
***"Beta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento
Immobiliare di Tipo Chiuso"***

RENDICONTO AL 30/6/2005

-
- ***Relazione degli Amministratori***
 - ***Rendiconto al 30/6/2005***
 - ***Nota integrativa***

***Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 30 giugno 2005***

INDICE

<i>1. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO</i>	<i>2</i>
<i>A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE</i>	<i>2</i>
<i>B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO</i>	<i>3</i>
<i>2. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO</i>	<i>4</i>
<i>A. L'ATTIVITÀ PROPEDEUTICA AL COLLOCAMENTO E QUOTAZIONE</i>	<i>4</i>
<i>B. GLI ALTRI EVENTI</i>	<i>5</i>
<i>3. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO</i>	<i>6</i>
<i>4. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI FIMIT SGR</i>	<i>7</i>
<i>5. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE</i>	<i>8</i>
<i>6. OPERATIVITÀ POSTA IN ESSERE SU STRUMENTI FINANZIARI COMPRESI DERIVATI</i>	<i>8</i>
<i>7. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI</i>	<i>9</i>
<i>8. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE</i>	<i>9</i>

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

A. L'attività di gestione

La gestione ordinaria del Fondo Beta nel corso dell'anno è stata caratterizzata dalle seguenti attività.

Contratti di locazione

L'attività si è concentrata sulla rivisitazione dei contratti già in essere, sulla stipula di nuovi contratti in scadenza, sulla unificazione di più contratti in capo allo stesso conduttore, sulla stipula di una serie di atti aggiuntivi al fine di regolarizzare la successione dei conduttori all'interno delle unità immobiliari.

Alla chiusura del semestre risultavano vigenti n. 156 contratti per n. 116 conduttori di cui n. 106 privati e n. 10 appartenenti alla Pubblica Amministrazione. I contratti verso la Pubblica Amministrazione hanno generato il 63,5% del totale dei canoni di locazione del periodo.

Al 30/6/2005 la superficie complessiva degli immobili in portafoglio ammontava a 237.808 mq, di cui 207.951 mq locati. Risultava quindi messo a reddito circa il 87,44% delle superfici totali. Un terzo circa della superficie non locata è relativo ad un unico immobile totalmente libero sito in Roma, Via Campo Farnia, 94/100 (10.368 mq).

L'importo dei canoni di locazione di competenza del semestre ammonta a 10,168 milioni di euro a fronte di un valore contrattuale annuo dei contratti in essere pari a 20,317 milioni.

Crediti verso locatari

I crediti verso locatari del Fondo Beta sono attribuibili per circa il 90% ai locatari pubblici e per il 10% ai locatari privati. Tale dato si spiega con i ritardi da parte delle Pubbliche Amministrazioni nei pagamenti dei canoni, ma anche con la necessità di ridefinire i contratti di locazione in essere o le posizioni in indennità di occupazione, attività cui il Fondo si sta dedicando con grande impegno. Il ritardo nei pagamenti da parte dei conduttori è fisiologica soprattutto nelle fasi successive al trasferimento di un patrimonio immobiliare. Da questo punto di vista la situazione è da considerarsi in netto miglioramento rispetto allo scorso esercizio anche per l'attività svolta dalla società a cui è stato conferito nell'anno 2004 il servizio di *credit management*.

L'importo dei crediti per fatture emesse al 30/6/2005, pari a 14,293 milioni di euro, infatti, è aumentato in modo significativo (+ 3,685 milioni) rispetto al dato al 31/12/2004, pari a euro 10,608

milioni di euro. Ciò non è da imputarsi ad un peggioramento dei tempi d'incasso ma all'anticipata fatturazione nei confronti di un conduttore della Pubblica Amministrazione che, per rispettare le scadenze prefissate di pagamento dei contratti in essere con il Fondo, ha richiesto di ricevere le fatture relative all'intera annualità. La quota non di competenza fatturata nel semestre risulta pari a circa 3 milioni di euro. Inoltre sono pervenuti incassi di importo significativo nel mese di luglio con valuta al mese di giugno che, per rispetto ai principi contabili, non sono stati scomputati dai relativi crediti.

*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

Si è dato seguito alla manutenzione di alcuni edifici in linea con il piano degli interventi di adeguamento funzionale e normativo. Nel complesso, le opere di manutenzione straordinaria eseguite nel semestre ammontano a 4,622 milioni di euro. I fabbricati che hanno comportato maggior onere di spesa sono quelli siti in Viale Nervi, 270 – Latina, in Via del Fosso, 2 bis – Perugia, in Via di Villa Ricotti, 40 – Roma e in Via Morgagni, 13 – Roma.

B. Politiche di investimento e disinvestimento

Come già evidenziato nella Relazione al rendiconto al 31/12/2004, i mesi decorsi dall'avvio del Fondo sono stati caratterizzati da analisi, valutazione e studio di opportunità di investimento e disinvestimento al fine di giungere alla fase del collocamento con una *asset allocation* di elevata qualità e rendimento.

Alla luce di quanto sopra, nel corso del semestre si è proseguito nella politica di cessione di unità immobiliari, anche in modo frazionato, conferite in sede di apporto. In particolare sono state cedute due ulteriori frazioni di fabbricati per le quali la vendita era iniziata nel corso del 2004, siti precisamente in:

- Viale Marconi, 20/36 - Roma
- Viale Europa 46/62 - Roma

Per i dettagli delle singole operazioni si fa rinvio al "prospetto dei cespiti disinvestiti" riportato nella Sezione II della Nota integrativa.

Per quanto riguarda le politiche di investimento il Fondo ha valutato numerose opportunità, sia tramite acquisto diretto, sia tramite partecipazioni a gare o a bandi, anche in compartecipazione con altri operatori del settore.

Al riguardo, si evidenzia l'aggiudicazione da parte del Fondo, in cordata con altri primari soggetti del settore *real estate*, della gara indetta da Fintecna S.p.A. per la selezione di un partner per curare la valorizzazione e riqualificazione del complesso immobiliare conosciuto come "Torri dell'EUR" sito in Roma, Viale Europa, 242. In particolare l'operazione si concretizza nella costituzione di una società ("NewCo") da parte degli aggiudicatari, e dell'acquisto da parte di questa del 50% del veicolo societario ("veicolo") al quale sarà trasferita la proprietà del complesso immobiliare.

Alla data di chiusura del rendiconto si è provveduto alla costituzione della NewCo che è stata denominata "Progetto Alfiere S.p.A." alla quale il Fondo Beta partecipa al 19% del capitale per un importo di 22.800 euro. Per il mese di settembre è previsto l'acquisto da parte della "Progetto Alfiere S.p.A" di una quota pari al 50% di partecipazione nel veicolo. L'impegno di capitale da parte del Fondo Beta ammonterà a circa 5 milioni di euro, corrispondente al 19% di 25,4 milioni di euro necessari per l'acquisto della partecipazione e della cessione pro-soluto del finanziamento soci maggiorate della metà delle spese sostenute dal veicolo.

*Per quanto riguarda il dettaglio del portafoglio immobiliare alla data di chiusura del Rendiconto, si rinvia, invece, alla tabella "**elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo**" allegata alla Nota Integrativa.*

2. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

A. L'attività propedeutica al collocamento e quotazione

L'evento più rilevante del periodo in esame è costituito dall'avvio dell'attività finalizzata alla vendita e quotazione ufficiale su MTF – Segmento 2 - delle quote del Fondo Beta Immobiliare entro la scadenza prevista dalla legge 84/96 - 18 mesi dalla data dell'ultimo apporto - che coincide con il 31 ottobre 2005.

In particolare si è stabilito il *timing* delle varie fasi, è stato conferito l'incarico di *global coordinator* e responsabile del collocamento a MCC S.p.A., che aveva svolto analogo ruolo nel collocamento del Fondo Alpha. Inoltre, sono stati individuati lo studio legale per l'assistenza nel progetto (Gianni, Origoni, Grippo & partners), il consulente fiscale (Studio Tremonti, Vitali, Romagnoli, Piccardi e associati), la società di revisione (KPMG S.p.A.), e lo *specialist* (Capitalia S.p.A.); è stata svolta

l'attività di *due diligence* di natura tecnica, legale e contabile. Si è portata avanti per tutto il semestre l'attività connessa alla redazione del Prospetto Informativo.

In data 23 giugno 2005 il Consiglio d'Amministrazione ha formalmente deliberato le linee essenziali dell'operazione di offerta pubblica di vendita delle quote e loro ammissione a quotazione.

