Giovanni Giuliani
N O T A I O

Rep.n. 54.390 Racc.n. 18.722

========== REPUBBLICA ITALIANA ==========

========== VERBALE DI ASSEMBLEA ==========

L'anno duemilanove, il giorno 30 del mese di novembre. =======

========== - 30 novembre 2009 - ==========

Alle ore 10,45. ==========

In Roma, via Virgilio n. 1/E. ==========

Innanzi a me dr. Giovanni Giuliani, notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, ==========

========== E' PRESENTE ==========

Amalia GHISANI, nata a Vescovato il 22 settembre 1943, domiciliata per la carica ove appresso, vice presidente del consiglio di amministrazione della società "Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (brevemente "FIMIT SGR" o anche "SGR"), con sede in Roma, via Crescenzio n. 14, capitale Euro 5.574.538,00 i.v., codice fiscale e iscrizione nel registro delle imprese di Roma n. 05553101006, quale gestore del fondo "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (brevemente il "Fondo" o il "Fondo Beta"). ==========

Dell'identità personale della comparente io notaio sono certo, mi dichiara che in questo giorno, ora e luogo è costituita l'assemblea in prima convocazione dei partecipanti del Fondo Beta, per discutere e deliberare sul seguente ==========

========== ORDINE DEL GIORNO ==========

1. Indicazioni relative agli indirizzi di gestione del Fondo Beta ==========

2. Modifiche al Regolamento di gestione del Fondo Beta relative: ==========

(i) all'eliminazione della facoltà di proroga della durata del Fondo per un periodo massimo di ulteriori due anni prevista dal paragrafo 2.2(b) del Regolamento del Fondo; ==========

(ii) alla Commissione Variabile di cui al paragrafo 9.1.1.2 del Regolamento del Fondo, modificando la percentuale del rendimento complessivo in eccesso del Fondo da riconoscere alla SGR come segue: (x) 15% nel caso in cui la durata effettiva del Fondo Beta sia da sei anni e un giorno fino a otto anni, (y) 12% nel caso in cui la durata effettiva del Fondo Beta sia superiore a otto anni. ==========

Ai sensi del Regolamento del Fondo, assume la presidenza la costituita, che invita me notaio a verbalizzare la presente assemblea. ==========

Aderendo all'invito dò atto che l'assemblea si svolge come segue: ==========

il presidente dichiara che: ==========

- la presente assemblea è stata regolarmente convocata ai sensi del Regolamento di gestione del Fondo mediante avviso comunicato ai partecipanti a mezzo di pubblicazioni effettuate in data 9.10.2009 sul quotidiano Il Sole 24 Ore e in data

Registrato a Roma 1

il 1 dicembre 2009

n. 40924

ser. 1T

10.10.2009 sul quotidiano MF - Milano Finanza, nonché sui siti Internet della FIMIT SGR e del Fondo; ==========
- sono presenti n. 7 (sette) partecipanti al Fondo titolari complessivamente di n. 239.090 (duecentotrentanovemilanovanta) quote di partecipazione al Fondo, come risulta dal foglio delle presenze che si allega sotto la lettera **"A"**; ==========
- le relative certificazioni, rilasciate ai sensi della vigente normativa in materia di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, sono state regolarmente depositate presso la sede della FIMIT SGR; ==========
- ai sensi del Regolamento di gestione del Fondo, i partecipanti rappresentati in assemblea sono legittimati all'intervento e al voto per le quote di cui essi risultino titolari, fatta eccezione per il diritto di voto concernente le quote di partecipazione al Fondo di titolarità della FIMIT SGR, la quale, secondo quanto disposto dal Regolamento di gestione stesso, pur essendo computata al fine del quorum costitutivo, non può partecipare alle deliberazioni per le quote da essa eventualmente possedute; ==========
- essendo rappresentate n. 239.090 quote di partecipazione al Fondo, pari all'89,06% (ottantanove virgola zero sei per cento), dichiara la presente assemblea validamente costituita e, dunque, idonea a discutere e deliberare sul sopra riportato ordine del giorno. ==========
Il presidente fa presente che l'odierna assemblea è stata convocata su richiesta della Liscartan Investments S.à.r.l., società di diritto lussemburghese, in qualità di titolare, al momento della richiesta, di n. 26.850 (ventiseimilaottocentocinquanta) quote del Fondo, pari ad una percentuale superiore al 10% (dieci per cento) delle quote del Fondo e pertanto avente diritto a domandare la convocazione dell'assemblea dei partecipanti ai sensi del paragrafo 4.7.1 lettera (b) del Regolamento del Fondo. ==========
Passando a trattare il primo punto all'ordine del giorno, il presidente dà lettura del documento di sintesi sugli indirizzi di gestione del Fondo illustrato nella seduta del consiglio di amministrazione della FIMIT SGR del 25 novembre 2009. Detto documento si allega al presente sotto la lettera **"B"**. ==
Prende la parola Antonio Roma, rappresentante in assemblea del sottoscrittore LEO CAPITAL (LUX) FCP-FIS-LEO CORPORATE OPPORTUNITIES, che, in espresso riferimento alle strategie di vendita indicate nel documento di sintesi, chiede se la SGR sia intenzionata altresì a perseguire ipotesi di dismissione del patrimonio immobiliare in blocco, la quale potrebbe forse consentire una compressione dei tempi di realizzazione (salvo valutarne anche l'impatto in termini di valore). ==========
In risposta a quanto sopra, il presidente fa presente che le strategie di dismissione sono di competenza del consiglio di amministrazione della SGR il quale, pur raccogliendo e valutando gli input provenienti da questa assemblea, prenderà,

