

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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2011

**Resoconto intermedio di gestione
30 settembre 2011**

1. PREMESSA	2
2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	2
3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO	3
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	3
B) OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO	7
C) CONTRATTI DI LOCAZIONE	8
D) CREDITI VERSO LOCATARI	8
E) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	9
F) PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ IMMOBILIARI	10
G) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO	12
H) ALTRE INFORMAZIONI	13
4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE	16

1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni, gli eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento per il fondo "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Fondo" o "Fondo Beta"). Il documento è a disposizione del pubblico presso la sede di IDEA FIMIT - Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (già Fimit SGR), sul sito internet della stessa e del Fondo nonché nella sede della Banca Depositaria del Fondo.

2. Dati identificativi del Fondo

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico
Data di istituzione del Fondo	18 febbraio 2003
Durata del Fondo	8 anni dalla data di istituzione con proroga di 1 anno, oltre a 3 anni di "Periodo di Grazia"
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici
Banca Depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto Indipendente	Collegio di Esperti Indipendenti
Intermediario finanziario ex art. 12-bis, comma 3, D.M. n. 228/99	N.A.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni nella Legge n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008, D.L. 78/2010 convertito con modificazioni nella Legge n. 122/2010 e dal D.L. 70/2011 convertito con modificazioni nella Legge n. 106/2011
Ente Apportante	INPDAP
Data di apporto	1° gennaio 2004
Valore di conferimento	268.474.000 euro
Numero quote emesse all'apporto	268.474
Valore nominale delle quote	1.000 euro cadauna
Quotazione	Segmento MIV - Mercato Telematico degli <i>Investment Vehicles</i> di Borsa Italiana S.p.A. dal 24 ottobre 2005
Valore complessivo netto del Fondo	150.295.289 euro al 30 giugno 2011
Valore unitario delle quote	559,813 euro al 30 giugno 2011
Valore di mercato degli immobili	167.437.740 euro al 30 giugno 2011

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento

A) Andamento del mercato immobiliare¹

Lo scenario macroeconomico

L'andamento dei mercati immobiliari è strettamente legato alla *performance* economica nazionale e globale ed il quadro purtroppo non è rassicurante.

La recessione mondiale che si sperava fosse in fase di superamento in realtà è ancora molto acuta e con prospettive incerte.

Dopo una conclusione del 2010 caratterizzata da numerosi segnali di ottimismo, nella prima parte del 2011 l'economia mondiale ha subito un ulteriore rallentamento, nonostante un'espansione ancora consistente dei mercati emergenti, soprattutto Cina, India ed altri Paesi asiatici, ma anche Russia ed alcune nazioni dell'America Latina.

Nella seconda parte dell'anno è la debolezza dei mercati finanziari e le difficoltà delle principali monete (euro in primis) a condizionare il futuro dell'economia reale.

Recentemente il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso le previsioni di crescita del prodotto interno lordo mondiale, con ampie differenze tra le diverse aree geografiche. La Cina dovrebbe registrare un aumento a due cifre, seguita dall'India, mentre l'Europa e gli Stati Uniti dovrebbero segnare un incremento modesto, pari rispettivamente al 2% e 2,5%. Per l'Italia la revisione al ribasso è sotto l'1%. Una crescita lievemente più consistente è attesa per il 2012.

Il mercato immobiliare nel mondo

Il *trend* più positivo riguarda le principali nazioni asiatiche e l'America Latina, che tuttavia devono ancora affrontare numerosi problemi strutturali e non sono in grado quindi di guidare una ripresa a livello mondiale.

L'Australia è in fase di ripresa economica ma presenta ancora squilibri e carenze in alcuni segmenti, mentre gli Stati Uniti devono fare i conti con un mercato immobiliare ancora in crisi, con una domanda debole e un elevato livello di insolvibilità dei mutuatari.

Infine in Europa coesistono Paesi in difficoltà, concentrati nell'area meridionale, con nazioni caratterizzate da una decisa ripresa e ottime prospettive a breve termine, come Germania, Regno Unito e Paesi scandinavi.

Il primo semestre 2011 ha mostrato comunque una ripresa in tutti i Paesi. Dopo tre anni consecutivi di forte calo, l'anno si dovrebbe concludere con il segno positivo anche per la Spagna, sebbene si tratti di una ripresa inferiore rispetto a quella degli altri Paesi.