A seguito della suddetta delibera e dopo colloqui intercorsi con le Autorità di Vigilanza, si è stabilito che la presentazione del *filing* avvenga in due distinte fasi. In occasione della prima, effettuata in data 28 giugno, si è provveduto alla consegna alle Autorità del Prospetto Informativo con i dati aggiornati al 31 dicembre 2004 in modo da permettere alle Autorità medesime di prendere cognizione del prodotto di cui si è richiesta l'autorizzazione all'offerta di vendita e all'ammissione a quotazione.

Per i primi giorni di agosto è previsto il *filing* definitivo ed il Prospetto Informativo accoglierà i dati relativi al 30 giugno 2005 risultanti dal presente rendiconto semestrale assoggettato a revisione contabile da parte della KPMG S.p.A.

Nel mese di settembre è prevista la campagna di comunicazione, il *roadshow*, i contatti con gli investitori istituzionali e l'offerta pubblica è prevista entro la scadenza del 31 ottobre 2005.

B. Gli altri eventi

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 20 febbraio 2004, aveva deliberato la costituzione di un Comitato Investimenti, denominato Comitato Investimenti Fondo Beta, approvandone nel contempo il regolamento. Il Comitato Investimenti Fondo Beta è composto da quattro membri nominati dal Consiglio di amministrazione.

In data 25 febbraio 2005 il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali componenti del Comitato medesimo il dr. Massimo Antichi, l'ing. Mario Beomonte, il dr. Massimiliano Cerrito ed il rag. Luigi Virgilio. Si ricorda che i componenti sono in possesso dei requisiti di esperienza nel settore immobiliare e/o finanziario, previsti dal regolamento del Comitato.

Nella medesima seduta, il Consiglio d'Amministrazione ha approvato il Rendiconto annuale al 31 dicembre 2004 del Fondo (NAV pari a 302,6 milioni di euro, pari ad un valore unitario di 1.127,17 euro, con un incremento del valore della quota rispetto al valore di apporto del 12,7%).

Si evidenzia, tra gli eventi accaduti nel semestre, che la Società, in fase di controllo generale sul patrimonio pre-collocamento, ha riscontrato un'anomalia nella misurazione dell'immobile sito in Via

Giorgione 69. L'Esperto Indipendente, infatti, ha valutato l'immobile in sede di apporto, al 30/6/2004 e al 31/12/2004, sulla base dei dati emersi dalla *due diligence* effettuata sul patrimonio immobiliare da consulenti tecnici della Società in vista dell'operazione di conferimento, nel 2003. L'anomalia è consistita nella mancata rilevazione, nelle schede di sintesi sull'edificio, di una porzione di superficie. L'errore ha comportato la rilevazione di una superficie inferiore di circa 1.500 mq e quindi della relativa valorizzazione in sede di stima. I consulenti tecnici della Società hanno assunto piena responsabilità sull'accaduto, manlevando *in toto* la Società da qualsiasi danno diretto e/o indiretto l'errore possa comportare.

La valutazione dell'immobile relativa al presente rendiconto è stata effettuata sulla base dei dati di superficie corretti, con la emersione di un plusvalore sull'immobile in oggetto. Tra la valutazione al 31.12.2004 e quella al 30.6.2005 la differenza risulta pari a 3,096 milioni di euro.

E' utile sottolineare che, poiché l'errore è stato riscontrato e corretto prima di eventuali trasferimenti di quote del Fondo, esso non ha comportato la lesione di alcun diritto patrimoniale.

3. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Si ricorda che Beta è un fondo "short" (la scadenza è prevista nel 2011), e che l'obiettivo che il Fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, da realizzarsi prevalentemente attraverso forme di investimento con caratteristiche aderenti alla filosofia dello stesso.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- a. ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente mediante riqualificazione e gestione dinamica del portafoglio;
- b. completamento di un programma di disinvestimenti orientati prioritariamente verso:
 - gli immobili di piccole dimensioni;
 - gli immobili localizzati in zone non prioritarie;
 - gli immobili sfitti;
 - gli immobili pluri-locatari,
- c. investimenti immobiliari, anche attraverso veicoli societari, orientati a immobili già locati o con concrete prospettive di locazione e/o di valorizzazione.

Saranno ricercate operazioni di investimento "simbolo" anche per aumentare la specificità del Fondo in fase di collocamento.

d.i nuovi investimenti saranno finanziati sia mediante l'utilizzo della liquidità riveniente dalle dismissioni, sia tramite l'utilizzo della leva finanziaria entro i limiti imposti dalla normativa vigente. Vista la durata limitata del Fondo, esso sarà gestito in un'ottica di *trading* anche su operazioni di sviluppo.

Le politiche di medio lungo periodo saranno orientate:

1. ad una pianificazione di *asset management* che preveda rimborsi anticipati a fronte di dismissioni rivenienti dall'attività di *trading*;
2. ad una gestione economica e finanziaria che permetta comunque una distribuzione sistematica dei proventi ai portatori delle quote a partire dalla chiusura del secondo esercizio di gestione.

4. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo di Fimit SGR

La società di gestione del risparmio del Fondo Beta appartiene al Gruppo Bancario Capitalia. In particolare, Fimit SGR è partecipata per il 52,57% da Capitalia S.p.A. che ha acquisito il pacchetto azionario dal precedente azionista di maggioranza MCC S.p.A. in data 13 maggio 2005.

I rapporti intrattenuti nell'esercizio dal Fondo Beta con altre società del Gruppo sono di seguito indicati.

Come accennato, Banca di Roma S.p.A. svolge la funzione di Banca Depositaria, come da incarico conferito dal Consiglio di Amministrazione della Fimit il 18 febbraio 2003 e formalizzato in data 13 giugno 2003 con la sottoscrizione della Convenzione.

E' proseguito il rapporto contrattuale della SGR con MCC S.p.A. in virtù del quale essa svolge la funzione di Controllo Interno della Società e del Fondo. Tale funzione è stata approvata dall'Organo di Vigilanza e viene coordinata con le attività di controllo interno della Capogruppo, sulla base delle prescrizioni della *governance* di Gruppo.

L'affidamento sotto forma di scoperto di conto corrente fino ad un massimo di 10 milioni di euro, concesso nell'anno 2004 da parte di Banca di Roma S.p.A., che il Fondo può utilizzare nei momenti di temporanea esigenza di liquidità legati essenzialmente ad investimenti immobiliari o ad opere di particolare rilevanza, alla data di chiusura del rendiconto è del tutto inutilizzato.

Per quanto riguarda l'attività connessa all'offerta e quotazione delle quote, Fimit ha incaricato MCC S.p.A. quale *global coordinator* e responsabile del collocamento e Capitalia S.p.A. quale *specialist* per lo svolgimento dell'attività di cui al Titolo 2.3 del Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

5. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Con riferimento al progetto "Torri dell'Eur" di cui si è trattato al § 1 B), la società "Progetto Alfiere S.p.A." partecipata dal Fondo Beta ha sottoscritto in data 7 luglio 2005 con Fintecna S.p.A. il contratto relativo alla compravendita di partecipazioni azionarie volto a realizzare il trasferimento in favore del Compratore del 50% del capitale sociale di Alfiere S.p.A. (il veicolo) nonché della cessione pro-soluto del finanziamento soci.

In data 12 luglio 2005 sono state vendute altre due unità immobiliari risultanti dal frazionamento dell'immobile sito in Roma, Via Fossato di Vico.

6. Operatività posta in essere su strumenti finanziari compresi derivati

Nel corso del semestre l'attenzione è stata rivolta principalmente alla razionalizzazione ed ottimizzazione del patrimonio immobiliare, al fine di giungere alla fase del collocamento con una *asset allocation* di elevata qualità e rendimento, proseguendo la strada già intrapresa nel primo anno di operatività del Fondo.

Non si è quindi dato corso ad investimenti in strumenti finanziari nonostante la rilevante liquidità riveniente dalle vendite immobiliari. L'obiettivo è quello di utilizzare le risorse finanziarie per investimenti di natura immobiliare con obiettivi di redditività coerenti con le caratteristiche del Fondo. Peraltro, la remunerazione delle giacenze sui conti bancari è da considerarsi allo stesso livello di impieghi alternativi in strumenti a breve termine.

Per quanto riguarda la partecipazione nella società "Progetto Alfiere S.p.A. se ne è diffusamente trattato al § 1, lettera B).

Non sono state effettuate operazioni su strumenti derivati, peraltro implicitamente escluse dal Regolamento del Fondo.

7. 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, ovvero il 1° gennaio 2004, al 30 giugno 2005, data del presente rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è incrementato passando da 268.474.000 euro a 321.367.663 euro. Il valore unitario della quota è passato da 1.000,000 euro a 1.197,016 euro con un incremento del 19,70%.

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 nel semestre.

