L'importo dei canoni di competenza del periodo in esame ammonta a 20.902.047 euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 30 settembre 2012 risulta di 31.102.485 euro (alcuni contratti potrebbero prevedere temporaneamente canoni ridotti o trovarsi addirittura in regime di canone gratuito). Il valore contrattuale annuo delle posizioni al 30 giugno 2012 era di 25.373.000 euro.

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

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: per un importo totale pari a circa 92 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: per un importo totale pari a circa 238 mila euro in capo a cinque conduttori;
- immobili in Roma, via Tomacelli 42: per un importo totale pari a circa 69 mila euro in capo a due conduttori;
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: per un importo pari a circa 69 mila euro in capo ad un conduttore;
- immobile in Milano, viale Certosa 148: per un importo pari a circa 201 mila euro in capo ad un conduttore.

Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2012, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è pari a 6,2 milioni di euro. Di tali crediti il 2% circa è ascrivibile al ritardo nei tempi di pagamento del canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica, mentre il 16% 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 853.149 euro.

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

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del terzo trimestre 2012 è stato dato corso ad alcuni interventi di riqualificazione impiantistica e spazi locati su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso del periodo in esame, costi capitalizzati per 1.168.764 euro.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

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

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

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo

Nel corso del periodo il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha approvato i Rendiconti di gestione al 31 dicembre 2011, al 31 marzo ed al 30 giugno 2012 deliberando la distribuzione di proventi maturati per un ammontare complessivo di 7.920.040 euro, corrispondenti a 13,20 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, in data 31 maggio 2012 e in data 13 settembre 2012.

5. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

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

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

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 settembre 2012 il debito residuo è pari a 275.136.796 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 settembre 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 debito complessivo al 30 settembre 2012 è pari a 281.797.742 euro.

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

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

Le rate di rimborso sopra evidenziate dovranno essere decurtate dell'ammontare pari agli importi già rimborsati. Alla data del presente Rendiconto i rimborsi parziali effettuati a seguito della dismissione di parte del patrimonio immobiliare risultano essere pari a 176.178.568 euro.

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 30 settembre 2012 e il valore di mercato

degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari⁹, è pari al 54,80%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60%. La leva utilizzata dal Fondo risulta al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

La liquidità disponibile alla data del 30 settembre 2012 è di 11.379.438 euro (8.492.996 euro al 31.12.2011).

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 241.403.519 euro (242.369.608 euro al 31 dicembre 2011). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 402,337 euro (403,947 euro al 31 dicembre 2011) con un decremento del 19,53% (19,21% al 31 dicembre 2011); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 settembre 2012, per un totale di 337,09 euro a

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

quota, che hanno inciso per il 67,42% 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'83,32% (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 settembre 2012, risulta pari a 13,14%.

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	3,86%
ROA	Risultato gestione immobiliare/valore immobili ¹⁰	2,46%
Leverage	Finanziamenti/valore immobili	54,58%
Livello di impiego asset immobiliari	Valore immobili/ totale attività	96,58%
Valore medio beni immobili	Valore immobili/n. immobili	16,655 mln €

10. Proventi posti in distribuzione

Con riferimento alla determinazione dei proventi distribuibili, si rammenta che ai sensi dell'articolo 3.1 del Regolamento di gestione del Fondo: "sono considerati "Proventi di Gestione del Fondo" i proventi derivanti dalla gestione del Patrimonio del Fondo risultanti dall'ultimo rendiconto del Fondo e determinati ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia (cfr. voce Utile/perdita d'esercizio). Sono considerati "Proventi Distribuibili" i Proventi di Gestione del Fondo calcolati: al netto delle plusvalenze non realizzate (le "Plusvalenze Non Realizzate") nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le "Minusvalenze 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...".