nelle sedi preposte, le necessarie decisioni nell'interesse dei partecipanti e le comunicherà agli stessi nei modi e tempi più opportuni, tenendo anche conto della natura di per sé riservata di tali informazioni, a tutela dei partecipanti stessi. ==========

Passando alla trattazione del secondo argomento all'ordine del giorno, il presidente invita la società Liscartan Investments S.à.r.l. a illustrare le proposte di modifica. =======

Prende la parola l'avvocato Alessandro Balp, rappresentante in assemblea di Liscartan Investments S.à.r.l. che, in relazione alla prima richiesta di modifica del Regolamento di cui al secondo argomento all'ordine del giorno, manifesta l'interesse dei sottoscrittori a portare a termine, nei tempi previsti (otto anni dalla nascita del Fondo) le dismissioni del patrimonio, anche in considerazione della natura retail del Fondo; secondo l'avvocato Balp, l'eventuale proroga non corrisponderebbe all'interesse dei sottoscrittori e, visto l'orientamento della SGR a procedere alla liquidazione entro i termini di naturale scadenza del Fondo, gli sembra opportuno eliminare dal Regolamento la possibilità di proroga di cui al vigente paragrafo 2.2, lettera (b). ==========

Si passa alla votazione del punto (i) del secondo argomento all'ordine del giorno. ==========

========== L'ASSEMBLEA ==========

con il voto favorevole di BUTTERLY AM S.à.r.l., LEO CAPITAL FUND SPC, LEO CAPITAL (LUX) FCP-FIS-LEO CORPORATE OPPORTUNITIES, LEO CAPITAL GROWTH SPC-PS SEGRETAGATED PORTFOLIO, LISCARTAN INVESTMENTS S.à.r.l., e con l'astensione di INPDAP, ==

approva la proposta di modifica di cui al punto (i) del secondo argomento all'ordine del giorno. ==========

Si passa a trattare l'ulteriore richiesta di modifica del Regolamento, di cui al punto (ii) del secondo argomento all'ordine del giorno (variazione della commissione variabile spettante alla SGR). ==========

Prende la parola Antonio Roma (LEO CAPITAL (LUX) FCP-FIS-LEO CORPORATE OPPORTUNITIES) che, dopo aver ricordato come altre SGR abbiano in passato accettato le riduzioni delle commissioni di performance, sottolinea il potenziale interesse dei sottoscrittori alla riduzione medesima, ritenendo, altresì, come in tal modo si introduca un disincentivo indiretto, per la SGR, a prorogare la gestione. ==========

========== L'ASSEMBLEA ==========

con il voto favorevole di BUTTERLY AM S.à.r.l., LEO CAPITAL FUND SPC, LEO CAPITAL (LUX) FCP-FIS-LEO CORPORATE OPPORTUNITIES, LEO CAPITAL GROWTH SPC-PS SEGRETAGATED PORTFOLIO, LISCARTAN INVESTMENTS S.à.r.l., e con l'astensione di INPDAP,

approva la proposta di modifica di cui al punto (ii) del secondo argomento all'ordine del giorno. ==========