Indicatore	Descrizione	Valore
ROE semestrale	Utile 1° semestre 2005/NAV inizio esercizio 2005	6,20%
ROA semestrale	Risultato gestione immobiliare/media valore immobili 1.1.- 30.6.2005	10,76%
Livello di impiego <i>asset</i> immobiliari	Valore beni immobili/ totale attività	67,90%
Valore medio beni immobili	Valore beni immobili/n° immobili al 30.6.2005 ¹	7,464 ml

8. Proventi posti in distribuzione

Il capitolo 3 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi "gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di apporto o di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo, risultanti dal rendiconto...". I proventi medesimi sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale, fatte salve le eccezioni riportate alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3.2, in misura non inferiore al 70% degli stessi.

¹ Nel calcolo dell'indice non si è tenuto conto delle frazioni degli immobili siti in Roma, Viale Europa 46/62, Via Fossato di Vico 2/34 e Viale Marconi 20/36

La distribuzione dei proventi non avrà luogo prima della chiusura del secondo esercizio, quando il Consiglio d'Amministrazione della società di gestione potrà decidere di distribuire anche i proventi maturati durante il primo esercizio di gestione del fondo.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione, in data 23 giugno 2005, ha già stabilito di assumere l'impegno di distribuire ai partecipanti, in occasione dell'approvazione del rendiconto dell'esercizio 2005, tutti gli utili distribuibili ai sensi del regolamento di gestione del Fondo stesso e della normativa vigente.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Dottor Franco Carraro

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 30/6/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/6/2005		Situazione al 31/12/2004	
ATTIVITA'	Valore complessivo	% attivo	Valore complessivo	% attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	22.800	0,01%	0	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	22.800	0,01%	0	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	0	0,00%	0	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	22.800	0,01%	0	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	0	0,00%	0	0,00%
A4. Titoli di debito	0	0,00%	0	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	0	0,00%	0	0,00%
Strumenti finanziari quotati	0	0,00%	0	0,00%
A6. Titoli di capitale	0	0,00%	0	0,00%
A7. Titoli di debito	0	0,00%	0	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	0	0,00%	0	0,00%
Strumenti finanziari derivati	0	0,00%	0	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	0	0,00%	0	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. finanziari derivati quotati	0	0,00%	0	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. finanziari derivati non quotati	0	0,00%	0	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	232.314.131	67,90%	214.448.289	66,82%
B1. Immobili dati in locazione	224.530.886	65,63%	207.613.680	64,69%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	0	0,00%	0	0,00%
B3. Altri immobili	7.783.245	2,27%	6.834.609	2,13%
B4. Diritti reali immobiliari	0	0,00%	0	0,00%
C. CREDITI	0	0,00%	0	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	0	0,00%	0	0,00%
C2. Altri	0	0,00%	0	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	0	0,00%	0	0,00%
D1. A vista	0	0,00%	0	0,00%
D2. Altri	0	0,00%	0	0,00%
E. ALTRI BENI	0	0,00%	0	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	94.094.083	27,50%	40.429.179	12,60%
F1. Liquidità disponibile	94.094.083	27,50%	40.429.179	12,60%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	0	0,00%	0	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	0	0,00%	0	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	15.699.042	4,59%	66.037.456	20,58%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	0	0,00%	0	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	59.458	0,02%	0	0,00%
G3. Risparmio di imposta	0	0,00%	0	0,00%
G4. Altre	1.064.548	0,31%	54.857.155	17,09%
G5. Credito Iva	0	0,00%	0	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	14.575.036	4,26%	11.180.301	3,48%
crediti lordi	15.490.465	4,53%	12.055.680	3,76%
fondo svalutazione crediti	-915.429	-0,27%	-875.379	-0,27%
TOTALE ATTIVITA'	342.130.056	100,00%	320.914.924	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 30/6/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 30/6/2005		Situazione al 31/12/2004	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	% passivo	Valore complessivo	% passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	0	0,00%	0	0,00%
H1. Finanziamenti ipotecari	0	0,00%	0	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	0	0,00%	0	0,00%
H3. Altri	0	0,00%	0	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0	0,00%	0	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. fin. derivati quotati	0	0,00%	0	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. derivati non quotati	0	0,00%	0	0,00%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0,00%	0	0,00%
L1. Proventi da distribuire	0	0,00%	0	0,00%
L2. Altri debiti versi i partecipanti	0	0,00%	0	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	20.762.393	100,00%	18.298.045	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	7.224.315	34,80%	4.724.912	25,82%
M2. Debiti di imposta	1.934.254	9,32%	7.011.093	38,32%
M3. Ratei e risconti passivi	3.105.538	14,96%	226.161	1,24%
M4. Altre	6.963.992	33,54%	4.349.339	23,77%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	1.534.294	7,39%	1.986.540	10,86%
TOTALE PASSIVITA'	20.762.393	100,00%	18.298.045	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	321.367.663		302.616.879	
Numero delle quote in circolazione	268.474		268.474	
Valore unitario delle quote	1.197,016		1.127,174	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,000		0,000	

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 30/6/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 30/6/2005		Situazione al 31/12/2004	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	0		0	
A1.1 dividendi e altri proventi	0		0	
A1.2 utili/perdite da realizzi	0		0	
A1.3 plus/minusvalenze	0		0	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	0		0	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	0		0	
A2.2 utili/perdite da realizzi	0		0	
A2.3 plus/minusvalenze	0		0	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	0		0	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	0		0	
A3.2 utili/perdite da realizzi	0		0	
A3.3 plus/minusvalenze	0		0	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0		0	
A4.1 di copertura	0		0	
A4.2 non di copertura	0		0	
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		0		0
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI	11.252.674		25.907.634	
B1.a canoni di locazione	10.168.402		24.059.656	
B1. b recupero spese condominiali	919.767		1.633.907	
B1. bII recupero altri oneri immobiliari	1.848		4.778	
B1. bIII rimborsi assicurativi	120.034		115.341	
B1. c interessi da incassare su depositi cauzionali	4.545		44.994	
B1. d altri proventi di gestione immobiliare	38.078		48.958	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	744.191		28.376.853	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	14.137.947		-1.672.365	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-2.088.883		-4.401.664	
B4. a oneri non ripetibili	-942.227		-2.385.758	
B4. b oneri ripetibili	-1.128.107		-1.968.458	
B4. c accantonamenti interessi passivi su depositi cauzionali	-18.549		-47.448	
B5. AMMORTAMENTI	0		0	
Risultato gestione beni immobili (B)		24.045.929		48.210.458
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati	0		0	
C2. incrementi/decrementi di valore	-40.050		-970.009	
Risultato gestione crediti (C)		-40.050		-970.009
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	0		0	
Risultato gestione depositi bancari (D)		0		0
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi	0		0	
E2. Utile/perdita da realizzi	0		0	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	0		0	
Risultato gestione altri beni (E)		0		0
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		24.005.879		47.240.449

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 30/6/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/6/2005	Situazione al 31/12/2004
F.	RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI		
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	0	0
F1.1	Risultati realizzati	0	0
F1.2	Risultati non realizzati	0	0
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	0	0
F2.1	Risultati realizzati	0	0
F2.2	Risultati non realizzati	0	0
F3.	LIQUIDITA'	0	0
F3.1	Risultati realizzati	0	0
F3.2	Risultati non realizzati	0	0
	Risultato gestione cambi (F)	0	0
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE		
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. E ASSIMILATE	0	0
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0	0
	Risultato altre operazioni di gestione (G)	0	0
	Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)	24.005.879	47.240.449
H.	ONERI FINANZIARI		
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	0	0
H1.1	su finanziamenti ipotecari	0	0
H1.2	su altri finanziamenti	0	0
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	0	-12.335
	Oneri finanziari (H)	0	-12.335
	Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)	24.005.879	47.228.114
I.	ONERI DI GESTIONE		
I1.	Provvigione di gestione SGR	-2.803.150	-5.097.932
I2.	Commissioni banca depositaria	-44.260	-80.494
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-23.231	-48.021
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	0	0
I5.	Altri oneri di gestione	-552.662	-3.406.983
I6.	Spese di quotazione	-180.000	0
	Totale oneri di gestione (I)	-3.603.303	-8.633.430
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI		
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	879.274	270.324
L2.	Altri ricavi	63.441	2.788
L3.	Altri oneri	-2.594.507	-4.724.917
	Totale altri ricavi ed oneri (L)	-1.651.792	-4.451.805
	Risultato della Gestione Prima della Imposte (RNGC + I + L)	18.750.784	34.142.879
M.	IMPOSTE		
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	0	0
M2.	Risparmio d'imposta	0	0
M3.	Altre imposte	0	0
	Totale imposte (M)	0	0
	Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)	18.750.784	34.142.879

***Nota Integrativa
al Rendiconto al 30 giugno 2005***

Indice

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	5
SEZIONE I – Criteri di valutazione	5
SEZIONE II – Le attività	8
SEZIONE III – Le passività	12
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	15
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	16
Parte C – Il risultato economico dell’esercizio	16
SEZIONE II – Beni immobili	16
SEZIONE III – Crediti	18
SEZIONE VII – Oneri di gestione	18
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	19
Parte D – Altre informazioni	20

Parte A – Andamento del valore della quota**1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio a partire dalla data di istituzione del Fondo**

Il Fondo Beta ha iniziato la propria attività operativa il 1° gennaio 2004. L'evoluzione del valore della quota risulta dalla seguente tabella.