¹⁰ Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2011 – 30/09/2012

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

Utile conto economico	9.329.962,55
Plus di periodo	(4.162.554,08)
Minus di periodo	7.411.318,17
di cui non ripristinabili	(2.647.241,54)
Riserve da riprendere	502.554,08
Utile distribuibile	10.434.039,18
Acconto distribuito I trimestre 2012	(4.560.022,80)
Acconto distribuito II trimestre 2012	(2.220.011,10)
Importo distribuibile II trimestre su risultato gestione corrente	3.654.005,28
Riserve utili esercizi precedenti	22.024,06
Distribuibile netto al 30 settembre 2012	3.676.029,34
N° quote	600.003,00
Distribuzione pro quota arrotondata	6,00
Valore complessivo distribuzione al 30 settembre 2012	3.600.018,00

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 6,00 euro lordi per ognuna delle 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 3.600.018 euro.

La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 29 novembre 2012 e data stacco 26 novembre, 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 tassazione¹¹ le seguenti categorie di investitori: (a) lo Stato e gli enti pubblici, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale), (g) gli enti privati residenti che 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

¹¹ 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).

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

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.

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

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

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

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

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

- a) il regime di imponibilità IVA su opzione applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dall'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori¹²; qualora l'acquirente sia soggetto IVA, l'applicazione dell'IVA avviene, in tali circostanze, con il meccanismo del c.d. *reverse charge*;
- b) il regime di imponibilità IVA (non ex lege ma su opzione) applicabile alle cessioni di fabbricati strumentali effettuati da imprese (diverse dall'impresa costruttrice / ristrutturatrice) nei confronti dei soggetti IVA aventi pro-rata di detraibilità IVA pari o inferiore al 25%¹³; in caso di opzione, l'applicazione dell'IVA avviene con il meccanismo del c.d. *reverse charge*.

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;

¹² Fino al 26 giugno u.s., tali cessioni erano *ex lege* esenti IVA

¹³ Fino al 26 giugno u.s., tali cessioni erano *ex lege* soggette ad IVA (applicata nei modi ordinari).

- 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 periodo. Presso altre società facenti parte del gruppo rilevante della SGR (Gruppo DeA Capital) non si evidenziano, nel corso del periodo, 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 settembre 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 DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/09/12		Situazione al 31/12/11	
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	516.290.000	96,58%	518.370.000	96,68%
B1. Immobili dati in locazione	412.289.153	89,89%	439.851.161	82,04%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	104.000.847	6,69%	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'	11.379.438	2,13%	8.492.996	1,58%
F1. Liquidità disponibile	11.379.438	2,13%	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'	6.894.656	1,29%	9.313.253	1,74%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	115.547	0,02%	728.051	0,14%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	575.841	0,11%	1.286.586	0,24%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	6.203.268	1,16%	7.298.616	1,36%
crediti lordi	7.056.417	1,32%	7.948.518	1,48%
fondo svalutazione crediti	-853.149	-0,16%	-649.902	-0,12%
TOTALE ATTIVITA'	534.564.094	100,00%	536.176.249	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/09/12	Situazione al 31/12/11
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	281.797.742	96,12%
H1. Finanziamenti ipotecari	281.797.742	96,12%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	11.362.833	3,88%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	218.141	0,07%
M2. Debiti di imposta	1.726.489	0,59%
M3. Ratei e risconti passivi	5.279.836	1,80%
M4. Altre	3.415.737	1,17%
M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	722.630	0,25%
TOTALE PASSIVITA'	293.160.575	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	241.403.519	242.369.608
Numero delle quote in circolazione	600.003	600.003
Valore unitario delle quote	402,337	403,947
Proventi distribuiti per quota	337,090	323,890
Rimborsi distribuiti per quota	177,170	173,210

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 30/09/12	Rendiconto al 30/09/11
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	3.671.603
A4.1 di copertura	1.769.390	3.671.603
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)	- 1.769.390	- 3.659.943
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	22.536.656	26.450.758
B1.a canoni di locazione	20.902.047	25.930.074
B1.b altri proventi	1.634.609	520.684
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	970.000
B3. PLUS/MINUSVALENZE	3.248.764	2.325.950
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	3.909.751	5.325.790
B4.a oneri non ripetibili	1.423.223	2.499.124
B4.b oneri ripetibili	2.486.528	2.826.666
B4.c interessi su depositi cauzionali	-	-
B4.d altri oneri gestione immobiliare	-	-
B5. AMMORTAMENTI	-	-
B6. SPESE IMU	2.663.231	1.356.242
Risultato gestione beni immobili (B)	12.714.910	18.412.776
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)	10.945.520	14.752.833