¹ Nomisma Osservatorio sul Mercato Immobiliare, 1 - 2011

Il 2011, nel complesso, dovrebbe registrare un aumento del fatturato del 2,3% nei cinque Paesi più importanti, mentre la crescita dovrebbe raggiungere il 2,9% a livello di Unione Europea, con circa 994 miliardi di euro.

Tra i principali Paesi europei l'andamento migliore riguarda la Francia che dovrebbe vedere una crescita del fatturato in tutti i segmenti di mercato, con punte intorno al 7,7% nel comparto industriale.

Buone le previsioni per la Gran Bretagna, che dovrebbe registrare un aumento medio del 2,8%, mentre la Germania registrerà una crescita più modesta, dopo un 2010 nettamente migliore rispetto agli altri Paesi. Per la prima volta negli ultimi cinque anni non dovrebbero emergere segni negativi in nessun Paese e per nessun comparto.

Le previsioni per gli ultimi mesi del 2011 e per il primo semestre 2012 in Europa sono le seguenti per i vari comparti dell'immobiliare.

Il **mercato residenziale** sta attraversando una fase di stabilizzazione nella maggior parte delle piazze, sebbene debbano essere ancora compiuti progressi importanti per raggiungere una situazione di reale equilibrio. Il *gap* tra aree geografiche e segmenti di mercato è sempre più ampio.

In generale, i due elementi chiave per la ripresa dei mercati nazionali sono costituiti dall'accesso al credito, anche in considerazione dell'elevato livello di indebitamento delle famiglie e dal *trend* dei prezzi, condizionato dalla domanda e dall'attività edilizia.

Nei prossimi mesi si assisterà ad una carenza di offerta e, dunque, ad un vistoso aumento delle quotazioni nei Paesi, come la Germania, in cui la domanda di prodotti nuovi di alto livello è in forte aumento, mentre l'offerta è scarsa a causa della modesta attività edilizia degli ultimi anni.

In Italia, nonostante il forte *stock* di prodotto nuovo invenduto (circa 200 mila alloggi), il mercato stenta a ripartire e si mantiene stazionario, a causa delle incertezze complessive del sistema economico.

Nel comparto **terziario/uffici** i prossimi due anni saranno caratterizzati da una vistosa contrazione dell'attività edilizia. Il 2011 si dovrebbe chiudere con un calo dell'offerta immessa sul mercato rispetto all'anno precedente, anche perché i progetti iniziati nel periodo positivo di mercato sono ormai conclusi. Il *trend* dovrebbe mantenersi stabile fino al 2013, per l'effetto combinato delle difficoltà di finanziamento e della scarsa disponibilità dei promotori ad affrontare un tasso di rischio piuttosto elevato. Fanno eccezione i pochi mercati in cui la ripresa ha creato le premesse per l'inizio di un nuovo ciclo di sviluppo.

A Londra, ad esempio, un elevato volume di offerta sarà immesso sul mercato nel biennio 2013-2014.

Andamento discreto per le grandi città italiane dove la scarsa offerta "di nuovo" ha mantenuto nel complesso stabile il mercato.

La crisi del mercato del lavoro, l'elevato indebitamento ed il ridotto potere di spesa esercitano una forte pressione anche sul **settore immobiliare commerciale**, caratterizzato da differenze tra le diverse aree geografiche.

Il *gap*, invece, tende a ridursi per quanto riguarda il livello degli spazi. Fatta eccezione per un ristretto numero di immobili di lusso toccati solo marginalmente dalla crisi, le quotazioni estremamente elevate raggiunte dagli spazi primari spingono una fetta consistente della domanda a rivolgersi verso immobili di seconda fascia. Dopo un anno di calo, il 2011 registra una sensibile ripresa dell'attività edilizia con riferimento alla grande distribuzione. L'anno si dovrebbe concludere con un volume di offerta immesso sul mercato superiore di un terzo rispetto all'anno precedente. Il mercato italiano si trova in linea con quelli europei, con una crescita attesa in particolare nelle zone del sud.²

In Italia

In Italia il mercato degli **uffici** tra la fine del 2010 e la prima parte del 2011 ha superato la fase più difficile della crisi. I numeri complessivi indicano un miglioramento negli scambi e, pur in un quadro di stabilità, incrementi dei canoni in alcune zone.