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo	Numero quote	Valore unitario delle quote
Atto di conferimento 1/1/2004	268.474.000	268.474	1.000,000
Rendiconto al 31/12/2004	302.616.879	268.474	1.127,174
Rendiconto al 30/6/2005	321.367.663	268.474	1.197,016

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

Il valore della quota si è incrementato nel semestre di 69,842 euro ed il valore complessivo netto del Fondo di 18.750.784 euro, corrispondenti all'utile del periodo.

Il principale evento che ha influito sul valore della quota nell'arco del semestre è riconducibile alla plusvalenze nette da valutazione sugli immobili derivanti dall'adeguamento al valore di libero mercato e al consolidamento delle positive performance ottenute nella gestione del patrimonio immobiliare al netto degli oneri a carico del Fondo.

3. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del *benchmark* nel corso dell'esercizio

Il *benchmark* annuo di riferimento del Fondo è definito all'articolo 9.1.1.2 del Regolamento. In particolare esso corrisponde alla *variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie ed impiegati ed operai comunicata dall'ISTAT maggiorata di tre punti percentuali*.

Al 30 giugno 2005, la variazione dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (esclusi i tabacchi) è stata del 1,13%; maggiorando la stessa del corrispondente su

base semestrale di un tasso del 3% (ovvero 1,49%), la variazione del *benchmark* risulta pari al 2,62%.

Il valore della quota ha registrato, di contro, un incremento pari al 6,20%. La maggiore variazione della quota rispetto al *benchmark* risulta del 3,58%.

4. Illustrazione dell'andamento delle quotazioni di mercato nel corso dell'esercizio

Alla data di chiusura del semestre le quote del Fondo Beta non sono ancora ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato.

Per quanto riguarda la descrizione delle attività propedeutiche al collocamento ed alla quotazione delle quote del Fondo si rinvia a quanto illustrato nella Relazione degli Amministratori al § 2 A).

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

Il capitolo 3 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi *"gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di apporto o di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo, risultanti dal rendiconto..."*. I proventi medesimi sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale, fatte salve le eccezioni riportate alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3.2, in misura non inferiore al 70% degli stessi.

In ogni caso la distribuzione dei proventi non avrà luogo prima della chiusura del secondo esercizio, quando il Consiglio di Amministrazione potrà decidere di distribuire anche i proventi maturati durante il primo esercizio di gestione del fondo. Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione, in data 23 giugno 2005, ha già stabilito di assumere l'impegno di distribuire ai partecipanti, in occasione dell'approvazione del rendiconto dell'esercizio 2005, tutti gli utili distribuibili ai sensi del regolamento di gestione del Fondo stesso e della normativa vigente.

6. Riferimenti di natura sia qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nell'anno, illustrando il significato di tali informazioni e fornendo le risultanze di eventuali modelli di gestione e misurazione del rischio adottati dalla SGR

Le azioni poste in essere in ordine alla misurazione e alla gestione del rischio, riguardano essenzialmente i momenti caratteristici della gestione del patrimonio immobiliare, vale a dire il controllo costante degli immobili apportati e le fasi di gestione e dismissione degli stessi.

Il monitoraggio sugli immobili di proprietà del Fondo è incentrato su tutti gli aspetti specifici del settore, ovvero quelli di natura tecnico-amministrativa, manutentiva e locativa.

Per quanto riguarda le attività di *property management*, la SGR ha creato un'unità organizzativa dedicata specificatamente a tale scopo. La creazione di tale unità all'interno della Società e la facilità di interscambio di informazioni tra il software "R.E.F.", dedicato alla gestione del patrimonio immobiliare, e "Archimede", utilizzato per le attività contabili e di controllo, permettono una relazione "diretta" tra i fatti gestionali e quelli amministrativi.

La funzione competente al controllo e il fund manager del Fondo hanno un quadro d'insieme completo delle attività di gestione che permette un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro.

Per quanto riguarda lo stato degli immobili, è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria di molti edifici in linea con il piano degli interventi di adeguamento funzionale e normativo. La pianificazione delle opere, il monitoraggio sullo stato d'avanzamento delle stesse, il controllo sui costi e la verifica del completamento dei lavori appaltati sono svolte in collaborazione tra la Direzione Tecnica della SGR e la società di *facility management* incaricata allo scopo.

Per quanto riguarda, infine, la copertura dei rischi sui fabbricati, la polizza "globale", stipulata con una primaria compagnia, assicura il valore del patrimonio immobiliare del Fondo.

Il "rischio" locativo è misurato secondo indici di sfittanza monitorati costantemente, mentre i potenziali conduttori vengono valutati secondo la loro solidità patrimoniale e solvibilità e agli stessi viene richiesta una polizza fidejussoria bancaria a copertura del rischio locativo.

Per quanto riguarda le posizioni creditorie nei confronti dei conduttori, mensilmente viene predisposto 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 monitorare e gestire le posizioni morose. Al fine di anticipare i tempi di recupero degli incassi, si è ritenuto di conferire ad una società specializzata il servizio di *credit management* finalizzato alla gestione integrata dei crediti commerciali del Fondo.

Le posizioni che presentano rischio di inesigibilità sono coperte da un congruo fondo di svalutazione allo scopo di evitare eventuali ricadute economiche negli esercizi successivi.

Per quanto riguarda gli investimenti, la società di gestione si è dotata di una procedura che permette la ricostruibilità dei processi decisionali in conformità con quanto prescritto negli articoli 54 e 56 del regolamento Consob n° 11522. Detta procedura consente di confrontare le ipotesi di investimento con le strategie del Fondo, con il budget approvato e con le norme relative ai divieti/limiti di investimento. Con tale scopo, in sede di valutazione di una opportunità di investimento, viene predisposto un *information memorandum* contenente oltre ad una sezione descrittiva (sintesi dell'investimento, descrizione del complesso immobiliare, descrizione dello stato manutentivo, descrizione dello stato locativo e delle modalità d'acquisto), anche un'analisi economica (valori al momento dell'acquisto e valori di mercato analizzati secondo l'uso specifico, costi di gestione etc.) ed un'analisi finanziaria (durata dell'investimento, rendimenti e struttura finanziaria).

Analogamente, nelle operazioni di disinvestimento viene predisposto un *information memorandum* contenente una descrizione sintetica dell'immobile con l'analisi dello stato locativo, del costo storicizzato e del rendimento lordo; sono analizzati inoltre lo stato giuridico e fiscale dell'immobile e gli elementi che possano suggerire la dismissione; l'*information memorandum* contiene infine la proposta economica che contiene il prezzo o *range* di vendita ottimale, tenendo in considerazione le peculiarità del mercato di riferimento ed l'analisi economico finanziaria, con particolare attenzione alla risultato economico realizzabile con la dismissione.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili da parte dell'Esperto Indipendente, la Società si è dotata di una procedura specifica nella quale è descritto il flusso informativo nei riguardi dello stesso e che prevede numerosi presidi di controllo che vanno da quello effettuato dal Fund Manager sui dati del ciclo attivo, da quelli della Direzione Tecnica su quello passivo a quelli effettuati dalla Direzione Amministrazione e Finanza per un riscontro con i dati contabili a quello di Pianificazione e Controllo riguardo al confronto con i dati previsionali.

In fase di vendita, viene richiesto all' Esperto Indipendente un giudizio di congruità sul valore dell'immobile.

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 fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi, i prospetti contabili di cui al provvedimento della Banca d'Italia del 24 dicembre 1999 ed i criteri di valutazione previsti dal Regolamento della Banca d'Italia

del 14 aprile 2005, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati:

Partecipazioni non di controllo

La partecipazione non ammessa alla negoziazione sui mercati regolamentati è valutata al costo di acquisto, rettificato al fine di ridurlo al presumibile valore di realizzo sul mercato, individuato su un'ampia base di elementi di informazione concernenti sia la situazione dell'emittente e del suo paese di residenza, sia quella del mercato.