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 30/09/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Rendiconto al 30/09/12		Rendiconto al 30/09/11
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)	10.945.520		14.752.833
H.	ONERI FINANZIARI			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	3.166.003		4.531.342
H1.1	su finanziamenti ipotecari	3.154.358		4.531.342
H1.2	su altri finanziamenti	11.645		-
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	188.617		13.410
	Oneri finanziari (H)	3.354.620		4.544.752
	Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)	7.590.900		10.208.081
I.	ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	1.838.924		1.922.144
I2.	Commissioni banca depositaria	41.868		44.252
I3.	Oneri per esperti indipendenti	65.635		101.000
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	27.260		77.989
I5.	Altri oneri di gestione	173.560		331.130
I6.	Spese di quotazione	6.300		-
	Totale oneri di gestione (I)	2.153.547		2.476.515
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-
L2.	Altri ricavi	4.664.076		711.669
L3.	Altri oneri	771.467		754.436
	Totale altri ricavi ed oneri (L)	3.892.609		42.767
	Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)	9.329.962		7.688.799
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)	9.329.962		7.688.799

Si segnala che per effetto di una diversa riclassificazione delle voci, rispetto al periodo precedente, i dati del rendiconto al 30.09.2011 sono stati riclassificati per permettere un confronto con i dati del periodo al 30.09.2012.

Nota Integrativa
al Rendiconto al 30 settembre 2012

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	10
SEZIONE I – Criteri di valutazione	10
SEZIONE II – Le attività	12
SEZIONE III – Le passività	16
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	20
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	21
Parte C – Il risultato economico del periodo	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	24
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 30/09/2012	241.403.519	600.003	402,337

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari a 11,47% dalla data del collocamento al 30 settembre 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	4,61%
3° trimestre 2012	322,83	29/11/12	6,00	7,39%
Totale 2012	323,61		17,30	7,14%
Totale dal collocamento	415,30		343,09	11,47%

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo (euro/quota)	Rimborsi parziali (euro/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Valore collocamento residuo
2° semestre 2005	500,00			500,00	505,00
Totale 2005					
1° semestre 2006	500,00	2,45	0,49%	497,55	502,55
2° semestre 2006	497,55		-	497,55	502,55
Totale 2006		2,45			
1° semestre 2007	497,55		-	497,55	502,55
2° semestre 2007	497,55	34,86	6,97%	462,69	467,69
Totale 2007		34,86			
1° semestre 2008	462,69		-	462,69	467,69
2° semestre 2008	462,69	64,35	12,87%	398,34	403,34
Totale 2008		64,35			
1° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
2° trimestre 2009	398,34		-	398,34	403,34
3° trimestre 2009	398,34	3,92	0,78%	394,42	399,42
4° trimestre 2009	394,42		-	394,42	399,42
Totale 2009		3,92			
1° trimestre 2010	394,42	48,21	9,64%	346,21	351,21
2° trimestre 2010	346,21			346,21	351,21
3° trimestre 2010	346,21	8,93	1,79%	337,28	342,28
4° trimestre 2010	337,28			337,28	342,28
Totale 2010		57,14			
1° trimestre 2011	337,28	6,53	1,31%	330,75	335,75
2° trimestre 2011	330,75			330,75	335,75
3° trimestre 2011	330,75	3,96	0,79%	326,79	331,79
4° trimestre 2011	326,79			326,79	331,79
Totale 2011		10,49			
1° trimestre 2012	326,79	3,96	0,79%	322,83	327,83
2° trimestre 2012	322,83			322,83	327,83
3° trimestre 2012	322,83			322,83	327,83
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
14/07/05	(505,00)	Sottoscrizione quote
09/02/06	15,05	Distribuzione provento lordo
10/08/06	17,50	Distribuzione provento lordo
10/08/06	2,45	Rimborso anticipato quote
08/02/07	29,52	Distribuzione provento lordo
30/08/07	21,59	Distribuzione provento lordo
30/08/07	34,86	Rimborso anticipato quote
28/02/08	15,68	Distribuzione provento lordo
11/12/08	64,35	Rimborso anticipato quote
12/02/09	145,75	Distribuzione provento lordo
14/05/09	6,75	Distribuzione provento lordo
20/08/09	4,00	Distribuzione provento lordo
20/08/09	3,92	Rimborso anticipato quote
19/11/09	3,50	Distribuzione provento lordo
18/02/10	17,60	Distribuzione provento lordo
18/02/10	48,21	Rimborso anticipato quote
20/05/10	2,70	Distribuzione provento lordo
19/08/10	5,00	Distribuzione provento lordo
19/08/10	8,93	Rimborso anticipato quote
17/03/11	14,25	Distribuzione provento lordo
17/03/11	6,53	Rimborso anticipato quote
02/06/11	9,50	Distribuzione provento lordo
22/08/11	11,00	Distribuzione provento lordo
22/08/11	3,96	Rimborso anticipato quote
17/11/11	4,50	Distribuzione provento lordo
23/02/12	1,90	Distribuzione provento lordo
23/02/12	3,96	Rimborso anticipato quote
31/05/12	7,60	Distribuzione provento lordo
13/09/12	3,70	Distribuzione provento lordo
Totale flussi netti	9,26	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito, rispetto al 31 dicembre 2011, di 966.089 euro, pari all'utile del periodo (9.329.962 euro) al netto dei proventi posti in distribuzione nel corso del periodo (7.920.040 euro) e dal rimborso parziale pro quota effettuato nel mese di febbraio 2012 (2.376.011 euro) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 1,61 euro (0,40%) e la stessa ammonta a 402,337 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 22.536.656 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 3.248.764 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 6.572.982 euro;
- oneri finanziari per 3.354.620 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti finanziari per 1.769.390 euro;
- oneri di gestione per 2.153.547 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 652.094 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 dal 19 luglio 2005 (codice di negoziazione QFATL2; codice IT0003855696).

