

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

RENDICONTO AL 31/03/2012

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**
 - **Estratto relazione di stima degli Esperti Indipendenti**
 - **Elenco attività DM 228**
-

Relazione degli Amministratori al Rendiconto al 31 marzo 2012

| | |
|--|-----------|
| 1. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE | 2 |
| 2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO | 6 |
| A. IL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE IN SINTESI | 6 |
| B. LA CORPORATE GOVERNANCE | 10 |
| 3. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO | 14 |
| A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE | 14 |
| B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO | 16 |
| 4. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TRIMESTRE | 16 |
| 5. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO | 17 |
| 6. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO | 17 |
| 7. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL TRIMESTRE | 18 |
| 8. LA GESTIONE FINANZIARIA | 18 |
| A. FINANZIAMENTI | 18 |
| B. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | 19 |
| 9. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI | 20 |
| 10. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE | 20 |
| 11. ALTRE INFORMAZIONI | 22 |

1. Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

Dopo il peggioramento del ciclo economico mondiale registrato nell'ultimo trimestre del 2011, nei primi mesi del 2012, per via dell'attenuarsi delle tensioni finanziarie, si è assistito ad una generale stabilizzazione delle attese di crescita e alla lenta ripresa dell'attività economica nei Paesi avanzati, specie in quelli situati al di fuori dell'Area Euro, mentre il permanere di tensioni legate alla carenza di liquidità del sistema bancario e alla crisi del debito sovrano nei Paesi appartenenti ai cosiddetti "PIIGS"¹, continuano a manifestare delle turbolenze sfavorevoli all'avvio di un cammino di ripresa stabile.

Scenari macroeconomici
(variazioni percentuali del Pil sull'anno precedente)

| | Dati consuntivi | | FMI | | Consensus Economics | |
|------------------------|-----------------|------|------|------|---------------------|------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 |
| Mondo | 5,3 | 3,9 | 3,5 | 4,1 | - | - |
| Paesi avanzati | 3,2 | 1,6 | 1,4 | 2,0 | - | - |
| Giappone | 4,4 | -0,7 | 2,0 | 1,7 | 2,0 | 1,5 |
| Regno Unito | 2,1 | 0,7 | 0,8 | 2,0 | 0,7 | 1,8 |
| Stati Uniti | 3,0 | 1,7 | 2,1 | 2,4 | 2,3 | 2,5 |
| Area Euro | 1,9 | 1,4 | -0,3 | 0,9 | -0,4 | 0,9 |
| Paesi emergenti | 7,5 | 6,2 | 5,7 | 6,0 | - | - |
| Russia | 4,3 | 4,3 | 4,0 | 3,9 | 3,7 | 3,8 |
| Cina | 10,4 | 9,2 | 8,2 | 8,8 | 8,4 | 8,5 |
| India | 10,6 | 7,2 | 6,9 | 7,3 | 7,2 | 7,7 |
| Brasile | 7,5 | 2,7 | 3,0 | 4,1 | 3,3 | 4,4 |

Fonte: FMI (World Economic Outlook), Consensus Economics e varie statistiche nazionali

Come emerge chiaramente dall'ultimo "World Economic Outlook"² pubblicato dal Fondo Monetario Internazionale (FMI) ad aprile 2012, il quadro economico globale mostra ancora tutta la fragilità dell'attuale congiuntura, su cui sembrano pesare soprattutto la sostanziale debolezza della domanda interna (sia per consumi che per investimenti) nei Paesi avanzati, il permanere di forti politiche di riduzione del debito pubblico nei Paesi dell'Euro e le incertezze sulla possibile ripresa delle tensioni sui mercati delle materie prime (in primis di quelle energetiche), le cui quotazioni sono tornate a salire nei primi mesi dell'anno. Il ciclo economico mondiale dovrebbe tornare a marciare su tassi di crescita pre-crisi non prima del 2014.

¹ Con l'acronimo si intendono i Paesi dell'unione monetaria europea maggiormente interessati negli ultimi anni dalla crisi dei debiti sovrani e dalla ristrutturazione delle finanze pubbliche, ovvero: Portogallo, Italia, Irlanda, Grecia e Spagna.

² FMI - World Economic Outlook – April 2012

Nei principali Paesi avanzati le politiche monetarie sono divenute ancora più espansive, in uno scenario che mostra ampi livelli di capacità inutilizzata e aspettative di inflazione sostanzialmente contenute.

Nei Paesi dell'Area Euro, i primi tre mesi dell'anno hanno visto la Banca Centrale Europea (BCE) impegnata attivamente nell'allentare le tensioni sui mercati del debito sovrano e nell'espandere l'offerta di moneta per fornire liquidità alle banche³, sostenendo il credito all'economia⁴.

Ciò nonostante, dopo un primo trimestre caratterizzato da una lenta ma costante discesa dei premi al rischio sui titoli di stato di Spagna e Italia, dei differenziali sui mercati interbancari e dei premi sui *Credit Default Swap* (CDS) bancari, nel mese di aprile i timori sulle prospettive di crescita di alcuni Paesi (Spagna) sono tornati a riaccendersi, accentuando nuovamente la preferenza degli investitori per i titoli dei Paesi ritenuti più sicuri.

Nel corso del 2011 il Pil dell'Area è cresciuto complessivamente dell'1,5%, in rallentamento rispetto all'1,9% del 2010. Fra i Paesi maggiori, la Germania ha registrato la crescita più accentuata (+3,0%), mentre questa è stata molto più modesta in Spagna (+0,7%) e in Italia (+0,4%). L'inflazione al consumo è scesa in marzo al 2,6% su base annua, rispetto al 3,0% rilevato nell'ultimo trimestre del 2011.

In Italia, dopo il calo del Pil dello 0,7% registrato nell'ultimo trimestre del 2011, l'andamento degli indicatori congiunturali sembra prefigurare, per i primi mesi del 2012, un'ulteriore diminuzione dell'attività produttiva, riflettendo l'attuale debolezza della domanda interna. La dinamica negativa del Pil è influenzata dal cauto atteggiamento di spesa delle famiglie, su cui incidono soprattutto la dinamica del reddito reale disponibile e le condizioni del mercato del lavoro⁵.

L'inflazione al consumo, che negli ultimi tre mesi del 2011 era salita poco sopra il 3,0%, ha invece dato segni di stabilità nella media dei primi tre mesi del 2012, riflettendo soprattutto gli effetti diretti del rincaro dei beni energetici e delle imposte dirette.

³ Nei mesi di dicembre 2011 e Gennaio 2012 l'Eurosistema ha condotto due operazioni straordinarie di rifinanziamento a tre anni al tasso dell'1,0 per cento con pieno soddisfacimento della domanda, immettendo complessivamente nel sistema fondi per circa 500 miliardi di euro.

⁴ Banca d'Italia – Bollettino economico n°68, 17 aprile 2012.

⁵ Il tasso di disoccupazione atteso dal Governo italiano per la fine del 2012 è del 9,3%, mentre una possibile inversione di tendenza è attesa non prima della seconda metà del 2013.

Il mercato immobiliare italiano

Gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio⁶ evidenziano il permanere di una situazione di debolezza del mercato, nonostante la seconda metà del 2011 abbia registrato una prima timida inversione di tendenza rispetto agli ultimi cinque anni, con un incremento delle transazioni nel terzo e nel quarto trimestre pari, rispettivamente, all'1,6% e allo 0,4% sullo stesso periodo del 2010. Rispetto ai massimi livelli raggiunti dal mercato nel quarto trimestre del 2006, la perdita cumulata in termini di volumi di vendite complessive ha raggiunto il 30% circa.

Da un punto di vista settoriale, solo il **residenziale**, includendovi anche il mercato delle pertinenze⁷, sembra mostrare una sostanziale tenuta sui volumi e sul giro d'affari registrati negli ultimi tre anni mentre, nei settori **non residenziali**, dopo i rimbalzi positivi registrati nel terzo trimestre 2011, sono seguiti nuovi cali nel quarto trimestre a conferma che, almeno in questa fase, la congiuntura degli investimenti nel *real estate* (soprattutto nella loro componente istituzionale) è fortemente correlata all'andamento generale dell'attività produttiva. Per quanto riguarda le *location*, i dati forniti dall'OMI evidenziano una crescita piuttosto sostenuta (+8,9% nel quarto trimestre dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2010) del mercato residenziale nei comuni capoluogo localizzati nelle regioni centrali⁸ mentre, a livello nazionale, le *location* secondarie (i comuni non capoluogo) soffrono ancora di una carenza di domanda (-0,8%).

Le previsioni elaborate dal Centro studi Nomisma a marzo 2012 prevedono il permanere di una fase di debolezza dei prezzi nel prossimo triennio, con un ritorno alla crescita dei valori nominali per tutte le tipologie non prima del 2015. Nel comparto residenziale il 2012 dovrebbe chiudersi con prezzi in riduzione dell'1,6%, mentre nel biennio 2013-2014 i cali dovrebbero farsi più contenuti e pari, rispettivamente, a -0,8% e -0,2%.