Immobili

Il valore degli immobili rispecchia le risultanze della Relazione di stima redatta dall'Esperto Indipendente, redatta ai sensi dell'art. 14-*bis*, quarto comma, della Legge 25 gennaio 1994, n. 86 e 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 2.5 ("Criteri di valutazione di beni immobili") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

La Relazione di stima è stata effettuata sulla base del valore di libero mercato degli immobili.

Si è proceduto alla determinazione del valore medio unitario di una determinata zona per quella specifica destinazione d'uso, attraverso indagini di mercato e successivo confronto con quello delle banche date disponibili (Nomisma, Agenzia del Territorio, Borsini immobiliari delle varie città, Camera di Commercio, etc); tale valore medio unitario è stato poi modificato dall'impiego di parametri correttivi determinati dalle caratteristiche intrinseche degli immobili in esame.

I parametri correttivi sostanzialmente sono due:

1. il coefficiente di ragguglio, usato per rapportare le superfici con diversa destinazione d'uso a quello di uso dominante;
2. il coefficiente di vetustà, che racchiude in se l'età, la qualità e lo stato manutentivo dell'immobile in rapporto ad uno similare di nuova costruzione.

Il prodotto tra le superfici commerciabili (cioè quelle al netto delle parti comuni), i valori unitari ed i parametri correttivi, individua il valore del bene libero e disponibile. Considerato per tale valore un equo tasso di redditività, si ottiene il canone atteso che raffrontato con quello realmente percepito permette l'identificazione di minusvalenze o plusvalenze. Tali valori attualizzati al tasso del 4,08% annuo (per il periodo di residua validità del contratto), e sommati o sottratti al valore del bene libero e disponibile determinano il valore del bene nello stato occupazionale reale.

Il tasso del 4,08% è risultato, al momento della stesura peritale, quello applicato dai principali istituti di credito ai loro migliori clienti per anticipazioni di incassi a rischio nullo. Per la determinazione del valore di mercato finale, che è poi l'oggetto della presente relazione, si è ulteriormente decrementato il valore del bene nello stato occupazionale reale della somma di tutte quelle opere giudicate improrogabili ai fini della assoluta normalità e regolarità dell'edificio comprensiva anche di oneri comunali, concessori e/o oblazioni come evidenziato dalle schede della *due diligence*.

Per motivi direttamente riconducibili alla particolare destinazione d'uso di alcuni immobili, la stima in certi casi è stata eseguita esclusivamente attraverso la capitalizzazione a reddito e ciò è valso, ad esempio, per gli edifici adibiti a caserma per i quali l'impossibilità di prevedere destinazioni d'uso alternative ha impedito il ricorso al metodo del confronto diretto da indagine di mercato.

Al di là comunque di casi particolari il patrimonio del fondo è per la maggior parte costituito da immobili locati a pubbliche amministrazioni con destinazione d'uso ad uffici pubblici.

Gli immobili locati, anche se a fitto remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda. Nel caso di immobili locati a pubbliche amministrazioni di uso diverso dalla abitazione, tale ribasso raggiunge il 30% rispetto al valore di mercato.

In alcuni casi inoltre dove la redditività è risultata palesemente bassa rispetto ad una normale attesa di mercato, si è proceduto ad abbattere il valore dell'immobile sempre in ossequio a quella necessità di attribuire alla perizia un giusto criterio di prudenzialità imputabile al fatto che il fondo immobiliare è di medio-breve termine e i partecipanti sono di conseguenza più interessati alla redditività immobiliare diretta che non a quanto derivante da investimenti immobiliari caratterizzati da contrattualistiche locative a medio-lungo termine.

In sintesi, nella determinazione del valore del bene, si è dato maggior peso all'attuale redditività dell'immobile piuttosto che al suo valore patrimoniale e questo proprio in funzione della natura del fondo.

Altre attività

- I crediti verso locatari sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato mediante l'appostazione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.
- Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

Altre passività

- 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.
- I fondi per rischi ed oneri sono relativi a passività potenziali stimabili attendibilmente alla chiusura dell'esercizio.

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.

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'Attivo, risulta dalla seguente tabella.

ATTIVITA'	30.6.2005	31.12.2004
A. Strumenti finanziari	0,01%	0,00%
B. Immobili e diritti reali immobiliari	67,90%	66,82%
F. Posizione netta di liquidità	27,50%	12,60%
G. Altre attività	4,59%	20,58%
Totale attività	100,00%	100,00%

Il peso percentuale della componente immobiliare è aumentato rispetto ai valori indicati nel rendiconto al 31 dicembre 2004 per effetto dell'adeguamento degli immobili in portafoglio al valore di libero mercato; la posizione netta di liquidità è considerevolmente aumentata per effetto dell'incasso avvenuto nei primi giorni del 2005 a fronte dell'alienazione immobiliare di due immobili, di notevole importo, avvenuta nel dicembre 2004; di contro la voce "altre attività" ha registrato un decremento dovuto essenzialmente all'azzeramento dei crediti scaturiti dalle vendite immobiliari di cui si è appena fatto cenno.

A. Strumenti finanziari

Nel semestre in esame il Fondo ha operato il primo investimento in strumenti finanziari dall'avvio della propria attività, per un valore complessivo di 22.800 euro. In particolare ha sottoscritto una quota di partecipazione pari al 19% in occasione della costituzione di una società denominata "Progetto Alfiere S.p.a.", con un capitale sociale di 120.000 euro, rappresentato da n. 120 mila azioni dal valore nominale di 1 euro.

La NewCo è strumentale alla realizzazione del progetto che prevede la valorizzazione e riqualificazione del complesso immobiliare denominato "Torri dell'Eur" che sarà ceduto dalla società Fintecna S.p.A. alla società target "Alfiere S.p.A." di cui la NewCo acquisirà il 50% della partecipazione.

In particolare l'investimento è appostato tra gli "Strumenti finanziari non quotati" alla sottovoce A2 "Partecipazioni non di controllo".

Società: "Progetto Alfiere S.p.A." con sede in Roma					
Titoli nel portafoglio del Fondo	Quantità	Percentuale del totale titoli emessi	Costo d'acquisto	Valore alla data del rendiconto	Valore alla data del rendiconto precedente
1) Titoli di capitale con diritto di voto:	22.800	19,0%	22.800	22.800	-

B. Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, pari a 232.314.131 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 224.530.886 e dalla voce B.3 "Altri immobili", che accoglie il valore di due immobili totalmente sfitti, per 7.783.245 euro. La variazione nel corso del semestre della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

Valore degli immobili al 31/12/2004	214.448.289
Vendite effettuate	- 894.009
Costi capitalizzati	4.621.904
Rivalutazione netta (Esperto Indipendente)	14.137.947
Valore degli immobili al 30/6/2005	232.314.131

La voce "Costi capitalizzati" è relativa alle 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 rivalutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio alla data del 30.6.2005, come da Relazione di stima effettuata dal Comitato degli Esperti Indipendenti, rispetto ai valori rilevati al 31.12.2004.

Per quanto riguarda le vendite, si riporta la seguente tabella che riassume in dettaglio il risultato dell'investimento, dato dalla somma algebrica del ricavo di vendita, del valore di Apporto, dei proventi generati e degli oneri attribuiti a ciascun immobile alienato.

Cespiti disinvestiti	Quantità mq	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo			Risultato dell'invest.	
		Data	Valore		Data	Ricavo di vendita	Proventi generati		Oneri sostenuti
		B		A			C	D	A-B+C-D
Viale Guglielmo Marconi, 28 - Roma	75,00	1/1/04	83.113	163.851	vend.fraz.	235.700	7.034	813	158.808
Viale Europa, 62 pal.A Roma	235,00	1/1/04	385.689	730.158	vend.fraz.	1.402.500	44.920	5.510	1.056.221

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

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei contratti	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale c = (a+b)	%
A) Totale immobili venduti	-	19.402	-	19.402	0,2%
Fino al 31.12.2006	72.010.817	3.377.718	-	3.377.718	33,2%
Tra 1.1.2007 e 31.12.2008	63.348.097	3.609.020	-	3.609.020	35,5%
Tra 1.1.2009 e 31.12.2010	30.448.743	1.178.066	-	1.178.066	11,6%
Tra 1.1.2011 e 31.12.2012	40.092.467	1.433.314	-	1.433.314	14,1%
Tra 1.1.2013 e 31.12.2014	5.660.561	191.929	-	191.929	1,9%
Oltre 31.12.2014	12.970.201	358.953	-	358.953	3,5%
B) Totale beni immobili locati	224.530.886	10.168.402	-	10.168.402	100,00%
C) Totale beni immobili non locati	7.783.245	-	-	-	-

F. Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta sul rendiconto per un totale di 94.094.083 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 30.6.2005 dei conti rubricati al Fondo Beta incrementati delle competenze maturate nel secondo trimestre, accesi presso Banca di Roma S.p.A., facente parte del medesimo gruppo bancario della SGR.