Nel corso del terzo trimestre 2012 il fondo sul mercato ha sostanzialmente mantenuto i valori di quotazione del trimestre precedente: il valore di quotazione al 2 luglio 2012 (primo giorno di negoziazioni del trimestre) è stato di 184 euro e quello di chiusura il 28 settembre pari a 172,50 euro.

Al termine del periodo lo sconto sul NAV (calcolato al 30 settembre 2012 e pari a 402,337 euro) è pari a circa il 57%.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 8 quote (in calo rispetto al trimestre precedente dove scambiava una media di circa 17 quote): in ben 21 giornate il fondo non ha scambiato nemmeno una quota. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote l'11 luglio 2012: 47 quote per un controvalore pari a 8.648 euro.

Bisogna sottolineare che nel periodo preso in esame il settore dei fondi immobiliari ha subito delle forti limature in linea con l'andamento del mercato azionario. Dalla fine di maggio l'Indice Ftse Mib azionario, seppur procedendo a strappi (con un valore minimo verso la fine di luglio) ha avuto un recupero di cui, per ora, il settore dei fondi immobiliari non ha beneficiato.

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

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

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

Nel corso del periodo il Fondo ha distribuito i proventi relativi sia al quarto trimestre 2011 per un ammontare complessivo di 1.140.006 euro che relativi al primo semestre 2012 per un ammontare complessivo di 6.780.034 euro, corrispondenti a 13,20 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 3.600.018 euro, corrispondente a 6,00 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione; tale somma corrisponde alla totalità dei proventi distribuibili, al netto dei dovuti arrotondamenti, maturati al 30 settembre 2012.

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

In merito all'attività di valutazione e misurazione dei rischi, si evidenzia che la SGR, a far data dal 1° ottobre 2012, ha internalizzato la funzione di *Risk Management*, funzione in precedenza 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 all'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 periodo, 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 al 31 dicembre 2011, risulta dalla seguente tabella, che evidenzia una ripartizione degli asset sostanzialmente stabile.