Per quanto riguarda l'andamento del **comparto istituzionale** del mercato degli investimenti, quello cui è direttamente riconducibile l'attività dei fondi immobiliari italiani ed esteri, i dati forniti per il primo trimestre dell'anno da Nomisma⁹ evidenziano negli ultimi tre anni (2009-2011) il permanere di una fase di stabilizzazione dei volumi investiti sia a livello complessivo, per un totale annuo di circa 4 – 4,3 miliardi di euro, sia a livello di singolo settore. La marcata riduzione della domanda estera riscontrata negli ultimi due trimestri è stata colmata da una contemporanea crescita degli investitori nazionali, sia privati che istituzionali, per cui nei primi tre mesi dell'anno gli investimenti domestici avrebbero raggiunto il 90% del totale (Nomisma su fonti varie); questa tendenza sarebbe destinata a permanere per tutto il 2012, in attesa di una stabilizzazione del quadro generale del Paese e dunque di una minore percezione di rischio associata al mercato immobiliare domestico.

⁶ Agenzia del Territorio, OMI – Nota IV trimestre 2011.

⁷ In questa macroclasse l'OMI ricomprende le seguenti tipologie immobiliari: posti auto, garage, depositi, cantine, magazzini, altro.

⁸ Sempre sulla base dei dati contenuti nel report dell'OMI, tra le 13 grandi aree urbane quelle che nel IV trimestre hanno conseguito la performance migliore in termini di variazione % delle transazioni trimestrali su base annua sono Torino (15,6%), Roma (11,7%) e Firenze (10%).

⁹ Trattasi di elaborazioni di Nomisma su dati BNP Paribas RE, DTZ e CB Richard Ellis.

I dati relativi al primo trimestre, seppur ancora poco significativi per dedurne una tendenza su base annua per l'intero 2012, sembrano confermare quanto riscontrato lo scorso anno: nell'attuale contesto di mercato la domanda si orienta prevalentemente sui comparti uffici e *retail*, con un peso percentuale sul totale degli investimenti compreso tra il 35% ed il 45% per gli uffici e tra il 30% ed il 40% per il settore commerciale, mentre, dal punto di vista dell'ubicazione, l'interesse degli investitori è al momento focalizzato solo su *trophy asset* o, comunque, su localizzazioni centrali in grandi città del centro-nord, quasi esclusivamente rappresentate da Roma e Milano.

Negli ultimi due anni, gli investimenti in uffici hanno riguardato prevalentemente (in media nel 75% dei casi) gli immobili di classe A (immobili di localizzazione centrale di elevato standard qualitativo e con dotazioni interne allineate a miglior standard di mercato) ubicati nelle città di Roma e Milano, per un controvalore medio complessivo pari a circa 1,6 – 1,7 miliardi di euro. Per quanto riguarda i rendimenti, questi sono stabili o in leggera diminuzione per i *trophy asset* o per gli immobili di classe A sia a Roma che a Milano, mentre, per quanto riguarda i quartieri semicentrali o periferici o anche le altre grandi aree urbane del centro-nord, la quasi totale assenza di domanda riscontrabile ormai da diversi trimestri, ha fatto registrare nei primi mesi dell'anno ulteriori rialzi compresi tra i 20 e i 30 punti base.

Il comparto degli immobili commerciali ha catalizzato l'interesse degli acquirenti anche nel primo trimestre dell'anno, con oltre il 54% del giro d'affari complessivo, per un totale di circa 550 milioni di euro di investimenti dopo essere stato il comparto con maggiori volumi del 2011, raggiungendo il 50% del totale e dunque superando nei numeri anche il settore terziario-direzionale, storicamente il punto di riferimento degli investitori nel mercato italiano dell'immobiliare.

Come nel corso del 2011, anche nei primi mesi dell'anno gli acquisti nel *retail* hanno riguardato quasi esclusivamente centri commerciali e immobili delle vie principali, purché caratterizzati da:

- la presenza di primari marchi nazionali ed internazionali della grande distribuzione organizzata (GDO) e del settore non alimentare;
- una localizzazione nei quartieri residenziali semicentrali e periferici di grandi e medie aree urbane del centro-nord;
- una significativa esperienza nella gestione, tale da assicurare la sostenibilità del canone e quindi la permanenza del conduttore nel medio-lungo termine.

La sempre maggiore frequenza di operazioni di *sale & lease back* (cessione e successiva rilocalizzazione al medesimo soggetto) di centri e gallerie commerciali con operatori della GDO alimentare evidenzia la loro volontà di proseguire l'espansione nella loro attività principale nonostante l'avversa congiuntura di mercato, sostituendo al costo del capitale di debito, divenuto in questa fase di restrizione creditizia particolarmente oneroso, il costo del canone di locazione.

Per i centri commerciali meglio localizzati, ovvero con bacino d'utenza stabilizzato e risultati gestionali positivi, i rendimenti lordi rilevati negli ultimi 12 mesi sono stati compresi tra il 6,5% ed il 7%, mentre per gli acquisti di sole gallerie commerciali (con esclusione dunque dell'ancora alimentare) l'intervallo è stato

compreso tra il 6,75% ed il 7,25%. La tendenza per il 2012, secondo le previsioni di CB Richard Ellis, dovrebbe essere per una stabilità dei rendimenti. La domanda per gli altri formati commerciali (centri divertimenti, parchi commerciali, *outlet* ecc.) risulta al momento piuttosto debole o, come nei casi di *location* secondarie o di strutture di nuova realizzazione, del tutto assente, a conferma della preferenza degli investitori per prodotti tradizionali, con una bassa percezione di rischio.

Resta elevato l'interesse degli investitori per la categoria dei supermercati e degli ipermercati, soprattutto se posizionati nel tessuto urbano consolidato (c.d. "supermercati di vicinato") e locati ad un primario operatore della GDO alimentare, italiana ed estera. Negli ultimi tre mesi del 2011 e nel corso del primo trimestre dell'anno i rendimenti lordi da locazione per l'acquisto di questa tipologia di *asset* sono stati ricompresi tra il 6% ed il 6,5% quando localizzati in medio-grandi centri urbani e tra il 6,5% ed il 7%, se aventi una localizzazione a ridosso di piccoli comuni o capoluoghi di provincia.

2. Dati descrittivi del Fondo

A. Il Fondo Atlantic 2 - Berenice in sintesi

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

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

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

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

| | |
|---|--|
| Data di apporto | 14 luglio 2005 |
| Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo | € 300.001.500 |
| Numero quote emesse all'apporto | 600.003 |
| Valore nominale iniziale delle quote | € 500 |
| Quotazione | Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA) |
| Banca depositaria | State Street Bank S.p.A. |
| Esperto indipendente | REAG -Real Estate Advisory Group S.p.A. |
| Società di revisione | Reconta Ernst & Young S.p.A. |
| Valore complessivo netto del Fondo al 31 marzo 2012 | € 239.210.603 |
| Valore unitario delle quote al 31 marzo 2012 | € 398,682 |
| Valore al 31 marzo 2012 del portafoglio immobiliare | € 513.040.000 |

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

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

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

| | | Collocamento | | | | | | | | |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 14.07.2005 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.12.2010 | 31.12.2011 | 31.03.2012 |
| Valore complessivo del fondo ⁽¹⁾ | € mln. | 300,0 | 422,4 | 428,5 | 437,7 | 436,5 | 316,1 | 275,2 | 242,4 | 239,2 |
| 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 | 398,682 |
| Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo | € | 505,00 | 465,00 | 478,50 | 606,08 | 447,06 | 416,76 | 332,62 | 299,00 | 213,68 |
| Valore degli immobili | € mln. | 860,5 | 862,5 | 802,8 | 853,0 | 720,3 | 581,5 | 548,6 | 518,4 | 513,0 |
| Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾ | € mln. | 750,0 | 750,6 | 697,3 | 702,3 | 611,8 | 519,7 | 493,0 | 482,7 | 483,4 |
| 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 | 6,8 |
| 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 | 54,9 |
| Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾ | % | 60,0 | 59,9 | 59,7 | 59,5 | 59,7 | 59,2 | 59,5 | 58,4 | 58,3 |
| Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾ | % | 85% Lazio e Lombardia | 85% Lazio e Lombardia | 85% Lazio e Lombardia | 85% Lazio e Lombardia | 84% Lazio e Lombardia | 81% Lazio e Lombardia | 82% Lazio e Lombardia | 84% Lazio e Lombardia | 84% Lazio e Lombardia |
| Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾ | € mln. | - | 9,00 | 17,70 | 22,40 | 87,50 | 19,10 | 13,17 | 16,14 | 4,56 |
| Distribuzione proventi per quota | € | - | 15,05 | 47,02 | 37,27 | 145,75 | 31,85 | 21,95 | 26,90 | 7,60 |
| 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% | 9,40% |

(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 istituiti e 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.

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

anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti.

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

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

Ai sensi dello Statuto, tale Regolamento definisce altresì le competenze degli Amministratori Indipendenti, anche alla luce dei principi raccomandati nel Protocollo Assogestioni, cui il Consiglio di Amministrazione di FIMIT SGR (oggi IDeA FIMIT), in data 13 giugno 2011, ha deliberato di aderire integralmente, demandando peraltro ad un momento successivo al perfezionamento della menzionata operazione di fusione le modalità formali di adozione del Protocollo Assogestioni, anche al fine di consentire gli opportuni adeguamenti alla realtà aziendale derivante dalla fusione stessa.