C/C "gestione liquidità"	81.575.652
C/C "gestione immobiliare"	11.081.686
C/C "depositi cauzionali"	1.436.745
Totale sottovoce F1	94.094.083

La remunerazione sui conti bancari è pari al tasso corrispondente al tasso Euribor 1 mese – 1° giorno lavorativo del mese, diminuito dello 0,175%.

Rispetto al 31.12.2004 la voce ha registrato un considerevole incremento, pari a 53.664.904 euro, dovuto essenzialmente all'alienazione immobiliare intervenute nel mese di dicembre del 2004 ma regolata dall'acquirente a favore del Fondo nei primi giorni del 2005.

G. Altre attività

La presente voce, pari a 15.699.042 euro, risulta così formata:

- sottovoce G4 "Altre", pari a 1.064.548 euro, così composta:

Crediti v/INPDAP	990.695
Crediti verso assicurazione	30.154
Crediti diversi	21.755
Depositi cauzionali attivi su utenze	21.198
Crediti verso banche	600
Note di credito da ricevere	146
Totale	1.064.548

La voce più rilevante si riferisce all'importo dei crediti verso INPDAP, costituiti dai depositi cauzionali e dai relativi interessi maturati ancora da ricevere, relativi a contratti di locazione trasferiti a seguito dell'Apporto, per 407.246 euro, da crediti per canoni di competenza del Fondo versati erroneamente dai conduttori all'Ente nella fase di passaggio della proprietà, per 575.721 euro, pur se regolarmente fatturati dal Fondo e da altri crediti per 7.728 euro

- sottovoce G6 "Crediti verso locatari" ammonta a 14.575.036 euro; tale importo è determinato dalla differenza tra l'importo nominale dei crediti (crediti per fatture emesse, pari a 14.292.638

euro, e crediti per fatture da emettere, pari a 1.197.827 euro), per un totale di 15.490.465 euro, e il fondo svalutazione crediti, ammontante a 915.429 euro.

Rispetto all'esercizio precedente, si registra un incremento della voce "Crediti verso locatari" di 3.394.735 euro. Tale incremento è tuttavia condizionato dalle seguenti circostanze: un ammontare di crediti per circa 3,4 milioni di euro rappresenta fatture emesse ma ancora non scadute nei confronti di un conduttore appartenente alla Pubblica Amministrazione. Tale metodologia di fatturazione è richiesta dal conduttore per migliorare le procedure e le tempistiche di pagamento. E' da rilevare che crediti per circa 2 milioni di euro sono state incassati con valuta nel mese di giugno ma la relativa contabile è pervenuta nei primi giorni del mese di luglio, quindi, non registrata ai sensi del Principio Contabile nazionale n. 14.

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 30.6.2005 nonché di un ulteriore accantonamento forfetario a fronte dei crediti per fatture da emettere. E' da rilevare che in fase di valutazione delle consistenze dei crediti verso locatari si è tenuto conto degli incassi avvenuti nella prima metà del mese di luglio e dei risconti passivi operati sui canoni di locazione. La consistenza del fondo ammonta a circa 6% del valore nominale dei crediti.

SEZIONE III – Le passività

Il Passivo è costituito esclusivamente dalla voce M. Altre passività.

M. Altre passività

Tale voce, pari complessivamente a 19.911.909 euro risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" per 7.224.315 euro. Alla Società di Gestione è corrisposta, ai sensi dell'articolo 9.1.1.2 del Regolamento, una commissione variabile al momento della liquidazione del Fondo. Le modalità di calcolo della commissione si basano sui seguenti elementi:
 - il Risultato complessivo del Fondo, dato dalla sommatoria dell'ammontare netto del fondo liquidato e dei proventi distribuiti e dei rimborsi parziali pro-quota eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il *benchmark* (variazione dell'indice dei prezzi al consumo ISTAT + 3%);
 - Il Valore iniziale del Fondo, ovvero il valore di apporto, capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente;
 - Il Rendimento complessivo in eccesso del Fondo (da intendersi come *overperformance* del Fondo rispetto al valore di apporto), dato dalla differenza delle due precedenti grandezze.

Alla SGR verrà riconosciuta una commissione commisurata alla durata del fondo secondo le seguenti percentuali:

- da uno a sei anni: 25%
- da sei anni ed un giorno a dieci anni: 18%
- da dieci anni ed un giorno fino a tredici anni: 15%.

L'importo della suddetta commissione, nell'eventualità del verificarsi delle condizioni previste dal Regolamento, sarà determinabile nell'*an* e nel *quantum* solamente al momento della liquidazione del fondo; nonostante ciò il meccanismo di calcolo permette di determinare annualmente la quota maturata della commissione. In ossequio al Principio Contabile n. 19 approvato da Dottori Commercialisti e Ragionieri, riguardante i fondi per rischi ed oneri, la circostanza che tale passività potenziale *probabile* sia stimabile con attendibilità, ne permette l'accantonamento in apposito fondo. In particolare, per il semestre 2005, l'importo maturato, pari a 2.499.403 euro, è stato accantonato nella presente voce. La consistenza del fondo al 31.12.2004 era pari a 4.724.912 euro.

- sottovoce M2 "Debiti d'imposta", così composta:

Iva in sospensione ("differita")	1.906.582
Ritenute su lavoro autonomo	23.610
Erario c/IVA	4.062
Totale	1.934.254

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

Risconti passivi su canoni di locazione	3.070.998
Risconti passivi su recupero spese condominiali	34.540
Totale	3.105.538

- sottovoce M4 "Altre", così composta:

Debiti verso fornitori	6.020.206
Partite da regolarizzare	575.721
Note di credito da emettere	203.638
Debiti verso INPDAP	80.680

Fondo interessi su depositi cauzionali	55.104
Debiti verso "Progetto Alfiere S.p.A."	17.100
Debitori diversi	10.862
Debiti verso locatari	681
Totale	6.963.992

I debiti verso fornitori, che includono debiti per fatture ricevute per 3.228.399 euro e per fatture da ricevere per 2.791.807 euro, rappresentano la passività più rilevante all'interno della sottovoce e sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, straordinarie e correttive, progettazioni, utenze) e 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 etc.).

La voce "Partite da regolarizzare" per l'importo di 575.721 euro è relativa a pagamenti di conduttori effettuati erroneamente all'INPDAP nel momento di passaggio della proprietà e costituisce la contropartita del relativo credito verso l'Ente. Nel momento del versamento a favore del Fondo da parte di INPDAP di tale importo, saranno chiuse le relative posizioni creditorie verso i conduttori.

La voce "Note di credito da emettere", pari a 203.638 euro, è costituita da posizioni debitorie conseguenti a maggiori fatturazioni effettuate nell'esercizio 2004 e nel primo semestre 2005 sulla base dei dati preventivi per il recupero di spese condominiali.

Il debito verso INPDAP, per l'importo di 80.680 euro, si riferisce a depositi cauzionali non dovuti riscossi erroneamente dall'INPDAP successivamente all'apporto.

Il debito verso la NewCo "Progetto Alfiere S.p.A" è relativo ai decimi ancora da versare del capitale sottoscritto.

- sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute", pari a 1.534.294 euro, accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo sia da parte dell'INPDAP, successivamente all'atto di conferimento, sia da parte dei locatari, a fronte dei nuovi contratti di locazione per 1.494.244, nonché dalle caparre confirmatorie versate in occasione dell'accettazione della promessa unilaterale di acquisto per la vendita delle seguenti unità immobiliari facenti parte di fabbricati ceduti in modo frazionato per 40.050 euro:

- Viale G. Marconi, 20/36 – Roma 16.250 euro
- Via Fossato di Vico, 2/34 – Roma 23.800 euro.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

Si illustrano nel prospetto che segue 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.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' AL 1/1/2004 FINO AL 30/6/2005**

	Importo	% importo iniziale
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	267.972.000	99,81%
Totale versamenti effettuati (leggi: valore degli apporti)	268.474.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-	-
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	72.256.387	26,91%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	- 1.010.059	-0,38%
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	- 12.335	0,00%
I. Oneri di gestione complessivi	- 12.236.733	-4,56%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	- 6.103.597	-2,27%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di quote effettuati	-	-
Proventi complessivi distribuiti	-	-
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	52.893.663	19,70%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/6/2005	321.367.663	119,70%
Totale importi da richiamare	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	12,78%	

Il tasso interno di rendimento, il c.d. "*Internal Rate Of Return*", del Fondo è stato calcolato in base al valore del fondo alla data del rendiconto, a quello iniziale corrispondente al primo apporto (1/1/2004) e all'apporto successivo (1/5/2004).