ATTIVITA'	30/09/2012	31/12/2011
B. Immobili e diritti reali immobiliari	96,58%	96,68%
F. Posizione netta di liquidità	2,13%	1,58%
G. Altre attività	1,29%	1,74%
Totale attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

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

II.2 Strumenti finanziari quotati

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

II.3 Strumenti finanziari derivati

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

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 516.290.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 412.289.153 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 104.000.847 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 30 settembre 2012.

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

Valore degli immobili al 31 dicembre 2011	518.370.000
Acquisti del periodo	-
Vendite del periodo	-
Costi capitalizzati	1.168.764
Svalutazione netta del periodo	-3.248.764
Valore degli immobili al 30 settembre 2012	516.290.000

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	892.788	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 Sesto 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	21.736.336	2.577.481		2.577.481	8,16%
Da oltre 5 a 7 anni	36.230.650	2.860.169		2.860.169	9,06%
Da oltre 7 a 9 anni	70.421.644	4.895.483		4.895.484	15,50%
Oltre 9 anni	283.900.523	21.242.425		21.242.425	67,28%
A) Totale beni immobili locati	412.289.153	31.575.558		31.575.558	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	104.000.847				
Totale	516.290.000	31.575.558		31.575.558	

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 settembre 2012.

II.6 Depositi bancari

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

II.7 Altri beni

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

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 11.379.438 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30 settembre 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 Intesa Sanpaolo S.p.A..

C/C "Vincolato interessi" State Street Bank S.p.A.	11.329.523
C/C "Interessi Split" Intesa Sanpaolo S.p.A.	48.970
C/C "Conto Capitale" State Street Bank S.p.A.	945
Totale liquidità disponibile	11.379.438

II.9 Altre attività

La presente voce, di 6.894.656 euro, ha registrato al 30 settembre 2012, rispetto al 31 dicembre 2011, un decremento di 2.418.597 euro. Tale voce è così composta:

- La voce G2. "Risconti attivi", di 115.547 euro, ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale degli oneri condominiali.
- sottovoce G4 "Altre", di 575.841 euro, è così composta:

Cred. per fatt. emesse ai clienti	185.625
Fornitori c/anticipi	179.728
Crediti diversi	136.573
Depositi cauzionali a garanzia	35.688
Nota di credito da ricevere	31.080
Depositi cauzionali su utenze	3.584
Professionisti c/anticipi	2.451
Crediti verso altri Fondi	1.112
Totale altre	575.841

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 6.203.268 euro. La composizione della sottovoce al 30 settembre 2012 è la seguente:

Crediti per fatture emesse	6.426.224
Crediti per fatture da emettere	630.193
Fondo svalutazione crediti	- 853.149
Totale crediti verso locatari	6.203.268

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico anche in relazione allo stato del contenzioso seguito dagli studi legali incaricati, sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 30 settembre 2012. La consistenza del fondo ammonta al 12% del valore nominale dei crediti.

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

SEZIONE III – Le passività

La struttura del Passivo, posta a confronto con quella al 31 dicembre 2011, risulta dalla seguente tabella.

PASSIVITA'	30/09/2012	31/12/2011
H. Finanziamenti ricevuti	96,12%	95,91%
M. Altre passività	3,88%	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:

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

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

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

Alla data del 30 settembre 2012 il debito residuo è pari a 275.136.796 euro.

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

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

Alla data del 30 settembre 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 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, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 30 settembre 2012 e il valore di mercato degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari¹, è pari al 54,80%. Risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa, pari al 60%. La leva utilizzata dal Fondo risulta al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

III.2. Strumenti finanziari derivati

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

III.3. Debiti verso i partecipanti

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

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 11.362.833 euro, risulta diminuita rispetto al 31 dicembre 2011 di 646.066 euro. Tale decremento è essenzialmente riconducibile alla voce relativa ai risconti passivi sui canoni di locazione e ai minori costi accantonati di competenza del periodo.