La realtà del mercato è molto diversificata. Mentre a Milano e Roma il mercato ha ripreso a crescere negli scambi soprattutto nei distretti centrali e terziari, nelle altre città ci sono pochi movimenti. Nei capoluoghi medi e piccoli invece il mercato è praticamente fermo, salvo attività della pubblica amministrazione locale o nazionale.

Nel dettaglio, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio³ sul secondo trimestre 2011, si registra un incremento delle compravendite mediamente pari al +4% rispetto al secondo trimestre del 2010. Risulta particolarmente elevato al Centro +12,1% e al Nord +7,7%; il Sud in controtendenza registra una diminuzione del -12,6%.⁴

La domanda cerca immobili di classe A, ben posizionati, ma non è disponibile a pagare "premi" rispetto ai valori medi di zona. Questo porta al recupero da classe C a B. Il sostanziale blocco di attività dei fondi immobiliari e degli investitori esteri ha frenato le nuove iniziative ed ha tolto liquidità all'intero sistema terziario. I pochi interventi pubblici non hanno compensato l'assenza dei privati.

² Scenari Immobiliari "Outlook 2012"

³ I dati delle compravendite pubblicati dall'Agenzia del Territorio si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

⁴ Agenzia del Territorio- Osservatorio Immobiliare II trimestre 2011

La crisi economica ha colpito in modo particolare il comparto degli **immobili industriali** in Italia, soprattutto nel comparto dell'usato. Meglio il **comparto logistico**, per il quale il *trend* si conferma positivo nel corso del primo semestre 2011.

Sul lato della movimentazione delle merci infatti il comparto è stimolato dall'aumento delle esportazioni cresciute del 18,4% nel primo trimestre 2011 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Inoltre, si registra un leggero incremento della terzizzazione dei servizi logistici da parte delle aziende produttrici anche di piccole dimensioni. Infine, si assiste ad una riorganizzazione della propria rete da parte di alcuni operatori, che di fronte alla necessità di ridurre i costi, diminuiscono lo spazio utilizzato (o in alternativa si collocano in centri più grandi, ma multicienti) e si spostano verso aree economicamente più vantaggiose.

Il **settore commerciale** è quello che ha subito in modo meno pesante gli effetti della recessione mondiale ed è stato anche quello che ha mostrato i primi segnali di ripresa, pur in un contesto ancora molto difficile. Le transazioni tendono a concentrarsi soprattutto sulle grandi superfici o sui centri commerciali. Le piccole e medie superfici, invece, hanno una quota minoritaria. Si avverte un maggiore interesse da parte degli investitori, soprattutto internazionali, che si focalizzano prevalentemente su *shopping center* con un elevato livello di ricavi. Fanno ben sperare in un andamento positivo del comparto i numerosi progetti in corso di realizzazione (2011-2015).

Infine un cenno anche al **comparto residenziale** in Italia anche se non è di diretto e specifico interesse per quanto riguarda il Fondo in questione.

Il numero di compravendite è consolidato intorno alle 600 mila con lievi variazioni da un trimestre all'altro. Il livello medio dei prezzi è quest'anno collocato a -0,8% rispetto allo scorso anno, ma con ampie oscillazioni. Nelle zone centrali le quotazioni sono salite nell'ultimo anno, così come in generale nelle città rispetto ai piccoli centri.

La pressione della domanda sul mercato rimane consistente, soprattutto nelle fasce dei lavoratori immigrati e dei giovani che vorrebbero abitare fuori dal nucleo familiare. Il divario tra capacità di spesa delle famiglie più deboli e il prezzo di accesso al bene casa rende assai critica questa progettualità. Il sistema del credito è tornato agli anni novanta con una percentuale di mutuo sul valore del bene non superiore al 50%. L'insolita e per certi versi forzata distanza che separa le famiglie e l'acquisto della casa è emersa in maniera potente nelle ultime rilevazioni degli Istituti di ricerca da cui emerge una propensione all'investimento immobiliare attestata su livelli minimi e una dipendenza da mutuo decisamente marcata. Venendo a mancare sul mercato residenziale il segmento di famiglie a reddito medio basso

(segmento che ha sostenuto il mercato negli anni di forte crescita), il ridimensionamento è inevitabile.