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. Non esistono impegni assunti dal fondo a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine .
2. L'ammontare delle attività e passività nei confronti di altre società del gruppo della SGR sono state adeguatamente evidenziate nelle sezioni precedenti della Nota integrativa.
3. Il fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.
4. Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia:
 - l'importo complessivo di 1.688.044 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
 - l'ammontare di 639.397 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate da ditte, a garanzia del buon esito dei lavori commissionati.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio***SEZIONE II – Beni immobili***

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato di 24.045.929 euro deriva da canoni di locazione per 10.168.402 euro, altri proventi per 1.084.272 euro, utili da realizzo per 744.191 euro, plusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per 14.137.947 euro, al netto degli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 2.088.883 euro.

	Uso residenziale	Uso commerciale	Uso ufficio	Altre tipologie	Totale
1.Proventi					
1.1 canoni loc. non finanziaria	-	401.418	7.867.148	1.899.836	10.168.402
1.2 canoni loc. finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	-	10.399	1.047.243	26.630	1.084.272
2.Utile/perdita da realizzati					
2.1 beni immobili	-	744.191	-	-	744.191
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. Plusvalenze/ minusvalenze da realizzo					
3.1 beni immobili					
- plusvalenze da valutazione	-	1.515.937	13.545.975	336.300	15.398.212
- minusvalenze da valutazione	-	-	- 1.260.265	-	- 1.260.265
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-	- 69.249	- 1.880.078	- 139.556	- 2.088.883
5. Ammortamenti	-	-	-	-	-
Totale gestione beni immobili	-	2.602.696	19.320.023	2.123.210	24.045.929

Gli oneri della gestione immobiliare, pari complessivamente a 2.088.883 euro, sono così ripartiti:

Oneri ripetibili ai conduttori	1.128.107
Oneri a carico della proprietà	942.227
Interessi su depositi cauzionali	18.549
Totale oneri gestione immobiliare	2.088.883

Gli oneri ripetibili consistono in costi sostenuti dal Fondo ma che vengono ribaltati ai conduttori sulla base dei consuntivi che verranno approvati a fine esercizio. Gli oneri a carico della proprietà si suddividono in costi manutentivi per 158.837 euro e oneri relativi all'ICI per 783.390 euro.

SEZIONE III – Crediti

La sottovoce C2 "Incrementi e decrementi di valore", per un importo di 40.050 euro, si riferisce all'accantonamento del semestre al fondo svalutazione crediti verso locatari.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del rendiconto relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di 3.603.303 euro, risulta così ripartita:

I1 - Commissione di gestione SGR	2.803.150
I2 - Commissioni Banca depositaria	44.260
I3 - Oneri per esperti indipendenti	23.231
I5 - Altri oneri di gestione:	552.662
- spese <i>facility manager</i>	180.100
- spese professionali	120.411
- provvigioni <i>property manager</i>	92.615
- spese assicurative	58.489
- intermediazione immobiliare	46.820
- spese di revisione e certificazione	23.835
- spese di <i>credit management</i>	20.498
- spese generali	7.933
- spese e commissioni bancarie	1.961
I6 – Spese di quotazione:	180.000
- spese di valutazione del Fondo	125.000
- spese di <i>specialist</i>	30.000
- giudizio della società di revisione sul Prospetto Informativo	25.000
Totale Oneri di Gestione	3.603.303

- la sottovoce I1 "Provvigioni di gestione SGR" per complessive 2.803.150 euro, accoglie il costo a carico del Fondo relativo alla commissione fissa di gestione a favore della SGR. Essa è calcolata con le modalità previste dall'articolo 9.1.1.1 del Regolamento che stabilisce una percentuale del 1,9% annuo del valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto annuale dell'esercizio precedente, determinato al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di apporto o acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo.
- Per quanto riguarda le commissioni alla Banca Depositaria, in base alla Convenzione vigente, esse ammontano allo 0,03% annuo del valore del Fondo determinato secondo il medesimo criterio fissato dal Regolamento per il calcolo della Commissione Fissa spettante alla SGR.
- Gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto al Comitato degli Esperti Indipendenti per la relazione di stima effettuata sul patrimonio immobiliare alla data del 30.6.2005.
- Per quanto riguarda la sottovoce I5 "Altri oneri di gestione", si evidenzia il costo derivante dalla gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare da parte di Fimit mediante la propria struttura di *property management* interna. Si evidenziano, inoltre, le spese sostenute per il servizio di *facility management* fornito dalla società di progettazione lavori Pro.ed.in S.r.l. Le spese assicurative si riferiscono alla Polizza Globale Fabbricati stipulata con Toro Assicurazioni S.p.A. Infine si evidenziano i compensi riconosciuti per l'attività di intermediazione immobiliare svolta da una società di consulenza che ha seguito per conto del Fondo Beta le trattative per la cessione degli immobili ceduti nel semestre.
- La sottovoce I6 "Spese di quotazione", accoglie l'onere a carico del Fondo per il contratto di specialista stipulato con Capitalia S.p.A. per 30.000 euro e spese sostenute dalla Fimit per la quotazione del Fondo stesso per 150.000 euro, che verranno riaddebitate allo stesso non appena le quote saranno scambiate su un mercato regolamentato.

La tabella "Costi sostenuti nel periodo" prevista dal provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005 è in allegato alla presente nota integrativa.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L del rendiconto risulta così ripartita:

L1. Interessi attivi su disponibilità liquide (+)	879.274
L2. Altri ricavi (+)	63.441
- sopravvenienze attive	34.779
- interessi attivi vari	28.662
L3. Altri oneri (-)	2.594.507
- accantonamento quota C. V. Finale	2.499.403
- sopravvenienze e abbuoni passivi	95.104
Totale altri ricavi ed oneri	- 1.651.792

Per quanto riguarda la voce "accantonamento quota commissione variabile finale" si rinvia alla descrizione della sottovoce M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati, di cui essa costituisce la contropartita patrimoniale.

Parte D – Altre informazioni

1. Non si ritiene di correre rischi significativi di portafoglio e quindi non è stata posta in essere alcuna attività per la copertura dei medesimi.
2. Il Fondo non ha avuto oneri di intermediazione nel semestre.
3. Non ci sono state utilità a favore della SGR o di società del Gruppo di appartenenza oltre quelle relative alle commissioni di gestione.
4. Il Fondo non ha effettuato investimenti differenti da quelli previsti dalla propria politica di investimento.
5. Il tasso di turn over non è significativo in quanto l'unico investimento effettuato è la sottoscrizione della partecipazione nella società "Progetto Alfiere S.p.A." e le vendite di immobili rispetto al NAV medio sono state di importo modesto.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Dottor Franco Carraro

Costi sostenuti nel periodo

	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziamento
Oneri di gestione								
1) Provvigioni di gestione Provvigioni di base Provvigioni di incentivo	2.803 -	0,87% 0,00%	0,82% 0,00%		2.803 -	0,87% 0,00%	0,82% 0,00%	
2) TER degli OICR in cui il fondo investe	-	0,00%			-	0,00%		
3) Compenso della banca depositaria - di cui eventualmente compenso per il calcolo del valore della quota	44 -	0,01% 0,00%	0,01% 0,00%		44 -	0,01% 0,00%	0,01% 0,00%	
4) Spese di revisione del fondo	24	0,01%			-	0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli Esperti Indipendenti	23	0,01%	0,01%		-	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	2.089	0,65%	0,61%		-	0,00%	0,00%	
8) Spese legali e giudiziarie	70	0,02%			-	0,00%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%			-	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo - decrementi di valore su crediti - spese generali - spese professionali - spese credit management - spese property manager - spese facility manager - spese assicurative - spese intermediazione imm. - spese e commissioni bancarie - spese quotazione - acc.to quota CVF - sopravvenienze passive	40 8 50 21 93 180 58 47 2 180 2.499 95	0,01% 0,00% 0,02% 0,01% 0,03% 0,06% 0,02% 0,01% 0,00% 0,06% 0,78% 0,03%			- - - - 93 - - - 2 30 - -	0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,03% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,01% 0,00% 0,00%		
Total Expense Ratio (TER) (somma da 1 a 10)	8.326	2,59%			2.972	0,92%		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: - su titoli azionari - su titoli di debito - su derivati - altri (sa specificare)	-				-			
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	-			0,00%	-			0,00%
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-	0,00%			-	0,00%		
TOTALE SPESE (somma da 1 a 13)	8.326	2,59%			2.972	0,92%		