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

La voce risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- nella sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" è iscritto il debito verso la SGR per la commissione di gestione del mese di settembre per 202.942 euro e verso la Banca Depositaria per 15.199 euro..
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Debiti per IMU	1.225.677
Erario c/IVA	497.190
Ritenute su lavoro autonomo	3.622
Totale debiti d'imposta	1.726.489

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

Risconti passivi su canoni di locazione	5.260.783
Ratei passivi su finanziamenti ipotecari	19.053
Totale ratei e risconti passivi	5.279.836

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Debiti verso fornitori	2.632.199
Clients c/anticipi	264.101
Note di credito da emettere	163.016
Debiti v/ comit.consult. e pres.ass.	120.650
Note credito da emettere su canoni e oneri rip.	61.173
Debiti diversi	48.966
Fondo altri rischi	36.917
Fatture da ricevere per prestazioni professionali	36.718
Debiti interessi su depositi cauzionali	32.155
Debiti per importi non attribuiti	17.923
Debiti verso assicurazioni	1.706
Debiti verso sgr	213
Totale altre	3.415.737

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 952.666 euro e per fatture da ricevere per 1.679.533 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 722.630 euro da parte dei locatari, a fronte dei contratti di locazione stipulati.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/07/2005 FINO AL 30/09/2012

	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	399.527.812	133,18%
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	-88.216.879	-29,41%
I. Oneri di gestione complessivi	-46.569.397	-15,52%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	5.908.290	1,97%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di quote effettuati	-106.302.532	-35,43%

Proventi complessivi distribuiti	-202.255.011	-67,42%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	249.959.562	83,32%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/09/2012	241.403.519	80,47%
Totale importi da richiamare	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	13,14%	

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

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

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

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

Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia:

l'importo complessivo di 7.344.352 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione.

Parte C – Il risultato economico del periodo

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

Nella voce A.1. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 2012.

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

Nella sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 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	.	22.536.656	.	.	.
1.1 canoni loc. non finanziaria	.	20.902.047	.	.	.
1.2 canoni loc. finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	.	1.634.609	.	.	.
2. Utile/perdita da realizzi	-	-	-	-	-
2.1 beni immobili	-	-	-	-	-
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. Plusvalenze/ minusvalenze da valutazione	-	-3.248.764	-	-	-
3.1 beni immobili	-	-3.248.764	-	-	-
- plusvalenze da valutazione	-	4.162.554	-	-	-
- minusvalenze da valutazione	-	-7.411.318	-	-	-

3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	-3.909.751	-	-	-
5. Ammortamenti	-	-	-	-	-
6. Spese IMU	-	-2.663.231	-	.	.
Totale gestione beni immobili	-	12.714.910	-	.	.

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 3.909.751 euro, sono così ripartiti:

Oneri ripetibili ai conduttori	2.486.528
Oneri a carico della proprietà	1.423.223
Totale oneri gestione di beni immobili	3.909.751

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 2.663.231 euro, accoglie l'importo accantonato relativo al terzo 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 settembre 2012.

SEZIONE IV – Depositi bancari

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

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 30 settembre 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	3.154.358
H2. Altri oneri finanziari	11.645
Totale oneri finanziari	3.166.003

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

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

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 2.153.547 euro risulta così ripartita:

I1 - Provvigione di gestione SGR	1.838.924
I2 - Commissioni banca depositaria	41.868
I3 - Oneri per Esperti Indipendenti	65.635
I4 – Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	27.260
I5 - Altri oneri di gestione:	173.560
- spese legali e notarili	84.142
- spese di revisione	37.275
- spese comitato consultivo	15.000
- spese professionali	14.563
- spese presidente assemblea	11.250
- spese monte titoli, intermediari	10.041

- spese commissioni bancarie	1.289
I6 – Spese di quotazione:	6.300
Totale Oneri di Gestione	2.153.547

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi 1.838.924 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 settembre 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 Provvigioni di gestione	1.839	0,76%	0,34%					
Provvigione di base	1.839	0,76%						
Provvigioni incentivo	-	-						
2 TER degli OICR in cui il fondo investe	-							
3 Compenso della banca depositaria	42	0,02%	0,01%					
-di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota	-							
4 Spese di revisione fondo	37	0,02%						
5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-							
6 Compenso spettante agli esperti indipendenti	66	0,00%	0,00%					
7 Oneri di gestione immobile	6.494	2,68%	1,21%		636	0,26%	0,12%	
8 Spese legali e giudiziarie	84	0,03%						
9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	27	0,01%						
10 Altri oneri gravanti sul fondo	70	0,03%						
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	8.659	3,58%			636	0,26%		
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	3.343			-1,19%				
13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-							
TOTALE SPESE	12.002	4,96%		-1,19%	636	0,26%		