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

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

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

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

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

Nella seduta del 3 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, al suo interno, un Comitato Esecutivo, composto da sette membri (alla data del presente Rendiconto, a seguito delle sopra citate

dimissioni dei Consiglieri Delegati Daniel Buaron e Massimo Caputi, i membri sono cinque), 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

Gli effetti della crisi economico-finanziaria continuano ad impattare negativamente sullo stato locativo del portafoglio del Fondo, allungando i tempi di messa a reddito degli spazi sfitti, con progressivo pregiudizio sulla valutazione degli immobili interessati.

La gestione ordinaria del Fondo Atlantic 2 – Berenice, il cui portafoglio immobiliare al 31 marzo 2012 era costituito da trentun immobili, di cui in termini di superficie il 70% a destinazione prevalente uffici, il 25% a destinazione prevalente centrale telefonica, il restante 5% a destinazione produttiva, nel primo trimestre 2012 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Contratti di locazione

Nel corso del primo trimestre 2012, il Fondo ha ricevuto nuove richieste di risoluzione anticipata o comunicazioni di 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 il Fondo negozia i termini dei rilasci o rinegozia i termini della locazione (razionalizzazione spazi, lavori a carico del Fondo, riduzione dei canoni).

Al 31 marzo 2012, la superficie lorda totale degli immobili in portafoglio ammonta a 312.852 mq, di cui 239.164 mq locati. Risulta, quindi, messo a reddito il 76,45% delle consistenze degli immobili del Fondo. Al 31 dicembre 2011, invece, a fronte di una superficie locabile lorda totale degli immobili in portafoglio invariata, i mq locati risultavano essere 246.148 (inclusi spazi le cui disdette, già ricevute, non avevano tuttavia ancora prodotto effetti); a tale data, risultava a reddito il 78,68% delle superfici.

Alla data del 31 marzo 2012, risultano vigenti cento posizioni locative (comprendenti sia contratti di locazione che indennità di occupazione), riferite a conduttori privati. Nel corso del primo trimestre 2012, sono state ricevute cinque comunicazioni di disdetta e sono stati rinegoziati/stipulati quattro nuovi contratti e/o integrazioni di contratti già in essere. In termini di superfici, il 40,1% degli spazi risulta locato a Telecom Italia S.p.A..

L'importo dei canoni di competenza del primo trimestre 2012 ammonta a 6,258 milioni di euro, mentre il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data del 31 marzo 2012 risulta di 25,746 milioni di euro (N.B. alcuni contratti potrebbero prevedere temporaneamente canoni ridotti o trovarsi addirittura in regime di *free rent*, come è il caso degli immobili siti in **Roma, corso Italia 41-43** e **via Tevere 50** che dal giugno 2012 produrranno un reddito annuo complessivo di 6,5 milioni di euro ca.). Il valore contrattuale annuo delle posizioni al 31 dicembre 2011, invece, era di 27,213 milioni di euro.

Crediti verso locatari

Alla data del 31 marzo 2012, l'importo dei crediti verso conduttori per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso i medesimi, è di 7,0 milioni di euro circa, di cui 882 mila euro circa rappresentano crediti di esigibilità critica. Di tali crediti il 36% circa è ascrivibile al ritardo nei tempi di pagamento del canone da parte di conduttori privati, che in taluni casi risentono della sfavorevole congiuntura economica. Il restante 64% 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 677 mila euro circa.

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

Manutenzioni Straordinarie (Capex)

Nel corso del primo trimestre 2012 sono proseguiti presso l'immobile sito in **Assago, viale Milanofiori Pal 1F** gli interventi di riqualificazione degli spazi locati al conduttore principale (primario gruppo editoriale) come previsto dal contratto di locazione sottoscritto nel corso dell'anno; si è inoltre dato corso ad alcuni interventi di messa in sicurezza e riqualificazione impiantistica su immobili vari. Sono stati contabilizzati, nel corso del primo trimestre, costi capitalizzati per circa 726 mila euro riferiti a contratti in essere alla data del presente Rendiconto.

B. Politiche di investimento e di disinvestimento

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

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

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre

In data 31 gennaio 2012 il Consiglio di Amministrazione di IDEa FIMIT ha approvato il Rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2011 e ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati a tale data, per un ammontare complessivo di 1.140.006 euro, corrispondenti a 1,90 euro per ognuna delle n. 600.003 quote in circolazione e il 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 in data 23 febbraio 2012, con data stacco in Borsa 20 febbraio 2012.

Con riferimento all'accordo transattivo sottoscritto dal Fondo e dalle società apportanti (Aida S.R.L., Ganimede Due S.R.L., Tiglio I S.R.L., Tiglio II S.R.L., Kappa S.R.L.), inerente le garanzie fornite dalle stesse in sede di apporto per tutte le problematiche diverse da quelle ambientali ancora irrisolte, il Fondo ha registrato un ricavo e incassato l'importo di 4,54 milioni di euro pattuito a titolo di indennizzo forfettario.

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

- immobile in Ivrea, via Jervis 11: Eutelia S.p.A. per un importo pari a circa 73 mila euro

- immobile in Roma, viale Regina Margherita 279: Graphocart S.r.l., Dal Re Delivering S.r.l., Fingeneral S.r.l, Union Optical S.r.l. per un importo totale pari a circa 169 mila euro
- immobili in Roma, via Tomacelli 42: Osservatorio S.r.l., MPP S.r.l. per un importo totale pari a circa 69 mila euro
- immobile in Milano, viale Monza 259-265: Teleclient S.p.A. per un importo pari a circa 69 mila euro.

La contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di maggiori imposte ipo-catastali e conseguenti sanzioni per complessivi 338.000 euro circa, segnalate nel precedente Rendiconto, relativamente alla compravendita dell'immobile sito in **Roma, via Sicilia 162**, alienato in data 23 dicembre 2009 al prezzo di 41 milioni di euro, si è risolta nel corso del presente trimestre tenendo il Fondo esente da obblighi nei confronti dell'Erario.

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, che verrà presentato al suo Comitato Consultivo per il relativo parere non vincolante.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

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

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 trimestre

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

Come già descritto nel precedente § "Corporate Governance", l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 12 aprile 2012, nel confermare la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Antonio Mastrapasqua, ha altresì nominato – in sostituzione del dimissionario Dott. Buaron – il Dott. Massimo Romano.

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

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

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

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

Alla data del 31 marzo 2012 il debito residuo complessivo è pari a 281.797.742 euro.

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

- al finanziamento dei lavori di manutenzione straordinaria, per un importo massimo di 40.000.000 euro;

- al finanziamento dell'attività di gestione ordinaria del Fondo, per un importo massimo di 15.000.000 euro.

Alla data del 31 marzo 2012, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 6.660.945 euro.

Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso coincidente con la scadenza del Fondo, riepilogato nella seguente tabella:

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

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

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo al 31 marzo 2012, rispetto al valore del portafoglio immobiliare, risulta essere pari al 54,93%. Si evidenzia che tale percentuale è al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2012 è di 11.738.146 euro (8.492.996 euro al 31 dicembre 2011).

B. Strumenti finanziari derivati

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

Alla data del presente Rendiconto la percentuale di copertura è pari al 52,92% del debito.

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

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

Dalla data di apporto, ossia dal 14 luglio 2005, alla data del presente Rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è ridotto passando da 300.001.500 euro a 239.210.603 euro (242.369.608 euro al 31 dicembre 2011). Il valore unitario della quota è passato da 500,000 euro a 398,682 euro (403,947 euro al 31 dicembre 2011) con un decremento del 20,26% (19,21% al 31 dicembre 2011); considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 31 marzo 2012, per un totale di 325,79 euro a quota, che hanno inciso per il 65,16% 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'80,33% (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 31 marzo 2012, risulta pari a 13,35%.

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 | 0,15% |
| ROA | Risultato gestione immobiliare/valore immobili ¹⁰ | -0,25% |
| <i>Leverage</i> | Finanziamenti/valore immobili | 54,93% |
| Livello di impiego asset immobiliari | Valore immobili/ totale attività | 96,06% |
| Valore medio beni immobili | Valore immobili/n. immobili | 16,55 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*

¹⁰ Media aritmetica del valore degli immobili 31/12/2011 – 31/03/2012

“Proventi Distribuibili” i Proventi di Gestione del Fondo calcolati: al netto delle plusvalenze non realizzate (le “Plusvalenze Non Realizzate”) nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le “Minusvalenze Non Realizzate”) nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi...”.

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

| | |
|--|---------------------|
| Risultato del periodo | 357.011,77 |
| Plusvalenze non realizzate del periodo | (1.728.622,67) |
| Minusvalenze non realizzate nel periodo | 7.785.113,22 |
| di cui non ripristinabili | (2.063.850,85) |
| Riserve da riprendere | 228.622,67 |
| Utile distribuibile | 4.578.274,14 |
| Riserve utili esercizi precedenti | 22.024,06 |
| Distribuibile netto 31 marzo 2012 | 4.600.298,20 |
| N° quote | 600.003,00 |
| Distribuzioni pro quota | 7,60 |
| Valore complessivo distribuzione al 31 marzo 2012 | 4.560.022,80 |

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 7,60 euro lordi per ognuna delle n. 600.003 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale pari a 4.560.022 euro.