Per quanto concerne il mercato delle seconde case, dopo il calo del 5,6% dello scorso anno il 2011 è caratterizzato da una forte ripresa e l'anno si potrebbe concludere con una crescita vicina al 6% contro una media del 3,2% a livello europeo.

B) Operazioni di finanziamento

Alla data del 30 settembre 2011 l'indebitamento complessivo del Fondo Beta, ammontante a 32,657 milioni di euro, è riferito esclusivamente ad un unico contratto di finanziamento sottoscritto nell'anno 2007 dal Fondo per l'acquisizione del Forte Village Resort, sito in Santa Margherita di Pula (CA).

Il rimborso "bullet" previsto nel suddetto contratto doveva essere effettuato in un'unica soluzione alla data del 18 febbraio 2012, data di scadenza fissata a seguito della proroga di un anno della durata del Fondo Beta. In data 9 settembre 2011, i tre Fondi coinvolti nel coinvestimento del Forte Village (Fondo Beta, Fondo Delta e Fondo Gamma), hanno richiesto alla Banca Agente Unicredit S.p.A., ai sensi del contratto di finanziamento in essere, la proroga del finanziamento fino al 18 febbraio 2014, agli stessi termini, in seguito all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, in data 29 luglio 2011, del periodo di grazia del Fondo. Tale proroga è stata accettata dalla Banca Agente in data 9 novembre 2011.

A fronte del suddetto finanziamento, il Fondo si è impegnato a rispettare una serie di *covenant* finanziari, tra i quali l'obbligo di garantire che ad ogni data di calcolo il *loan to value* ("LTV") non superi la soglia del 60%. Il LTV è dato dal rapporto tra la somma degli utilizzi delle *tranche* erogate e non ancora rimborsate ed il valore della quota dell'immobile di competenza del Fondo Beta, alle relative date di calcolo (30 giugno - 31 dicembre).

In data 30 settembre 2011 il Fondo ha provveduto al rimborso del debito per un ammontare di 388.211 euro, ai fini del rimborso del 50% dell'Eccesso di Cassa (così come definito dal contratto di finanziamento).

Alla luce di tale rimborso il debito residuo del Fondo al 30 settembre 2011 risulta essere di 32.657.518 euro.

La leva finanziaria utilizzata dal Fondo al 30 settembre 2011 risulta essere del 19,50%, con riferimento al valore del portafoglio al 30 giugno 2011 (167,438 milioni di euro). Si evidenzia che tale percentuale è ampiamente al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente

normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

A fronte del contratto di finanziamento relativo all'investimento nel Forte Village, allo scopo di coprirsi da eventuali oscillazioni del tasso di interesse variabile, il Fondo ha stipulato un contratto di copertura "*interest rate swap*" il cui valore nozionale alla data del 30 settembre 2011 risultava essere di 33.363.112 euro (il 102,16% del finanziamento medesimo).

Tale contratto prevede il pagamento da parte del Fondo di un *fixed rate* del 4,53% annuo e l'incasso di un tasso variabile pari all'Euribor 6 mesi; la scadenza è fissata alla data del 18 febbraio 2012.

C) Contratti di locazione

Alla data del 30 settembre 2011 risultano in essere n. 27 posizioni tra contratti di locazione ed indennità di occupazione (ivi compreso il contratto con il conduttore del "Forte Village Resort"), di cui n. 21 riferite a conduttori privati e n. 6 alla Pubblica Amministrazione. Nel corso del terzo trimestre 2011 non sono intervenuti rilasci o stipule di nuovi contratti di locazione.

La superficie locabile, al netto delle parti comuni ricomprese nella superficie lorda, ammonta a 104.202 mq; alla data del 30 settembre 2011 risultano locati circa 99.232 mq, pari al 95,23% della superficie locabile.

La situazione locativa del Fondo alla chiusura del terzo trimestre 2011 si presenta invariata rispetto al 30 giugno 2011.