(*) 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	4.664.077
- proventi diversi	4.544.705
- sopravvenienze, abbuoni e arrotondamenti attivi	119.372
L3. Altri oneri	-771.467
sopravvenienze e abbuoni passivi	-515.197
- Incremento fondo svalutazione	-250.152
- perdite su crediti	-6.111
- altri oneri	-7
Totale altri ricavi ed oneri	3.892.609

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 30/09/2012 (3)	Canone / indennità competenza 3/2012	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	809.589	574.925	141,26	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	23.111.053	13.380.026
2	Intero Immobile Assago Viale Milanofiori - Ed 1F	Uffici Commerciale	1977	35.797	25.862	3.723.728	2.827.227	143,98	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	62.173.503	36.752.115
3	Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1	Centrale telefonica e uffici connessi	1967	1.887	1.887	125.213	94.553	66,36	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	211.226	54,78	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Telecom Italia Spa	3.550.000	2.070.593
5	Intero Immobile Milano Via Tazzoli 6	Uffici Commerciale	1968	6.681	5.418	1.360.651	1.014.201	251,12	Affitto	Scadenza tra 1.10.2017 e 30.6.2019	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	18.003.732	10.876.334
6	Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97)	Produttivo	ante 1967	14.714	14.714	906.922	670.363	61,64	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	1.469.297	270,72	Affitto	Scadenza tra 1.10.2019 e 30.9.2021	Prysmian Spa	23.800.000	13.881.724
8	Intero Immobile Milano Via Watt 27	Uffici	1985	6.031	2.256	371.764	285.417	164,81	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	10.151.509	5.925.027
9	Intero Immobile Milano Via Don Guanella 9	Centrale telefonica e uffici connessi	1957	2.199	2.199	193.514	146.130	88,00	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Telecom Italia Spa	2.310.000	1.347.344
10	Intero Immobile Milano Viale Certosa 148	Uffici Commerciale	1972	3.387	1.323	215.459	161.649	162,82	Affitto	Scadenza tra 1.10.2015 e 30.9.2017	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	1.208.342	1.443.030	112,69	Affitto	Scadenza tra 1.10.2017 e 30.6.2019	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	49.090.627	28.190.666
PIEMONTE													
12	Intero Immobile Irea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Centrale	Uffici integrati con att. produttive	1910-1948	44.208	14.259	824.879	609.248	57,85	Affitto	Scadenza tra 1.10.2015 e 30.9.2017	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	17.779.643	10.335.003
13	Intero Immobile Irea Via Jervis 9 - Ico Nuova	Uffici integrati con att. produttive	1955	21.636	19.606	1.537.142	1.135.370	78,40	Affitto	Scadenza tra 1.10.2015 e 30.9.2017	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	130.871	62,61	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	99.827	47,64	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	1.965.110	91,04	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	158.031	82,98	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	211.153	96,69	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	109.747	87,81	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	87.371	77,50	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	239.923	49,55	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	88.627	64,20	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	2.246.977	244,38	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	36.425.272	20.478.459
24	Intero Immobile Roma Via Feronia 96	Centrale telefonica e uffici connessi	1971	4.861	4.861	566.952	428.128	116,63	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	134.108	72,43	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	95.508	58,15	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Telecom Italia Spa	1.390.000	810.739
27	Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265	Uffici	1962	23.064	15.508	2.734.316	2.209.293	176,31	Affitto	Scadenza tra 1.10.2019 e 30.9.2021	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	4.521.111	1.252.876	310,56	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Telecom Italia Spa	53.640.000	31.286.373
29	Intero Immobile Roma Via Tevere 50	Uffici	1984	6.549	6.549	1.971.239	562.341	301,00	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	97.698	42,80	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	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	140.561	37,09	Affitto	Scadenza oltre 1.10.2021	Telecom Italia Spa	1.900.000	1.108.205
				312.852	234.067	31.102.485	20.900.788					483.821.680,26	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, addizionale della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita dal precedente gestore).