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO AL 30.06.2005

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Epoca di costruzione	Redditività dei beni locati		Canone competenza 2005	Canone annuo medio per mq	Tipo contratto	Range scadenza contratto	Tipologia conduttore	Costo storico	Ipoteche
				Superficie utile non ponderata (mq)	Superficie locata non ponderata (mq)							
LAZIO												
1	Immobile Parziale Roma - Via Prospero Alpino, 14 e 20	commerciale	primi anni 70	2.443,18	2.443,18	207.317	84,86	affitto	scadenza tra 1.1.2013 e 31.12.2014	Imprese commerciali	2.303.000,00	
2	Intero Immobile Roma - Farini, 40	ufficio	fine 1800	3.127,22	3.127,22	854.486	273,24	affitto	scadenza fino al 31.12.2006	Pubblica Amministrazione ed imprese commerciali	5.681.000,00	
3	Intero Immobile Roma - Via Fattiboni, 103/145	commerciale	fine anni 80	4.337,92	4.138,68	447.191	108,05	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Imprese commerciali	4.218.000,00	
4	Intero Immobile Roma - Via Eugenio Grà, 19	ufficio	fine anni 80	4.856,58	4.856,58	503.650	103,70	affitto	scadenza tra 1.1.2007 e 31.12.2008	Impresa commerciale	5.670.000,00	
5	Immobile Parziale Roma - Via Ludovico di Savoia, 2-B/4	ufficio	Metà 900	1.337,77	1.337,77	167.294	125,05	affitto	scadenza tra 1.1.2013 e 31.12.2014	Imprese commerciali	1.732.000,00	
6	Intero Immobile Via di Villa Ricotti, 40	ufficio	primi anni 40	4.634,15	4.473,54	517.680	115,72	affitto	scadenza fino al 31.12.2006	Pubblica Amministrazione	4.317.000,00	
7	Immobile Parziale Via dei Laterani, 28	ufficio	primi anni 60	1.642,51	1.642,51	176.526	107,47	affitto	scadenza fino al 31.12.2006	Pubblica Amministrazione	1.895.000,00	
8	Intero Immobile Roma - Via Tovaglieri 29/31	ufficio	seconda metà anni 80	6.198,10	2.316,46	224.991	97,13	affitto	scadenza oltre 31.12.2014	Impresa commerciale	5.601.000,00	
9	Intero Immobile Roma - Via Longoni, 53/59/65	ufficio	fine anni 70	18.676,05	18.676,05	655.413	35,09	affitto	scadenza fino al 31.12.2006	Pubblica Amministrazione	7.031.000,00	
10	Intero Immobile Via G.B. Morgagni, 13	ufficio	fine anni 60	3.122,74	3.122,74	389.037	124,58	affitto	scadenza tra 1.1.2011 e 31.12.2012	Pubblica Amministrazione	2.856.000,00	
11	Intero Immobile Via O.Belluzzi, 11 e 31	ufficio	primi anni 90	5.660,18	4.452,91	291.501	65,46	affitto	scadenza oltre 31.12.2014	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	5.320.000,00	
12	Intero Immobile Via A.Bargoni, 8 e 78	ufficio	primi anni 70	21.099,73	18.156,40	1.943.817	107,06	affitto	scadenza tra 1.1.2011 e 31.12.2012	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	24.474.000,00	
13	Intero Immobile Roma - Via Rasella, 37/38/39	ufficio	seconda metà anni 50	860,12	0,00	-	-	sfitto	NON LOCATO		1.515.000,00	
14	Porzioni Roma - V.le G.Marconi 30/32/36	commerciale	inizio anni 50	57,18	57,18	5.644	98,71	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Imprese commerciali	72.031,25	
15	Porzioni Roma - V.le Europa 50/52/54/56/62	commerciale	metà anni 50	201,69	201,69	21.033	104,28	affitto	scadenza tra 1.1.2011 e 31.12.2012	Imprese commerciali	326.604,56	
16	Intero Immobile Roma - Via Cesare Balbo, 39 e 41	ufficio	inizio 1900	4.271,77	4.271,77	1.031.844	241,55	affitto	scadenza fino al 31.12.2006	Pubblica Amministrazione	6.841.000,00	
17	Intero Immobile Roma - Via Cavour, 6	ufficio	fine 1800	11.813,77	11.813,77	3.185.183	269,62	affitto	scadenza tra 1.1.2007 e 31.12.2008	Pubblica Amministrazione	25.573.000,00	
18	Porzioni Roma - Via Fossato di Vico 6/8/12/26	commerciale	fine anni 60	183,07	137,37	9.302	67,71	affitto	scadenza tra 1.1.2013 e 31.12.2014	Imprese commerciali	107.424,27	
19	Intero Immobile Via Campo Farnia, 94/100	commerciale artigianale	primi anni 90	10.368,31	0,00	-	-	sfitto	NON LOCATO		5.106.000,00	
20	Intero Immobile Roma - Via del Giorgione, 106	ufficio	metà anni 60	30.652,72	30.652,72	2.498.225	81,50	affitto	scadenza fino al 31.12.2006	Imprese commerciali, industriali	29.585.000,00	
21	Intero Immobile Latina - Viale P.L. Nervi, 270	ufficio	primi anni 70	14.582,57	14.441,70	1.026.700	71,09	affitto	scadenza fino al 31.12.2006	Pubblica Amministrazione	7.569.000,00	
LOMBARDIA												
22	Intero Immobile Segrate - Via Cassanese, 224	ufficio	seconda metà anni 80	4.798,09	2.994,68	274.191	91,56	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	4.749.000,00	
23	Intero Immobile Codogno - Via dei Canestrari, 1	uso speciale	fine anni 80	5.695,33	5.695,33	272.561	47,86	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Pubblica Amministrazione	2.192.000,00	
24	Intero Immobile Saronno - Via Piave, 1	ufficio	seconda metà anni 80	3.524,55	456,46	41.339	90,56	affitto	scadenza tra 1.1.2011 e 31.12.2012	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	3.135.000,00	
25	Immobile Parziale Brescia - Via Giotto 1/21	commerciale	seconda metà anni 80	2.796,18	1.006,38	67.833	67,40	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Imprese commerciali	1.653.000,00	
26	Intero Immobile Mantova - Viale della Repubblica, 1-B	ufficio	inizio 1900	360,40	360,40	42.192	117,07	affitto	scadenza tra 1.1.2011 e 31.12.2012	Imprese finanziarie	502.000,00	
TOSCANA												
27	Intero Immobile Siena - Largo Salvo D'Acquisto, 1	uso speciale	fine anni 80	6.089,44	6.089,44	417.510	68,56	affitto	scadenza tra 1.1.2007 e 31.12.2008	Pubblica Amministrazione	3.551.000,00	
UMBRIA												
28	Intero Immobile Perugia - Via Scarlatti, 35	ufficio	metà anni 80	2.475,82	623,26	47.270	75,84	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Pubblica Amministrazione ed imprese commerciali, industriali e finanziarie	1.932.000,00	
29	Intero Immobile Perugia - Via Scarlatti, 6	ufficio	metà anni 60	1.984,72								
30	Intero Immobile Perugia - Via Scarlatti, 43	ufficio	metà anni 50	3.890,02	5.874,74	450.593	76,70	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Pubblica Amministrazione	1.544.000,00	
31	Intero Immobile Perugia - Via del Fosso, 2 BIS	ufficio	primi anni 80	3.564,75	3.564,75	395.451	110,93	affitto	scadenza tra 1.1.2011 e 31.12.2012	Pubblica Amministrazione	2.627.000,00	
32	Intero Immobile Perugia - Via Palermo, 108	ufficio	primi anni 90	10.772,11	9.274,43	791.676	85,36	affitto	scadenza tra 1.1.2009 e 31.12.2010	Imprese commerciali, industriali, finanziarie e P.A.	10.122.000,00	
33	Intero Immobile Spoleto - Viale Trento e Trieste, 136	uso speciale	anni 90	37.720,85	37.720,85	3.140.183	83,25	affitto	scadenza tra 1.1.2007 e 31.12.2008	Pubblica Amministrazione	27.510.000,00	
VENETO												
34	Intero Immobile Padova - Via Uruguay, 41/43/45/47/49	ufficio	fine anni 80	4.008,03	3.970,53	219.549	55,29	affitto	scadenza oltre 31.12.2014	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	2.682.000,00	
Totale canoni:				237.807,62	207.951,49	20.317.182					213.422.060,08	