Nel mese di ottobre 2011, è intervenuta la sottoscrizione di un nuovo contratto locativo avente ad oggetto due locali commerciali siti in Perugia, Via Palermo n. 108. Si segnala che per uno dei suddetti locali è intervenuta una risoluzione consensuale del precedente rapporto locativo in virtù del nuovo contratto sottoscritto.

D) Crediti verso locatari

L'importo dei crediti per fatture emesse alla data del 30 settembre 2011, al netto dei debiti verso i locatari e dei crediti per la fatturazione anticipata effettuata all'inizio dell'esercizio nei confronti della Pubblica Amministrazione, risulta di 12,2 milioni di euro circa, registrando una diminuzione di 700 mila euro circa rispetto al 30 giugno 2011. Con riferimento alle fatture scadute da oltre 30 giorni si registra un andamento crescente: i crediti alla fine del terzo

trimestre 2011 si attestano infatti a 10,6 milioni di euro circa con una variazione in aumento del 14% circa rispetto al medesimo dato al 30 giugno 2011. L'aumento dell'esposizione creditizia del Fondo è attribuibile in particolar modo al ritardo accumulato dalla Pubblica Amministrazione nei pagamenti.

Perdurano le azioni di recupero giudiziale dei crediti nei confronti dei conduttori inadempienti attraverso l'utilizzo della procedura di decreto ingiuntivo. Relativamente alle attività di recupero giudiziale dei crediti, si fa presente che, alla data del 30 settembre 2011, l'ammontare complessivo degli insoluti oggetto di decreto ingiuntivo è pari a 24,7 milioni di euro circa, di cui quasi 1,4 milioni di euro sono stati oggetto di azioni legali nel terzo trimestre 2011. La percentuale di recupero dei crediti oggetto di azioni legali si attesta al 65,8%, risultando quindi recuperati 16,3 milioni di euro circa.

Nelle more della redazione della presente nota, si informa che il Ministero dell'Interno, conduttore dell'immobile sito in Roma, via Cavour n. 6, ha effettuato un pagamento di circa 1,7 milioni di euro provvedendo in tal modo a saldare parte della morosità accumulata al 30 settembre 2011 per 1 milione di euro.

E) Politiche di investimento e di disinvestimento

Nell'arco del terzo trimestre 2011 non sono stati effettuati nuovi investimenti in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari né sono intervenute cessioni di *asset* immobiliari costituenti il patrimonio residuo del Fondo.

Si ricorda che, in data 29 luglio 2011, la SGR con parere conforme del collegio sindacale, si è avvalsa della facoltà - già prevista dal regolamento di gestione del Fondo - di prorogare di tre anni la durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. Periodo di Grazia). La scelta di ricorrere al Periodo di Grazia si ricollega alle condizioni oggettive di mercato che hanno indotto a ritenere che non fosse ragionevolmente possibile concludere l'integrale smobilizzo dell'attivo del Fondo entro la scadenza prevista del 18 febbraio 2012, senza concedere sensibili sconti rispetto ai valori attesi, compromettendo gli obiettivi di rendimento del Fondo e dei partecipanti ed impedendo di beneficiare di un contesto di mercato meno critico rispetto alla fase attuale.

Nella prosecuzione dell'attività di commercializzazione e di ricerca di opportunità di disinvestimento del patrimonio immobiliare di proprietà del Fondo, la SGR, a seguito di manifestazione di interesse pervenuta nel primo semestre 2011, ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via Odone Belluzzi n. 11-31. Tale proposta, ottenuto il parere favorevole degli organi deliberanti della SGR e ritenuta

congrua dall'Esperto Indipendente del Fondo, è stata accettata in data 30 settembre 2011 ed è stato stipulato il relativo contratto preliminare in data 27 ottobre 2011.

Inoltre la SGR, a seguito di quanto approvato in data 29 luglio 2011, avvierà nel mese di novembre 2011, con il supporto di *advisor* legale ed immobiliare, una procedura competitiva avente ad oggetto la dismissione del patrimonio immobiliare residuo del Fondo.

In data 2 agosto 2011 è stato perfezionato un contratto di opzione per la concessione a Fintecna Immobiliare S.r.l., da parte del Fondo e dei rimanenti soci di Progetto Alfiere S.p.A., del diritto di acquistare, tra l'altro, l'intera partecipazione detenuta da Progetto Alfiere S.p.A.. Si rimanda alla sezione *f) Partecipazioni in società immobiliari* per i dettagli dell'operazione.