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11,45. ==========

Si dispensa dalla lettura degli allegati. ==========

Del presente verbale, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me su fogli due per facciate sette, ho dato lettura alla parte che lo approva e lo sottoscrive. ==========
Firmato: ==========
Amalia GHISANI ==========
GIOVANNI GIULIANI Notaio Sigillo ==========

Allegato "A" Atto N° 54396/18722

FOGLIO DELLE PRESENZE

dei partecipanti al Fondo

"Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso"

Assemblea del 30 novembre 2009

BUTTERLY AM SARL, n. 126.223 quote pari a 47,01%, AUGUSTO BESSI

FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA, n. 4532 quote pari a 1,69%, Roberto Della Vecchia

INPDAP, n. 26.847 quote pari a 10%, Daniele Becchini

LEO CAPITAL GROWTH SPC-PS SEGRETAGATED PORTFOLIO, n. 1 quota pari a 0%, Raffaele Nicolini

LEO CAPITAL (LUX) FCP-FIS-LEO CORPORATE OPPORTUNITIES, n. 1 quota pari a 0%, Antonio Roma

LEO CAPITAL FUND SPC, n. 1 quota pari a 0%, Stefano Roma

LISCARTAN INVESTMENTS SARL, n. 81.485 pari a 30,35%, Alessandro Balp

TOLALE 239.090

TOTALE QUOTE FONDO 268.474

Allegato "B" Atto N° 54396/18722

ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DEL FONDO

BETA IMMOBILIARE – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Roma – 30 novembre 2009

DOCUMENTO DI SINTESI

Il presente documento è stato predisposto da Fimit SGR esclusivamente a fini informativi e con riferimento all'odierna riunione dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo Beta. Le informazioni contenute nel presente documento sono aggiornate alla data della sua pubblicazione e non sono state verificate da soggetti indipendenti.

Questo documento contiene previsioni e stime e rappresenta ipotesi di azioni future e politiche di gestione che riflettono le attuali opinioni del *management* della SGR. La capacità della SGR di raggiungere i risultati previsti e di porre in essere le azioni ipotizzate dipende, tuttavia, da molti fattori al di fuori del controllo del *management* (ad es. l'effetto di decisioni delle autorità di vigilanza e di cambiamenti nel quadro normativo, l'andamento del mercato immobiliare in generale e nel segmento di riferimento, ecc.), che potrebbero avere un impatto significativo sulle azioni da porre in essere e/o sui risultati attesi. I risultati effettivi e le azioni poste in essere, pertanto, potranno differire, anche significativamente, da quelle dichiarate, previste e/o implicite nelle informazioni esposte.

Il presente documento ha contenuto meramente informativo e non intende in alcun modo costituire una sollecitazione del pubblico risparmio e/o offrire o promuovere alcuna forma di investimento. Il presente documento non costituisce una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari. Parimenti, il documento non costituisce consulenza o parere professionale in materia finanziaria, legale o fiscale né le sue previsioni costituiscono dichiarazioni che un investimento nelle Quote del Fondo Beta deve essere considerato conveniente o appropriato per i destinatari.

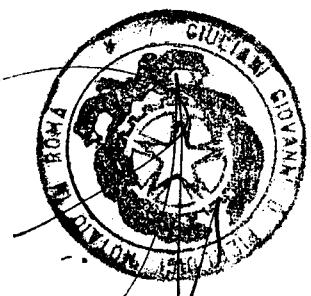
Le informazioni rese disponibili con il presente documento, altresì, non devono essere intese come una raccomandazione o invito di Fimit SGR ad acquistare le Quote del Fondo Beta. Fimit SGR, i suoi amministratori, dirigenti ed impiegati non potranno essere ritenuti in alcun modo responsabili per perdite, danni, costi o spese derivanti dall'uso delle informazioni fornite nel documento.

Documento di sintesi

Indice

Premessa

1. *Il patrimonio del Fondo*
   - *1.1. Gli immobili*
   - *1.2. Le partecipazioni in società immobiliari*
2. *Rendiconto al 30/06/2009*
3. *Storia del patrimonio dal 2007 al 2009*
4. *L'Offerta Pubblica di Acquisto sulle Quote del Fondo*
5. *Il Documento di Programmazione del Fondo relativo all'esercizio 2009*
6. *Azioni attuali e future*



Premessa

Il Fondo Beta è stato il secondo fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico *ex* art. 14-*bis* della legge n. 86/94 istituito da Fimit SGR. Il patrimonio iniziale del Fondo è stato raccolto mediante l'apporto di beni immobili pubblici.