La somma citata sarà riconosciuta agli aventi diritto con decorrenza 31 maggio 2012 e data stacco 28 maggio, 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

Legge del 12 luglio 2011 n. 106

La legge n. 106 del 12 luglio 2011 che ha convertito, con modificazioni, il decreto legge 13 maggio 2011 n. 70 ha apportato importanti modifiche all'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 (convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122). Inoltre sono state fornite alcune specificazioni con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e da ultimo con la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/e del 15 febbraio 2012 ("Circolare").

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

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

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

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'attuale regime di 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

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).

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 alla fine di ciascun periodo d’imposta, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d’imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei “redditi di capitale”. Considerato che la percentuale di partecipazione “rilevante” deve essere verificata al termine del periodo d’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’articolo 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Nel caso in cui i partecipanti esercitano attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal fondo.

3. sono in ogni caso soggetti a tassazione con aliquota del 20% al momento della loro corresponsione i proventi percepiti da soggetti non residenti, fatta salva la verifica in merito all’eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni; a determinate condizioni, la ritenuta non si applica nei confronti di (i) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull’organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione), (ii) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e (iii) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. Tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata.

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

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

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

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

Esperti Indipendenti

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

La SGR ha adeguato le proprie disposizioni interne in tema di gestione dei rapporti con gli Esperti Indipendenti e valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, ai principi contenuti nella Comunicazione congiunta BANCA D'ITALIA - CONSOB del 29 luglio 2010 "Linee applicative di carattere generale in materia di processo di valutazione dei beni immobili dei fondi

comuni di investimento” e alle Linee Guida predisposte dalla ASSOGESTIONI (cfr. il rapporto tra le SGR e gli “Esperti Indipendenti” nell’attività di valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, del 27 maggio 2010).

Le disposizioni interne vigenti disciplinano, tra le altre:

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

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

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

Incarichi assegnati agli Esperti Indipendenti dei Fondi Gestiti

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

Non si evidenziano per l'anno 2012 incarichi rilevanti assegnati all'esperto indipendente del Fondo gestito dalla SGR presso altre società facenti parte del gruppo di appartenenza rilevante.

* * *

Il presente Rendiconto al 31 marzo 2012 si compone complessivamente di n. 61 pagine oltre all'estratto della Relazione di Stima degli Esperti Indipendenti e all'elenco, in ordine decrescente di valore, dei beni di cui all'art. 4, comma 2 del Decreto Ministeriale n. 228/1999, redatto ai sensi dell'art. 75 comma 1, lettera b) del Regolamento Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007 ("Regolamento Intermediari").

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Antonio Mastrapasqua

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| | Situazione al 31/03/12 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| ATTIVITA' | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo |
| 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 | 513.040.000 | 96,06% | 518.370.000 | 96,68% |
| B1. Immobili dati in locazione | 419.594.492 | 78,56% | 439.851.161 | 82,04% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | - | 0,00% | - | 0,00% |
| B3. Altri immobili | 93.445.508 | 17,50% | 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' | 11.738.146 | 2,20% | 8.492.996 | 1,58% |
| F1. Liquidità disponibile | 11.738.146 | 2,20% | 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' | 9.323.870 | 1,74% | 9.313.253 | 1,74% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | - | 0,00% | - | 0,00% |
| G2. Ratei e risconti attivi | 376.307 | 0,07% | 728.051 | 0,14% |
| G3. Risparmio di imposta | - | 0,00% | - | 0,00% |
| G4. Altre | 1.845.761 | 0,35% | 1.286.586 | 0,24% |
| G5. Credito Iva | - | 0,00% | - | 0,00% |
| G6. Crediti verso i locatari | 7.101.802 | 1,32% | 7.298.616 | 1,36% |
| crediti lordi | 7.778.569 | 1,46% | 7.948.518 | 1,48% |
| fondo svalutazione crediti | - | - | - | - |
| | 676.767 | -0,14% | 649.902 | -0,12% |
| TOTALE ATTIVITA' | 534.102.016 | 100,00% | 536.176.249 | 100,00% |

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| | Situazione al 31/03/12 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
|--|---------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| PASSIVITA' E NETTO | Valore complessivo | In percentuale del passivo | Valore complessivo | In percentuale del passivo |
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | 281.797.742 | 95,56% | 281.797.742 | 95,91% |
| H1. Finanziamenti ipotecari | 281.797.742 | 95,56% | 281.797.742 | 95,91% |
| H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate | - | 0,00% | - | 0,00% |
| H3. Altri | - | 0,00% | - | 0,00% |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | - | 0,00% | - | 0,00% |
| I1. Opzioni, premi o altri strum. Fin. Derivati quotati | - | 0,00% | - | 0,00% |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. Derivati non quotati | - | 0,00% | - | 0,00% |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | - | 0,00% | - | 0,00% |
| L1. Proventi da distribuire | - | 0,00% | - | 0,00% |
| L2. Altri debiti versi i partecipanti | - | 0,00% | - | 0,00% |
| M. ALTRE PASSIVITA' | 13.093.671 | 4,44% | 12.008.899 | 4,09% |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 205.831 | 0,00% | - | 0,00% |
| M2. Debiti di imposta | 1.175.699 | 0,40% | 718.899 | 0,24% |
| M3. Ratei e risconti passivi | 4.733.470 | 1,61% | 5.816.547 | 1,98% |
| M4. Altre | 6.355.525 | 2,22% | 4.850.307 | 1,65% |
| M5. Fondo Svalutazione Partecipazioni | - | 0,00% | - | 0,00% |
| M6. Debiti per cauzioni ricevute | 623.146 | 0,21% | 623.146 | 0,22% |
| TOTALE PASSIVITA' | 294.891.413 | 100,00% | 293.806.641 | 100,00% |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 239.210.603 | | 242.369.608 | |
| Numero delle quote in circolazione | 600.003 | | 600.003 | |
| Valore unitario delle quote | 398,682 | | 403,947 | |
| Proventi distribuiti per quota | 325,790 | | 323,890 | |
| Rimborsi distribuiti per quota | 177,170 | | 173,210 | |

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

| | Rendiconto al 31/03/12 | | Rendiconto al 31/03/11 | |
|--|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| 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 | 812.675 | | 1.384.541 | |
| A4.1 di copertura | 812.675 | | 1.384.541 | |
| A4.2 non di copertura | - | | - | |
| Risultato gestione strumenti finanziari (A) | - | 812.675 | - | 1.372.881 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 7.241.089 | | 9.093.693 | |
| B1.a canoni di locazione | 6.740.983 | | 8.464.638 | |
| B1.b altri proventi | 500.106 | | 629.055 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | - | | - | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | 6.056.491 | | 3.681.948 | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | 1.740.758 | | 1.607.326 | |
| B4.a oneri non ripetibili | 588.626 | | 528.758 | |
| B4.b oneri ripetibili | 1.152.132 | | 1.078.568 | |
| B4.c interessi su depositi cauzionali | - | | - | |
| B4.d altri oneri gestione immobiliare | - | | - | |
| B5. AMMORTAMENTI | - | | - | |
| B6. SPESE IMU | 715.874 | | 455.765 | |
| Risultato gestione beni immobili (B) | - | 1.272.034 | - | 10.712.550 |
| 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) | - | 2.084.709 | - | 9.339.669 |

RENDICONTO DEL FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE al 31/03/12
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

| | Rendiconto al 31/03/12 | | Rendiconto al 31/03/11 | |
|--|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| 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) | | 2.084.709 | | 9.339.669 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | - 1.245.845 | - | - 1.310.711 | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | - 1.241.969 | | - 1.308.284 | |
| H1.2 su altri finanziamenti | - 3.876 | | - 2.427 | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | - 83.155 | | - 85.147 | |
| Oneri finanziari (H) | | 1.329.000 | | 1.395.858 |
| Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H) | | 3.413.709 | | 7.943.811 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | - 613.805 | | - 645.883 | |
| I2. Commissioni banca depositaria | - 13.949 | | - 14.844 | |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | - 21.200 | | - 50.400 | |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | - 10.060 | | - 22.046 | |
| I5. Altri oneri di gestione | - 57.433 | | - 129.197 | |
| I6. Spese di quotazione | - | | - 3.133 | |
| Totale oneri di gestione (I) | | 716.447 | | 865.503 |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | - | | - | |
| L2. Altri ricavi | - 4.573.056 | | - 288.235 | |
| L3. Altri oneri | - 85.888 | | - 444.121 | |
| Totale altri ricavi ed oneri (L) | | 4.487.168 | | 155.886 |
| Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L) | | 357.012 | | 6.922.422 |
| M. IMPOSTE | | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | - | | - | |
| M2. Risparmio d'imposta | - | | - | |
| M3. Altre imposte | - | | - | |
| Totale imposte (M) | | - | | - |
| Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M) | | 357.012 | | 6.922.422 |

Si segnala che per effetto di una diversa riclassificazione delle voci, rispetto al periodo precedente, i dati del rendiconto al 31.03.2011 sono stati riclassificati per permettere un confronto con i dati del periodo.