(3)

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

(4) Per Scadenza si intende quella finale del contratto, considerati anche eventuali rinnovi intercorsi e fatte salve le ipotesi di disdetta del conduttore (esempio: per un contratto ad uso uffici di sei anni più sei è stato preso a riferimento il dodicesimo anno). Per gli immobili con più conduttori il metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fascia 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 SETTEMBRE 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, 17 Ottobre 2012

Pos. n° 7276.06

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 Settembre 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 Settembre 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).

Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

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

REAG, inoltre:

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

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

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

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

- ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 31/03/2012 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'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 14 Settembre 2012, 25 Settembre 2012, 26 Settembre 2012 ed in data 3 Ottobre 2012;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data 14 Settembre 2012, 25 Settembre 2012, 26 Settembre 2012 ed in data 3 Ottobre 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. Assago – Viale Milanofiori

- Risoluzione consensuale del contratto di locazione con la società Pharmentis S.p.A., decorrente dall'1/02/2011, con efficacia dal 31/08/2012 e conseguente stipula di un nuovo contratto di locazione con decorrenza dall'1/09/2012, durata 6+6 anni, con riduzione degli spazi.

2. Milano – Via Tazzoli

- Disdetta da parte della società Dyson S.r.l. del contratto di locazione decorrente dall'1/10/2006 con efficacia dal 30/09/2012. Sono in corso delle trattative per la stipula di un nuovo rapporto locativo ed è stato sottoscritto un accordo tra le parti per cui il conduttore continuerà a permanere negli spazi a fronte di una indennità di occupazione mensile pari all'ultimo canone determinato (€ 6.193 circa), fino al 31/12/2012.

3. Roma – Viale Morgagni

- Rilascio dei locali locati ad Union Optical S.r.l..

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 Settembre 2012 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

€ 516.290.000,00
(Euro Cinquecentosedicimilioniduecentonovantamila/00)

Agrate Brianza, 17 Ottobre 2012

Pos. n° 7276.06

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


Simone Spreafico
Engagement Manager Director


Osvaldo Rigamonti
Senior Director


Leo Civelli
Amministratore Delegato

Team di Lavoro:

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

- *Leo Civelli – Amministratore Delegato,*
- *Oswaldo Rigamonti – Senior Director,*
- *Simone Spreafico – 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,*
- *Nicola Manessi – Tecnico Valutatore,*
- *Sergio Gironi – Tecnico Valutatore,*
- *Valeria Podestà – Tecnico Valutatore,*
- *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;*
- *Assunzioni e limiti della valutazione;*
- *Condizioni generali di servizio.*



IDeA FIMIT_{SGR}

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

RIEPILOGO GENERALE

30 SETTEMBRE 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"	
516.290.000	

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

Rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento
Immobiliare Chiuso

Atlantic 2 - Berenice al 30 settembre 2012

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

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

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per il periodo infrannuale chiuso al 30 settembre 2012. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia emesso in data 8 maggio 2012 compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, IDEa FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per i giudizi relativi al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente e al rendiconto della gestione del periodo infrannuale chiuso al 30 settembre 2011, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alle relazioni da noi emesse, rispettivamente in data 2 febbraio 2012 e in data 2 novembre 2011.

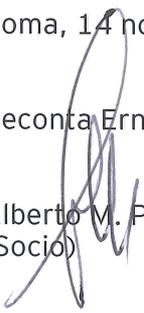
3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice per il periodo infrannuale chiuso al 30 settembre 2012 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia emesso in data 8 maggio 2012; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato del Fondo per il periodo infrannuale chiuso a tale data.
4. La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia emesso in data 8 maggio 2012 compete agli amministratori della Società IDEa FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal

Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Atlantic 2 - Berenice per il periodo infrannuale chiuso al 30 settembre 2012.

Roma, 14 novembre 2012

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Alberto M. Pisani
(Socio)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Pisani', written over the typed name and title.