L'efficacia dell'atto di apporto al Fondo Beta – stipulato in data 29 dicembre 2003 – è stata fissata alla data del 1° gennaio 2004. Successivamente una parte delle quote del Fondo è stata collocata ad investitori *retail* ai sensi di legge ed il Fondo è stato quotato a partire dal 24 ottobre 2005 sul mercato telematico fondi di Borsa Italiana S.p.A., oggi divenuto Segmento MIV - Mercato Telematico degli Investment Vehicles.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del paragrafo 14.2 del Regolamento, in otto anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.

È prevista altresì la facoltà della SGR, da esercitarsi all'approssimarsi della scadenza dei suddetti otto anni, di prorogare la durata del Fondo per un periodo massimo di ulteriori **due anni**, ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei sottoscrittori e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle quote del Fondo. L'eventuale esercizio di tale facoltà sarebbe preventivamente comunicato alla Banca d'Italia.

Il Regolamento prevede, infine, la facoltà della SGR di richiedere alla Banca d'Italia una proroga del termine di durata del Fondo non superiore a **tre anni**, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti (il c.d. "Periodo di Grazia"). La concessione del Periodo di Grazia sarebbe comunque soggetta alla valutazione dell'Autorità di Vigilanza.

Tutte le strategie finora perseguite dalla SGR e le conseguenti politiche di investimento sono state parametrate sulla scadenza naturale del Fondo, prevista per il 18 febbraio 2011.

Nella tabella che segue è riportata l'evoluzione del valore della Quota dall'avvio del Fondo alla data del Rendiconto del 30/06/2009.

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo	Numero quote	Valore unitario delle quote
Valore iniziale del Fondo	268.474.000	268.474	1.000,000
Rendiconto al 31/12/2004	302.616.879	268.474	1.127,174
Rendiconto al 31/12/2005	329.761.139	268.474	1.228,280
Rendiconto al 31/12/2006	320.697.218	268.474	1.194,519
Rendiconto al 31/12/2007	308.671.055	268.474	1.149,724
Rendiconto al 31/12/2008	181.583.635	268.474	676,355
Rendiconto al 30/06/2009	160.396.248	268.474	597,437

I Partecipanti del Fondo Beta, dall'inizio dell'avvio dell'operatività dello stesso hanno beneficiato di proventi[1] unitari per euro 584,42, complessivamente corrispondenti ad euro 156.901.575.

Il Fondo, inoltre, ai sensi dell'articolo 8.4 del Regolamento, ha disposto la distribuzione di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti per un importo complessivo di euro 475,750, al netto delle plusvalenze già distribuite sui disinvestimenti effettuati, e, quindi, per un totale di euro 127.726.505,50.

1. Il patrimonio del Fondo

1.1. Gli immobili

L'attuale patrimonio immobiliare del Fondo Beta è prevalentemente destinato ad uso ufficio, è concentrato nel centro Italia ed ha una *occupancy* media complessiva del 97% circa, con un canone annuale di circa 14,3 milioni di euro.

Il patrimonio di esclusiva proprietà del Fondo Beta risulta attualmente composto dai seguenti otto immobili.

Città	Indirizzo	Destinazione d'uso prevalente	Superficie Lorda (mq)	Superficie utile (mq)
Roma	Via Prospero Alpino 16-20	commerciale	2.911,05	2.443,18
Roma	Via Eugenio Grà, 19	uffici	5.200,07	4.856,58
Roma	Via Odone Belluzzi, 11/31	uffici	7.923,74	5.660,18
Roma	Via Cesare Balbo, 39	uffici	5.158,20	4.271,77
Roma	Via Cavour, 6	uffici	13.876,36	11.813,77
Latina	Viale P.L. Nervi, 270	uffici	17.511,71	14.582,57
Perugia	Via Palermo, 108	uffici	14.618,15	10.772,11
Spoleto	Viale Trento e Trieste, 136	uso speciale	42.984,73	37.720,85

[1] L'articolo 3 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote ed enuncia che 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) del citato articolo 3, in misura non inferiore al 70% degli stessi.

In relazione al portafoglio sopra riportato il Fondo Beta percepisce canoni complessivi annuali per circa 11,1 milioni di euro, equivalenti a un valore medio di circa 121 euro/mq per anno (calcolato sulla superficie utile). I canoni sono garantiti da 32 posizioni locative (4 immobili su 8 sono mono-conduttore), con una diversificazione delle scadenze contrattuali che riduce il rischio di eccessiva esposizione determinato da un'eventuale coincidenza o sovraesposizione delle scadenze stesse.