Nota Integrativa
al Rendiconto al 31 marzo 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 | 11 |
| SEZIONE III – Le passività | 15 |
| SEZIONE IV – Il valore complessivo netto | 19 |
| 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 | 24 |
| 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 | Numero quote | Valore unitario delle quote |
|-------------------------------|---|---------------------|------------------------------------|
| Valore iniziale del Fondo | 300.001.500 | 600.003 | 500,000 |
| Rendiconto al 31/12/2005 | 422.417.470 | 600.003 | 704,026 |
| Rendiconto al 31/12/2006 | 428.500.616 | 600.003 | 714,164 |
| Rendiconto al 31/12/2007 | 437.707.099 | 600.003 | 729,508 |
| Rendiconto al 31/12/2008 | 436.522.152 | 600.003 | 727,533 |
| Rendiconto al 31/12/2009 | 316.095.851 | 600.003 | 526,824 |
| Rendiconto al 31/12/2010 | 275.200.527 | 600.003 | 458,665 |
| Rendiconto al 31/12/2011 | 242.369.608 | 600.003 | 403,947 |
| Rendiconto al 31/03/2012 | 239.210.603 | 600.003 | 398,682 |

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell'investimento pari a 11,79% dalla data del collocamento al 31 marzo 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% |
| Totale 2012 | 325,18 | | 7,60 | 9,40% |
| Totale dal collocamento | 422,20 | | 333,39 | 11,79% |

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

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

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

| Data | Flusso (euro/quota) | Descrizione |
|----------------------------|------------------------|------------------------------|
| 14/07/2005 | (505,00) | Sottoscrizione quote |
| 09/02/2006 | 15,05 | Distribuzione provento lordo |
| 10/08/2006 | 17,50 | Distribuzione provento lordo |
| 10/08/2006 | 2,45 | Rimborso anticipato quote |
| 08/02/2007 | 29,52 | Distribuzione provento lordo |
| 30/08/2007 | 21,59 | Distribuzione provento lordo |
| 30/08/2007 | 34,86 | Rimborso anticipato quote |
| 28/02/2008 | 15,68 | Distribuzione provento lordo |
| 11/12/2008 | 64,35 | Rimborso anticipato quote |
| 12/02/2009 | 145,75 | Distribuzione provento lordo |
| 14/05/2009 | 6,75 | Distribuzione provento lordo |
| 20/08/2009 | 4,00 | Distribuzione provento lordo |
| 20/08/2009 | 3,92 | Rimborso anticipato quote |
| 19/11/2009 | 3,50 | Distribuzione provento lordo |
| 18/02/2010 | 17,60 | Distribuzione provento lordo |
| 18/02/2010 | 48,21 | Rimborso anticipato quote |
| 20/05/2010 | 2,70 | Distribuzione provento lordo |
| 19/08/2010 | 5,00 | Distribuzione provento lordo |
| 19/08/2010 | 8,93 | Rimborso anticipato quote |
| 17/03/2011 | 14,25 | Distribuzione provento lordo |
| 17/03/2011 | 6,53 | Rimborso anticipato quote |
| 02/06/2011 | 9,50 | Distribuzione provento lordo |
| 22/08/2011 | 11,00 | Distribuzione provento lordo |
| 22/08/2011 | 3,96 | Rimborso anticipato quote |
| 17/11/2011 | 4,50 | Distribuzione provento lordo |
| 23/02/2012 | 1,90 | Distribuzione provento lordo |
| 23/02/2012 | 3,96 | Rimborso anticipato quote |
| Totale flussi netti | (2,04) | |

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito, rispetto all'esercizio precedente, di 3.159.005 euro, pari all'utile del periodo (357.011 euro) al netto dei proventi posti in distribuzione nel mese di febbraio 2012 (1.140.006 euro) e dal rimborso parziale pro quota effettuato nel mese di febbraio 2012 (2.376.012 euro) conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 5,265 euro (1,30%) e la stessa ammonta a 398,682 euro.

Il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti principali fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 6.740.983 euro;
- minusvalenze al netto delle plusvalenze da valutazione degli immobili per 6.056.491 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 2.456.632 euro;

- oneri finanziari per 1.245.845 euro;
- risultato negativo della gestione degli strumenti finanziari per 812.675 euro;
- oneri di gestione per 613.805 euro;
- altri oneri al netto degli altri ricavi per 57.537 euro.

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

Si riporta di seguito il grafico che illustra l'andamento del valore della quota nel corso del primo trimestre 2012.



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).

Durante il primo trimestre del 2012 si è registrato uno scambio medio di 19 quote giornaliere (+18,75% rispetto alla media dello scorso anno) ad un valore medio unitario di circa 262 euro¹.

Dopo un inizio d'anno incoraggiante il fondo ha chiuso il trimestre scambiando a 216,50 facendo registrare un -27 % rispetto all'ultima quotazione dell'anno 2011.

Va sottolineato che l'andamento borsistico decrescente è in linea con quello di tutti i fondi immobiliari quotati sul mercato che continuano a risentire degli effetti negativi della crisi oltre che della perdurante incertezza sulle nuove normative fiscali da applicarsi agli immobili.

¹ Fonte: Bloomberg

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

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

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

Nel mese di febbraio 2012 il Fondo ha distribuito i proventi relativi al quarto trimestre 2011 per un ammontare complessivo di 1.140.006 euro, sulla base del Rendiconto al 31 dicembre 2011, corrispondenti a 1,90 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 trimestrale, il Fondo potrà procedere alla distribuzione di un ammontare complessivo di 4.560.023 euro, corrispondente a 7,60 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione; tale somma corrisponde alla totalità dei proventi, al netto dei dovuti arrotondamenti, maturati al 31 marzo 2012.

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

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

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

La missione operativa consiste nel:

- identificare:
 - all'interno delle categorie di rischio specifiche del settore immobiliare e dei suoi processi (investimento, gestione, disinvestimento) i rischi a cui sono esposti i patrimoni gestiti;
 - i rischi legati ai mercati finanziari;

- i rischi operativi derivanti dall'attività tipica della SGR che si riflettono sui fondi gestiti;
- definire le metodologie di misurazione dei rischi più adatte al *business* della gestione dei fondi immobiliari;
- proporre all'Alta Direzione limiti di accettazione dei rischi assunti per ciascun portafoglio o fondo gestito;
- controllare l'esposizione al rischio e l'andamento dei rischi assunti proponendo ove necessario all'Alta Direzione:
 - misure di contenimento e riduzione del danno al manifestarsi del rischio;
 - misure correttive in caso di superamento dei limiti.

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

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

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

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

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

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

- la verifica della coerenza del profilo rischio/rendimento indicato dal documento stesso.

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

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

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

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

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

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

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

Si rammentano, infine, i controlli posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei Fondi gestiti dalle funzioni di *Compliance* e di Revisione Interna che – a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito

dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione – relazionano periodicamente all'Alta Direzione.

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

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

SEZIONE I – Criteri di valutazione

Nella redazione del Rendiconto sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 ("Provvedimento"), con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

Immobili

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

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

Metodo reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

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

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

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

Crediti e altre attività

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

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

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

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

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

Altre passività

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

Ricavi e costi

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

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

SEZIONE II – Le attività

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

| ATTIVITA' | 31/03/2012 | 31/12/2011 |
|---|----------------|----------------|
| B. Immobili e diritti reali immobiliari | 96,06% | 96,68% |
| F. Posizione netta di liquidità | 2,20% | 1,58% |
| G. Altre attività | 1,74% | 1,74% |
| Totale attività | 100,00% | 100,00% |

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

II.3 Strumenti finanziari derivati

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

II.4 Beni Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, di 513.040.000 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 419.594.492 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 93.445.508 euro, che accoglie il valore degli immobili presenti nel portafoglio del Fondo non locati alla data del 31 marzo 2012.

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

| | |
|--|--------------------|
| Valore degli immobili al 31/12/2011 | 518.370.000 |
| Acquisti del periodo | - |
| Vendite del periodo | - |
| Costi capitalizzati | 726.491 |
| Svalutazione netta del periodo | -6.056.491 |
| Valore degli immobili al 31/03/2012 | 513.040.000 |

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

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

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

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

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

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

| Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni | Valore dei beni immobili | Importi dei canoni | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------|
| | | Locazione non finanziaria (a) | Locazione finanziaria (b) | Importo totale (a+b) | % |
| Fino ad 1 anno | 0 | 0 | | 0 | 0% |
| Da oltre 1 a 3 anni | 29.810.000 | 2.538.920 | | 2.538.920 | 10% |
| Da oltre 3 a 5 anni | 21.863.566 | 2.523.796 | | 2.523.796 | 9% |
| Da oltre 5 a 7 anni | 15.027.830 | 1.475.155 | | 1.475.155 | 6% |
| Da oltre 7 a 9 anni | 70.435.484 | 4.884.110 | | 4.884.110 | 19% |
| Oltre 9 anni | 282.457.612 | 14.745.630 | | 14.745.630 | 56% |
| A) Totale beni immobili locati | 419.594.492 | 26.167.611 | | 26.167.611 | 100% |
| B) Totale beni immobili non locati | 93.445.508 | | | | |
| Totale | 513.040.000 | 26.167.611 | | 26.167.611 | |