Prosegue infine il processo di dismissione del complesso immobiliare Forte Village attraverso il mandato, conferito in esclusiva per l'area *Middle East*, ad un *financial advisor* di caratura internazionale.

F) Partecipazioni in società immobiliari

Si rammenta che il Fondo detiene una partecipazione pari al 25% del capitale sociale della "Da Vinci S.r.l." ed una partecipazione pari al 19% del capitale sociale della "Progetto Alfiere S.p.A..".

Il Fondo detiene una partecipazione di controllo nella società Da Vinci S.r.l., per una quota pari al 25%. La stessa è stata costituita in data 11 aprile 2007, ed è partecipata in quote paritetiche da quattro fondi gestiti dalla SGR. È proprietaria di un lotto edificabile sito nel Comune di Roma in località Ponte Galeria, in posizione prospiciente l'autostrada per l'aeroporto di Fiumicino e presso il nuovo polo della Fiera di Roma, dove è stato realizzato il complesso direzionale denominato "DA VINCI".

Si ricorda che le attività di commercializzazione del complesso direzionale sono state affidate in via esclusiva agli *advisor* Cushman & Wakefield e BNP Paribas RE, che agiscono in *co-agency*.

Altresi, si rammenta che nel mese di dicembre 2009 è stato sottoscritto un contratto di locazione avente ad oggetto uffici nell'edificio due, per una superficie totale di più di 4.000 mq (due piani), oltre a magazzini e posteggi coperti e scoperti, per una durata di sei più sei anni. Il conduttore ha avviato l'operatività degli uffici nello scorso mese di luglio 2010.

Nel mese di settembre 2010 è stato sottoscritto un secondo contratto di locazione nello stesso edificio, per una superficie di circa 1.000 mq (un semipiano) oltre a pertinenze. Il contratto

sottoscritto prevede una durata di sei più sei anni, con decorrenza onerosa dal 1 gennaio 2011.

Inoltre, si informa che in data 5 ottobre 2011 è stato stipulato il contratto di locazione per l'esercizio del ristorante interaziendale insediato nel padiglione centrale di servizio (edificio tre), compreso tra i due corpi di fabbrica principali. Il ristorante è in corso di allestimento, e sarà funzionante dal mese di novembre 2011.

Infine, si comunica che è in corso di avanzata definizione la locazione, di circa 3.000 mq (un piano ed un semipiano) oltre a pertinenze, ad un primario gruppo multinazionale, con probabile ingresso nel corso del primo trimestre dell'anno 2012.

Il complesso direzionale è ultimato, e sono attualmente in atto numerose trattative volte alla locazione delle residue consistenze del complesso pari a circa 23.000 mq.

* * *

"Progetto Alfiere S.p.A.", costituita nel 2005, è detenuta al 19% dal Fondo e da altri primari operatori del settore immobiliare; la società a sua volta detiene una partecipazione pari al 50% del capitale sociale della "Alfiere S.p.A."

Quest'ultima è proprietaria del complesso immobiliare conosciuto come le "Torri dell'EUR" e ha per oggetto sociale la valorizzazione e la riqualificazione di tale complesso immobiliare.

Si ricorda che fin dal 2008 la SGR, per conto del Fondo, ha assunto un atteggiamento critico verso il progetto e verso la gestione del relativo programma di sviluppo, manifestando a più riprese il proprio disaccordo sulle nuove ipotesi di *budget* e *business plan* della Alfiere S.p.A.

In data 28 marzo 2011, il Comune di Roma, ha inviato una comunicazione per il rilascio del permesso di costruire previo versamento di contributi ed oneri urbanistici per complessivi 32,9 milioni di euro da pagarsi in modo dilazionato ma comunque entro e non oltre entro 36 mesi a fare data dal ritiro del permesso. Alla data di redazione del presente Resoconto il permesso di costruire non risulta ancora ritirato.