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 31 marzo 2012.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto, per un totale di 11.738.146 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31 marzo 2012, eventualmente incrementati delle competenze nette del primo trimestre, dei conti rubricati al Fondo Atlantic 2 - Berenice, accessi presso la banca depositaria, State Street Bank S.p.A. dei conti "interessi" e "capitale" e del conto corrente "split" acceso presso Intesasanpaolo S.p.A..

| | |
|--|-------------------|
| C/C "Vincolato interessi" State Street Bank S.p.A. | 6.967.898 |
| C/C "Conto Capitale" State Street Bank S.p.A. | 4.689.826 |
| C/C "Interessi Split" Intesasanpaolo S.p.A. | 80.422 |
| Totale liquidità disponibile | 11.738.146 |

II.9 Altre attività

La presente voce, di 9.323.870 euro, ha registrato al 31 marzo 2012, rispetto all'esercizio precedente, un incremento di 10.617 euro. Tale voce è così composta:

- La voce G2. "Risconti attivi" ricomprende gli importi inerenti la rettifica temporale degli oneri condominiali per 295.776 euro, l'*arrangement fee* per 51.724 euro e l'imposta sostitutiva per 28.807 euro, entrambi corrisposti in sede di avvio del Fondo e inerenti al finanziamento concesso sugli immobili.
- sottovoce G4 "Altre", di 1.845.761 euro, è così composta:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Cred. per fatt. emesse ai clienti | 1.575.793 |
| Fornitori c/anticipi | 192.062 |
| Depositi cauzionali a garanzia | 35.688 |
| Nota di credito da ricevere | 30.153 |
| Crediti diversi | 12.065 |
| Totale altre | 1.845.761 |

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari", di 7.101.802 euro. La composizione della sottovoce al 31 marzo 2012 è la seguente:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Crediti per fatture emesse | 6.657.955 |
| Crediti per fatture da emettere | 1.120.614 |
| Fondo svalutazione crediti | - 676.767 |
| Totale crediti verso locatari | 7.101.802 |

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico anche in relazione allo stato del contenzioso seguito dagli studi legali incaricati, sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 31 marzo 2012. La consistenza del fondo ammonta al 10,16% del valore nominale dei crediti.

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

SEZIONE III – Le passività

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

| PASSIVITA' | 31/03/2012 | 31/12/2011 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| H. Finanziamenti ricevuti | 95,56% | 95,91% |
| M. Altre passività | 4,44% | 4,09% |
| Totale passivo | 100,00% | 100,00% |

III.1. Finanziamenti ricevuti

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

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

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

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

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

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

Alla data del 31 marzo 2012 il debito residuo complessivo è pari a 281.797.742 euro.

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

- al finanziamento dei lavori di manutenzione straordinaria, per un importo massimo di 40.000.000 di euro;

- al finanziamento dell'attività di gestione ordinaria del Fondo, per un importo massimo di 15.000.000 di euro.

Alla data del 31 marzo 2012, risulta parzialmente utilizzata la linea relativa alla manutenzione straordinaria per un importo pari a 6.660.945 euro; tale ammontare è stato incluso nella tabella sopra riportata.

Il contratto di finanziamento prevede un piano di rimborso coincidente con la scadenza del Fondo, riepilogato nella seguente tabella:

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

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

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo al 31 marzo 2012, rispetto al valore del portafoglio immobiliare, risulta essere pari al 54,93%. Si evidenzia che tale percentuale è al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

III.2. Strumenti finanziari derivati

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

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

III.4. Altre passività

La voce M "Altre passività", ammontante a complessivi 13.093.671 euro, risulta aumentata rispetto al 31 dicembre 2011 di 1.084.772 euro. Tale incremento è essenzialmente riconducibile ai debiti verso l'erario per IVA e IMU e dalle ritenute fiscali, queste ultime regolarmente saldate nel mese di aprile 2012.

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 del mese di marzo, pari a 205.831 euro.
- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Debiti per IMU | 715.874 |
| Erario c/IVA | 453.930 |
| Ritenute su lavoro autonomo | 5.895 |
| Totale debiti d'imposta | 1.175.699 |

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

| | |
|--|------------------|
| Risconti passivi su canoni di locazione | 4.712.272 |
| Ratei passivi su finanziamenti ipotecari | 21.198 |
| Totale ratei e risconti passivi | 4.733.470 |

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

| | |
|---|------------------|
| Debiti verso fornitori | 3.615.896 |
| Note credito da emettere su canoni e oneri rip. | 1.024.518 |
| Clienti c/anticipi | 1.056.283 |
| Debiti diversi | 229.276 |
| Note di credito da emettere | 163.016 |
| Debiti v/ comit.consult. e pres.ass. | 110.000 |
| Debiti verso property | 88.999 |
| Fondo altri rischi | 36.917 |
| Debiti interessi su depositi cauzionali | 28.729 |
| Debiti verso assicurazioni | 1.706 |
| Debiti verso sgr | 185 |
| Totale altre | 6.355.525 |

I debiti verso i fornitori, suddivisi tra debiti per fatture ricevute per 1.387.876 euro e per fatture da ricevere per 2.228.020 euro, sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, progettazioni, utenze, ecc.) ed acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti, ecc.).

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

- sottovoce M6 “Debiti per cauzioni ricevute” accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo per 623.146 euro da parte dei locatari, a fronte dei contratti di locazione stipulati.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/07/2005 FINO AL 31/03/2012**

| | 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 | -19.756.549 | -6,59% |
| B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili | 385.540.868 | 128,51% |
| 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 | -86.191.259 | -28,73% |
| I. Oneri di gestione complessivi | -45.132.297 | -15,04% |
| L. Altri ricavi ed oneri complessivi | 6.502.849 | 2,17% |
| M. Imposte complessive | - | - |
| Rimborsi di quote effettuati | -106.302.532 | -35,43% |
| Proventi complessivi distribuiti | -195.474.977 | -65,16% |
| Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte | 240.986.612 | 80,33% |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/03/2012 | 239.210.603 | 79,74% |
| Totale importi da richiamare | - | - |
| TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO | 13,35% | |

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

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. Il Fondo ha assunto impegni a fronte di quattro accordi di *hedging* (acquisto di opzioni CAP), al fine di fare fronte al rischio tasso sui finanziamenti stipulati, di cui si è fatto cenno nella Relazione degli Amministratori al § 8 “La gestione finanziaria” e nella Sezione III.1 dello Stato Patrimoniale “Finanziamenti ricevuti”.
2. Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall’euro o beni immobili situati in Paesi diversi da quelli dell’Unione Monetaria Europea.
3. A garanzia del finanziamento è stata iscritta un’ipoteca volontaria sugli immobili pari a 2,5 volte l’importo massimo del debito.
4. Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia:
 - l’importo complessivo di 7.870.862 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
 - l’ammontare di 623.146 euro relativo a depositi cauzionali contanti.

Parte C – Il risultato economico 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 31 marzo 2012.

Nella voce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

Nella sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 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 finanziamento (cfr. paragrafo 8 della Relazione degli Amministratori “Operatività posta in essere su strumenti finanziari e su strumenti derivati”), per l’importo di 812.675 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 | -812.675 | - | - | - |
| 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 1.272.034 euro è dettagliato nella presente tabella.

| RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO SU BENI IMMOBILI | | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|-------|
| | Immobili Residenziali | Immobili Commerciali | Immobili Industriali | Terreni | Altri |
| 1. Proventi | . | 7.241.089 | . | . | . |
| 1.1 canoni loc. non finanziaria | . | 6.740.983 | . | . | . |
| 1.2 canoni loc. finanziaria | - | - | - | - | - |
| 1.3 altri proventi | . | 500.106 | . | . | . |
| 2. Utile/perdita da realizzi | - | - | - | - | - |
| 2.1 beni immobili | - | - | - | - | - |
| 2.2 diritti reali immobiliari | - | - | - | - | - |
| 3. Plusvalenze/ minusvalenze da valutazione | - | -6.056.491 | - | - | - |

| | | | | | |
|--|---|-------------------|---|---|---|
| 3.1 beni immobili | - | -6.056.491 | - | - | - |
| - plusvalenze da valutazione | - | 1.728.622 | - | - | - |
| - minusvalenze da valutazione | - | -7.785.113 | - | - | - |
| 3.2 diritti reali immobiliari | - | - | - | - | - |
| 4. Oneri per la gestione di beni immobili | - | -1.740.758 | - | - | - |
| 5. Ammortamenti | - | - | - | - | - |
| 6. Spese IMU | - | -715.874 | - | . | . |
| Totale gestione beni immobili | - | -1.272.034 | - | . | . |

Gli oneri della gestione immobiliare, complessivamente di 1.740.758 euro, sono così ripartiti:

| | |
|---|------------------|
| Oneri ripetibili ai conduttori | 1.152.132 |
| Oneri a carico della proprietà | 588.626 |
| Totale oneri gestione di beni immobili | 1.740.758 |

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 715.874 euro, accoglie l'importo accantonato relativo al primo trimestre dell'esercizio per l'imposta municipale unica sugli immobili di proprietà.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2012.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 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 | 1.245.845 |
| H2. Altri oneri finanziari | 83.155 |
| Totale oneri finanziari | 1.329.000 |