Alla data del 30 settembre 2011, considerando i versamenti effettuati nel primo semestre 2011 e la quota parte della perdita d'esercizio al 31 dicembre 2010 di Progetto Alfiere S.p.A., il costo della partecipazione risulta pari a 958.178 euro mentre i crediti per finanziamento soci, al netto delle rinunce operate, risultano pari a 6.363.024 euro, comprensivo dell'ultimo versamento pari a circa 69 mila euro effettuato nel corso del primo semestre 2011.

Tali dati risultano invariati rispetto a quanto rappresentato in sede di Relazione Semestrale al 30 giugno 2011.

Relativamente al contratto di opzione sottoscritto dai soci di Progetto Alfiere S.p.A. in favore di Fintecna Immobiliare S.r.l., si informa che tale diritto di opzione potrà essere esercitato da Fintecna Immobiliare S.r.l., o dal terzo eventualmente nominato, solo in un'unica soluzione a decorrere dal 5 agosto e sino al 30 novembre 2011 e ad un prezzo di esercizio pari almeno ad euro 37.233.430,87 euro (di cui 16.080.000,00, quale corrispettivo per le azioni e 21.153.430,87 euro, quale corrispettivo per i crediti derivanti da finanziamenti soci): la quota parte del Fondo è almeno pari a 7.074.351,87 euro. Al prezzo di esercizio del diritto opzione dovrà aggiungersi un ammontare pari ad eventuali ulteriori versamenti in denaro effettuati da Progetto Alfiere S.p.A. a qualsiasi titolo in favore di Alfiere S.p.A. sino alla data di esecuzione dell'opzione, dedotti gli importi di eventuali finanziamenti soci che fossero rimborsati a Progetto Alfiere S.p.A. entro la data di esecuzione del diritto di opzione.

In caso di esercizio dell'opzione, il corrispettivo dovuto da Fintecna Immobiliare S.r.l. o dal terzo eventualmente nominato, sarà pagato in un'unica soluzione in occasione del quarto anniversario dalla data di esecuzione del diritto di opzione, senza interessi.

A garanzia del pagamento del prezzo di esercizio dell'opzione sopraindicata verrà consegnata, alla data di esecuzione del diritto di opzione, a Progetto Alfiere S.p.A. una fideiussione a prima e semplice richiesta, rilasciata da FINTECNA S.p.A. ovvero da primaria banca.

La concessione dell'opzione rappresenta la prima fase del procedimento finalizzato allo smobilizzo della partecipazione in Progetto Alfiere S.p.A. detenuta dal Fondo.

G) *Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento*



Il valore della quota nel trimestre è passato dai 515 euro del 1° luglio ai 486,5 raggiunti il 30 settembre. Si ricorda che in data 25 agosto 2011 il Fondo ha distribuito un rimborso pro-quota di 11 euro.

Il valore di quotazione massimo, euro 522,5 per quota e minimo, 455,3 per quota sono stati raggiunti rispettivamente il 14 luglio e il 7 settembre 2011.

Per quanto riguarda il volume degli scambi, il periodo in oggetto ha registrato una rilevazione media di 9 quote trattate giornalmente in discesa rispetto allo stesso periodo del 2010 in cui ne venivano scambiate circa 13 al giorno.

H) Altre informazioni

Relazione semestrale al 30 giugno 2011

Si evidenzia che in data 29 luglio 2011 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2011 ed ha deliberato, nell'interesse dei partecipanti ed ai sensi del par. 8.4 del Regolamento di Gestione del Fondo, la distribuzione di un rimborso pro-quota a fronte del disinvestimento realizzato nel corso dell'anno 2011, relativo alla vendita parziale dell'immobile sito in Roma, Via Prospero Alpino nn. 16-20, e di parte dei disinvestimenti realizzati nei precedenti esercizi a fronte dei quali non è stato completato il rimborso pro-quota.

In particolare la SGR ha distribuito un ammontare complessivo di 2.953.214 euro a titolo di rimborso pro-quota, corrispondenti a 11 euro per ciascuna delle 268.474 quote in circolazione; tali rimborsi sono stati pagati in data 25 agosto 2011.