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 716.447 euro risulta così ripartita:

| | |
|--|----------------|
| I1 - Provvigione di gestione SGR | 613.805 |
| I2 - Commissioni banca depositaria | 13.949 |
| I3 - Oneri per Esperti Indipendenti | 21.200 |
| I4 – Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | 10.060 |
| I5 - Altri oneri di gestione: | 57.433 |
| - spese legali e notarili | 25.374 |
| - spese di revisione | 11.550 |
| - spese professionali | 7.576 |
| - spese comitato consultivo | 5.000 |
| - spese monte titoli, intermediari | 3.790 |
| - spese presidente assemblea | 3.750 |
| - spese commissioni bancarie | 393 |
| Totale Oneri di Gestione | 716.447 |

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi 613.805 euro, accoglie il costo a carico del Fondo derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR. Il paragrafo 9.1.1.1 del Regolamento del Fondo prevede una commissione fissa dello 0,50% annuo “ *del Valore Complessivo delle Attività del Fondo. Ai fini del presente paragrafo 9.1.1.1, per “Valore Complessivo delle Attività” del Fondo si intende:*
- *(a) alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili Conferiti e le altre attività sono stati apportati al Fondo;*
- *(b) successivamente alla data di efficacia dell’Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione del credito IVA eventualmente maturato in sede di Apporto), quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall’ultimo rendiconto semestrale approvato.”;*
- per quanto riguarda le commissioni da corrispondere a favore della banca depositaria, il compenso da riconoscere è così ripartito:
 - 0,024% su base annua per la “commissione di controllo” calcolata sul valore medio del Fondo di periodo determinato secondo i criteri fissati dal Regolamento del Fondo;
 - 0,003% su base annua per la “commissione di custodia” calcolata con i medesimi criteri sopra menzionati;
- gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto alla “REAG Real Estate Advisory Group S.r.l.” per le valutazioni effettuate sul patrimonio immobiliare al 31 marzo 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 | 614 | 0,25% | 0,11% | | | | | |
| Provvigione di base | 614 | 0,25% | | | | | | |
| Provvigioni incentivo | | | | | | | | |
| 2 TER degli OICR in cui il fondo investe | - | | | | | | | |
| 3 Compenso della banca depositaria | 14 | 0,01% | 0,00% | | | | | |
| -di cui eventuale compenso per calcolo del valore della quota | - | | | | | | | |
| 4 Spese di revisione fondo | 12 | 0,00% | | | | | | |
| 5 Oneri per la valutazione delle partecipazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo | 21 | 0,01% | | | | | | |
| 6 Compenso spettante agli esperti indipendenti | - | | | | | | | |
| 7 Oneri di gestione immobile | 1.330 | 0,55% | 0,25% | | 183 | 0,08% | 0,03% | |
| 8 Spese legali e giudiziarie | - | | | | | | | |
| 9 Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo | 10 | 0,00% | | | | | | |
| 10 Altri oneri gravanti sul fondo | 119 | 0,05% | | | | | | |
| TOTAL EXPENSE RATIO (TER) | 2.120 | 0,88% | | | 183 | 0,08% | | |
| 11 Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: | | | | | | | | |
| su titoli azionari | - | | | | | | | |
| su titoli di debito | | | | | | | | |
| su derivati | | | | | | | | |
| altri | | | | | | | | |
| 12 Oneri finanziari per debiti assunti dal fondo | 2.092 | | | -0,74% | | | | |
| 13 Oneri fiscali di pertinenza del fondo | - | | | | | | | |
| TOTALE SPESE | 4.212 | 1,75% | | -0,74% | 183 | 0,08% | | |

(*) 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 | 4.573.056 |
| - proventi diversi | 4.544.708 |
| - sopravvenienze, abbuoni e arrotondamenti attivi | 28.348 |
| L3. Altri oneri | -85.888 |
| - Incremento fondo svalutazione | -52.916 |
| sopravvenienze e abbuoni passivi | -32.965 |
| - altri oneri | -7 |
| Totale altri ricavi ed oneri | 4.487.168 |

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 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------------|--|-----------------------|--------------------|
| Reddittività dei beni locati | | | | | | | | | | | | | |
| N | Descrizione e ubicazione | Destinazione d'uso prevalente | Anno / Epoca di costruzione (1) | Superficie lorda (mq) (1) (2) | Superficie locata (mq) | Canone / indennità al 31/03/2012 (3) | Canone / indennità competenza 1/2012 | Canone annuo medio per mq | Tipo contratto | Range scadenza contratto (4) | Tipologia conduttore | Valore storico (5) | Ipoteche (6) |
| LOMBARDIA | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Intero Immobile Agrate Brianza Via Paracelso 22/24/26 | Uffici | 1982 | 13.488 | 5.731 | 745.894 | 187.421 | 130,14 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 23.114.984 | 13.380.026 |
| 2 | Intero Immobile Assago Viale Milanofori - Ed 1F | Uffici Commerciale | 1977 | 35.797 | 26.483 | 3.784.961 | 940.120 | 142,92 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 61.932.475 | 36.752.115 |
| 3 | Intero Immobile Brescia Via Bellintani 1 | Centrale telefonica e uffici connessi | 1967 | 1.887 | 1.887 | 125.213 | 32.060 | 66,36 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 71.620 | 54,78 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Telecom Italia Spa | 3.550.000 | 2.070.593 |
| 5 | Intero Immobile Milano Via Tazzoli 6 | Uffici Commerciale | 1968 | 6.681 | 5.418 | 1.344.900 | 345.647 | 248,21 | Affitto | Scadenza tra 1.4.2017 e 31.3.2019 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 18.006.264 | 10.876.334 |
| 6 | Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - MIRS (v. Sesto S. Giovanni 97) | Produttivo | ante 1967 | 14.714 | 14.714 | 886.965 | 221.741 | 60,28 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Pirelli Tyre Spa | 13.024.484 | 7.629.175 |
| 7 | Intero Immobile Milano Viale Sarca 222 - ed 307 | Uffici integrati con att. produttive | 1955 | 7.311 | 7.311 | 1.932.881 | 484.971 | 264,38 | Affitto | Scadenza tra 1.4.2019 e 31.3.2021 | Prismian Spa | 23.800.000 | 13.881.724 |
| 8 | Intero Immobile Milano Via Watt 27 | Uffici | 1985 | 6.031 | 2.256 | 371.764 | 99.591 | 164,81 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 10.119.147 | 5.925.027 |
| 9 | Intero Immobile Milano Via Don Guanella 9 | Centrale telefonica e uffici connessi | 1957 | 2.199 | 2.199 | 193.514 | 49.548 | 88,00 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Telecom Italia Spa | 2.310.000 | 1.347.344 |
| 10 | Intero Immobile Milano Viale Certosa 148 | Uffici Commerciale | 1972 | 3.387 | 1.323 | 215.408 | 54.184 | 162,78 | Affitto | Scadenza tra 1.4.2015 e 31.3.2017 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 5.049.377 | 2.942.814 |
| 11 | Intero Immobile Milano Viale Monza 259-263 | Uffici Commerciale | 1968 | 25.180 | 15.011 | 2.399.711 | 363.270 | 159,86 | Affitto | Scadenza tra 1.4.2013 e 31.3.2015 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 48.922.872 | 28.190.666 |
| PIEMONTE | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Intero Immobile Ivrea Via Jervis 11 - Ico Vecchia e Cent | Uffici integrati con att. produttive | 1910-1948 | 44.208 | 14.259 | 806.157 | 201.539 | 56,54 | Affitto | Scadenza tra 1.4.2015 e 31.3.2017 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 17.779.643 | 10.335.003 |
| 13 | Intero Immobile Ivrea Via Jervis 9 - Ico Nuova | Uffici integrati con att. produttive | 1955 | 21.636 | 19.606 | 1.502.231 | 375.558 | 76,62 | Affitto | Scadenza tra 1.4.2015 e 31.3.2017 | 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 | 44.375 | 62,61 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 33.848 | 47,64 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 659.535 | 91,04 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 53.584 | 82,98 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 71.596 | 96,69 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 37.212 | 87,81 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 29.625 | 77,50 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 81.351 | 49,55 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 30.050 | 64,20 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Telecom Italia Spa | 1.320.000 | 769.911 |
| LAZIO | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | Intero Immobile Roma Via Pianciani 26 | Uffici | 1961 | 12.484 | 12.484 | 3.037.040 | 762.551 | 243,27 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 36.417.681 | 20.478.459 |
| 24 | Intero Immobile Roma Via Feronia 96 | Centrale telefonica e uffici connessi | 1971 | 4.861 | 4.861 | 566.952 | 145.166 | 116,63 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 45.472 | 72,43 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 32.384 | 58,15 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Telecom Italia Spa | 1.390.000 | 810.739 |
| 27 | Intero Immobile Roma Viale Regina Margherita 259-265 | Uffici | 1962 | 23.064 | 15.696 | 2.831.609 | 723.373 | 180,40 | Affitto | Scadenza tra 1.4.2019 e 31.3.2021 | 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 | - | - | 0,00 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Telecom Italia Spa | 53.640.000 | 31.286.373 |
| 29 | Intero Immobile Roma Via Tevere 50 | Uffici | 1984 | 6.549 | 6.549 | - | - | 0,00 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 33.126 | 42,80 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | 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 | 47.175 | 37,09 | Affitto | Scadenza oltre 31.3.2021 | Telecom Italia Spa | 1.900.000 | 1.108.205 |
| | | | | 312.852 | 239.164 | 25.746.804 | 6.257.694 | | | | | 483.379.408,20 | 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) metodo di calcolo utilizzato per il posizionamento nella fasce di scadenza, indipendentemente dal rapporto giuridico in essere, consiste nella media ponderata della vita residua delle posizioni in essere sul singolo immobile, usando come peso il canone derivante dai contratti in essere alla data di riferimento.

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

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



R E A L
E S T A T E
A D V I S O R Y
G R O U P



IDeA FIMIT_{sgr}

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

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL FONDO IMMOBILIARE

VOLUME ZERO

31 MARZO 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, 13 Aprile 2012

Pos. n° 7276.04

Spettabile

IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Via Boito, 10

20121 Milano

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lodi

Oggetto: Relazione di stima degli immobili che compongono il patrimonio del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "ATLANTIC 2 - BERENICE" al 31 Marzo 2012.

Egregi Signori,

in conformità all'incarico da Voi conferito REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso denominato "Atlantic 2 - Berenice" alla data del 31 Marzo 2012.

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

Definizioni

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

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

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

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

Criteria valutativi

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

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

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

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

REAG, inoltre:

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

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

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

| n° | Indirizzo |
|-----------|---|
| 1 | MILANO - VIALE SARCA, 222 |
| 2 | ROMA - CORSO ITALIA 41/43 |
| 3 | ROMA - VIA TEVERE 50 |
| 31 | MILANO - VIA WATT 27 |
| 32 | IVREA - VIA JERVIS, 11 |
| 33 | IVREA - VIA JERVIS 9 |
| 34 | ROMA - VIA L. PIANCIANI |
| 35 | ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F |
| 36 | AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26 |
| 37 | MILANO - VIA TAZZOLI 6 |

| | |
|----|-------------------------------|
| 38 | MILANO - VIALE CERTOSA 148 |
| 39 | ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E |
| 40 | MILANO - VLE MONZA 259/265 |
| 41 | MILANO - VIALE SARCA, 307 |

- sui restanti immobili ha effettuato un sopralluogo esterno ed interno in occasione della valutazione al 31/03/2011;
- ha effettuato un’analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha effettuato un’analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche delle Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il Valore di Mercato delle Proprietà nel presupposto del loro massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle Proprietà stesse il massimo valore;
- ha considerato i contratti di locazione in essere alla data della stima, desunti dalla documentazione (rent roll) fornita dal Cliente in data 12 Marzo 2012, in data 27 Marzo 2012 ed in data 30 Marzo 2012;
- ha considerato le consistenze, desunte dalla documentazione fornita dal Cliente in data in data in data 12 Marzo 2012, in data 27 Marzo 2012 ed in data 30 Marzo 2012, senza effettuare alcuna verifica.

Variazioni rispetto alle condizioni riscontrate nell'ultima valutazione:

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

1. Roma – Via Morgagni

- Sottoscrizione, relativamente al contratto di locazione con la società Kelly Service S.p.A., di una scrittura integrativa con l'aggiunta di una cantina (14 mq) all'oggetto della locazione con aumento del canone di locazione annuo di € 1.500,00;
- Disdetta per gravi motivi del contratto di locazione della società Investment Business Solution's S.r.l., che cesserà il 31/12/2012

2. Milano – Via Watt, 27

- Risoluzione consensuale dei contratti di locazione decorrenti dal 01/11/2006 in essere con la società URS Italia S.p.A. alla data del 31/01/2012 e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società con decorrenza 01/02/2012, con lavori a carico del Fondo per un importo pari a circa € 62.000,00.

3. Milano – Viale Monza

- Risoluzione consensuale del contratto di locazione decorrente dal 01/05/2006 in essere con la società Officine Panerai S.r.l. e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società la cui decorrenza è legata al termine dei lavori (prevista per inizio maggio 2012 – come indicatoci dal Cliente) sugli spazi aggiuntivi rispetto a quelli già locati;
- Disdetta dei contratti di locazione della società Bureau Veritas Italia S.p.A., che cesseranno il 30/09/2012.

4. Assago – Viale Milanofiori

- Risoluzione consensuale del contratto di locazione decorrente dal 01/11/2007 in essere con la società Giemme Snc alla data del 31/12/2011 e sottoscrizione contestuale di un nuovo contratto di locazione con la medesima società con decorrenza 01/01/2012.

5. Milano – Corso Tazzoli

- Disdetta del contratto di locazione della società Amgen S.p.A. con decorrenza 01/04/2007 che cesserà il 31/03/2013.

6. Milano – Viale Certosa

- Disdetta del contratto di locazione della società Tera Digital Publishing S.r.l. con decorrenza 01/01/2007 che cesserà il 31/12/2012.

7. Roma – Via Pianciani

- Il Fondo ha accordato alla società Emme Più s.r.l. un contributo per i lavori eseguiti dalla stessa sull'oggetto della locazione che verrà corrisposto tramite riduzione del canone dal 2012 di € 83.000,00 e di quello dal 2013 di € 41.000,00.

Contenuto del Rapporto

Il presente Rapporto comprende:

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

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

Conclusioni

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

- sopralluoghi sulle proprietà;
 - raccolta, selezione, analisi e valutazione dei dati e dei documenti relativi alle Proprietà;
 - svolgimento di opportune indagini di mercato;
 - elaborazioni tecnico-finanziarie;
- nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

Tutto ciò premesso e considerato

è nostra opinione che, il Valore di Mercato delle proprietà in oggetto al 31 Marzo 2012 possa essere ragionevolmente indicato, come segue:

€ 513.040.000,00
(Euro Cinquecentotredicimilioni quarantamila/00)

Agrate Brianza, 13 Aprile 2012

Pos. n° 7276.04

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


Simone Spreafico
Engagement Manager Director


Osvaldo Rigamonti
Direttore Generale


Leo Civelli
Amministratore Delegato

N.B.

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

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

Team di Lavoro:

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

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

hanno partecipato:

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

Allegati:

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



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

RIEPILOGO GENERALE

31 DICEMBRE 2011

| N. | INDIRIZZO |
|--|---|
| 1 | MILANO - VIALE SARCA, 222 |
| 2 | ROMA - CORSO ITALIA 41/43 |
| 3 | ROMA - VIA TEVERE 50 |
| 4 | ROMA - VIA FERONIA,96 C |
| 6 | ANCONA - VIA DELLA MONTAGNOLA,29 |
| 7 | CINISELLO BALSAMO - VIALE RINASCITA,72/74 |
| 10 | TREVISO - VIA SANTE ZANON,7 |
| 12 | MILANO - VIA DON GUANELLA,9 |
| 13 | TORINO - VIA GONIN,12 |
| 14 | ROMA - VIA TAGASTE |
| 15 | GENOVA - VIA DATTILO,5 |
| 18 | ROMA - VIA DEMOCRITO,10 |
| 21 | TORINO - VIA BELLARDI,12 |
| 23 | BRESCIA - VIA BELLINTANI,1 |
| 24 | VENEZIA - VIA TEVERE |
| 26 | URBINO - VIA CALAMANDREI |
| 27 | TRIESTE - VIA VERGA,5 |
| 28 | GALLIPOLI - VIA CAGLIARI |
| 29 | TORINO - VIA VINCENZO LANCIA 55 |
| 30 | PALERMO - VIA AMARI MAGGIORE 8 |
| 31 | MILANO - VIA WATT 27 |
| 32 | IVREA - VIA JERVIS, 11 |
| 33 | IVREA - VIA JERVIS 9 |
| 34 | ROMA - VIA L. PIANCIANI |
| 35 | ASSAGO - VIALE MILANOFIORI - EDIF. 1F |
| 36 | AGRATE BRIANZA - VIA PARACELSO 22/24/26 |
| 37 | MILANO - VIA TAZZOLI 6 |
| 38 | MILANO - VIALE CERTOSA 148 |
| 39 | ROMA - VIA G.B. MORGAGNI 30 E |
| 40 | MILANO - VLE MONZA 259/265 |
| 41 | MILANO - VIALE SARCA, 307 |
| VALORE DI MERCATO DEL FONDO "ATLANTIC 2 BERENICE" | |
| 513.040.000 | |

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

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

Legenda

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

**IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio
Società per Azioni**

Rendiconto della gestione del Fondo Comune di
Investimento Immobiliare Chiuso
Atlantic 2 - Berenice al 31 marzo 2012

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

**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 31 marzo 2012. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e 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 chiuso al 31 dicembre 2011 ed al rendiconto della gestione del periodo infrannuale chiuso al 31 marzo 2011, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento rispettivamente alla relazione da noi emessa in data 2 febbraio 2012 ed alla relazione emessa da altro revisore in data 19 maggio 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 31 marzo 2012 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato del Fondo per 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 del 14 aprile 2005 compete agli amministratori della Società IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni. 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 31 marzo 2012.

Roma, 15 maggio 2012

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Alberto M. Pisani
(Socio)

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Alberto M. Pisani', is written over the typed name and extends upwards into the date line.