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). 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 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 tassazione alcune categorie di investitori: lo Stato e gli enti pubblici, gli OICR italiani, le forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, tutti i soggetti e i patrimoni appena 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 *White List*, gli enti che perseguano le finalità previste dalle legge sulle fondazioni bancarie, le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, le società o i veicoli contrattuali partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti appena indicati;
2. sono soggetti a tassazione per trasparenza e, quindi, a prescindere dalla percezione dei proventi, le persone fisiche, le società, i veicoli contrattuali e gli enti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1 che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo;
3. sono in ogni caso, soggetti a tassazione con aliquota del 20% i proventi percepiti da soggetti non residenti, diversi da quelli indicati al punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

Relativamente alle quote detenute al 31 dicembre 2010 da parte degli investitori indicati nei punti 2 e 3 è dovuta dai partecipanti un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta.

Per i fondi che alla data del 31 dicembre 2010 presentavano tra i propri partecipanti almeno uno dei soggetti indicati nei punti 2 e 3 è prevista la possibilità di disporre la liquidazione del fondo entro il 31 dicembre 2011, previa applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 7% del valore netto del fondo risultante al 31 dicembre 2010. La liquidazione non può durare più di 5 anni e sui risultati della gestione del fondo si applica un'imposta sostitutiva del 7%. 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.

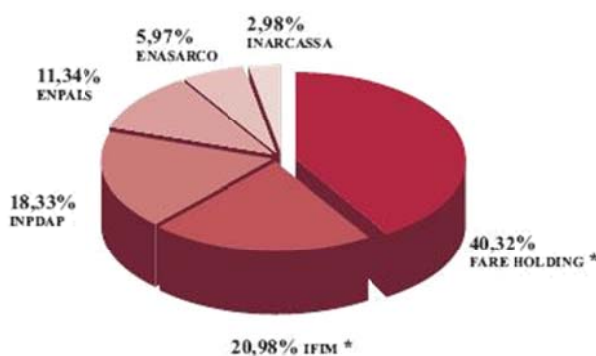
Sempre sul piano fiscale, è inoltre previsto che l'esenzione dalla ritenuta sulle distribuzioni di proventi dei fondi immobiliari, relativi a periodi successivi al 31 dicembre 2009, a investitori esteri sia mantenuta esclusivamente per i proventi percepiti da Fondi Pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'art. 168-bis del TUIR, nonché per quelli percepiti da Enti od Organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da Banche centrali o da Organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Le modalità di attuazione del regime fiscale introdotto saranno definite da un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Operazione di fusione IDeA FIMIT SGR S.p.A

In data 26 settembre 2011, a rogito del Notaio Giovanni Giuliani di Roma, rep. n. 57.962 racc. n. 20.783, e con efficacia dal 3 ottobre 2011 si è perfezionata l'operazione di fusione per incorporazione di FARE SGR in FIMIT SGR ed è stata attribuita alla società scaturente dalla fusione la nuova denominazione sociale di "IDeA FIMIT – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni"; IDeA FIMIT è la prima SGR immobiliare italiana indipendente, con circa 9 miliardi di euro di masse in gestione e 20 fondi gestiti, di cui 5 quotati, posizionandosi come uno dei principali interlocutori presso investitori istituzionali italiani e internazionali nella promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi.

L'assetto societario di IDeA FIMIT è il seguente



*Società controllate da DeA Capital S.p.A. (Gruppo De Agostini), rispettivamente al 70% (FARE HOLDING) e al 58,31% (IFIM).

4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del trimestre

Nel mese di ottobre 2011, è intervenuta la sottoscrizione di un nuovo contratto locativo avente ad oggetto due locali commerciali siti in Perugia, Via Palermo n. 108. Si segnala che per uno dei suddetti locali è intervenuta una risoluzione consensuale del precedente rapporto locativo in virtù del nuovo contratto sottoscritto.

Inoltre la SGR, a seguito di quanto approvato in data 29 luglio 2011, avvierà nel mese di novembre 2011, con il supporto di *advisor* legale ed immobiliare, una procedura competitiva avente ad oggetto la dismissione del patrimonio immobiliare residuo del Fondo.

Si segnala infine che, a seguito dell'accettazione dell'offerta vincolante avente ad oggetto la vendita dell'immobile di Roma, via Odone Belluzzi n.11-31, in data 27 ottobre 2011 è stato sottoscritto il relativo contratto preliminare di compravendita.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Avv. Paolo Crescimbeni