A tali *assets* va aggiunto il coinvestimento che il Fondo Beta detiene nel Forte Village Resort. La quota detenuta dal Fondo risulta pari al 27% del totale complessivo della proprietà, a fronte del quale il Fondo percepisce un canone pari a 3,240 milioni di euro.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 30/06/2009 risulta pari ad euro 180.038.122.

1.2. Le partecipazioni in società immobiliari

Le partecipazioni che il Fondo Beta detiene in società immobiliari consistono in:

- una quota, pari al 25%, nella società Da Vinci S.r.l.;
- una quota, pari al 19%, nella società Progetto Alfiere S.p.A..

La società Da Vinci S.r.l., costituita nell'anno 2007 e partecipata in quote paritetiche da quattro fondi gestiti da Fimit SGR, sta realizzando attività di valorizzazione e sviluppo immobiliare di un lotto edificabile sito nella Capitale, presso la "Nuova Fiera di Roma" - località Ponte Galeria, con la finalità di edificare un complesso immobiliare direzionale denominato "Da Vinci Center".

Nel mese di luglio 2007 è stato stipulato tra la predetta società veicolo e la banca Hypo Real Estate Bank AG (già Hypo Real Estate Bank International AG) un contratto di finanziamento di 106,1 milioni di euro, finalizzato alla edificazione del Da Vinci Center. Nei primi mesi del 2009 tale finanziamento è stato diminuito a 86,1 milioni di euro, a seguito della contribuzione volontaria di 20 milioni di euro da parte di uno degli altri soci.

La Da Vinci S.r.l., in data 7 maggio 2009, in accordo con la banca finanziatrice, ha affidato alla società di intermediazione Cushman & Wakefield un incarico in esclusiva di durata annuale, con possibilità di rinnovo, finalizzato alla ricerca di opportunità di locazione e/o vendita del complesso immobiliare. Sono attualmente in atto delle trattative volte alla locazione di una parte del complesso direzionale.

Con riferimento alla Progetto Alfiere S.p.A., nel corso del 2005, il Fondo ha acquisito una partecipazione del 19% in tale società che, a sua volta, partecipa per il 50% al capitale della società Alfiere S.p.A.. Quest'ultima è proprietaria del complesso immobiliare conosciuto come "Torri dell'EUR", sito in Roma - Viale Europa, 242, acquisito da Fintecna S.p.A. – che, a sua volta, detiene il restante 50% della Alfiere S.p.A. – ed è strumentale alla realizzazione del progetto che prevede la ristrutturazione e riqualificazione del complesso stesso.

In merito, si rappresenta che, fin dal 2008, Fimit SGR, per conto del Fondo, ha assunto un atteggiamento critico verso il progetto e 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. ed esprimendo altresì, nell'aprile di quest'anno, voto contrario in sede di assemblea degli azionisti di Progetto Alfiere S.p.A. riunita per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2008. Si segnala, in ogni caso, che le critiche espresse non riguardano la generale attendibilità ed il contenuto patrimoniale del bilancio in questione, al quale viene fatto riferimento ai fini valutativi e contabili.

Alla data del 30 settembre 2009 il totale dei versamenti effettuati dal Fondo nella Progetto Alfiere S.p.A. (ivi compreso il costo di acquisto iniziale) è pari a 6,7 milioni di euro.

2. Rendiconto al 30/06/2009

Di seguito, si riporta un riepilogo dei dati principali del Fondo risultanti dal Rendiconto semestrale alla data del 30/06/2009.

Valore delle Quote al 30/06/2009 (€)	597,437
NAV al 30/06/2009 (€)	160.396.248
Totale attivo al 30/06/2009 (€)	234.984.808
Valore degli immobili al 30/06/2009 (€)	180.038.122

3. L'Offerta Pubblica di Acquisto sulle Quote del Fondo

Un evento di rilievo avvenuto nel corso del 2007 è stata l'Offerta Pubblica di Acquisto da parte della società Chrysalis S.p.A. riguardante la totalità delle Quote del Fondo Beta, ad un prezzo di 1.213 euro per Quota. L'Offerta è stata depositata presso la Consob in data 26 luglio 2007.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato in data 8 agosto 2007 il Comunicato dell'emittente relativo all'operazione, redatto ai sensi dell'art. 103, 3° comma del Testo Unico della Finanza e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti Consob del 14 maggio 1999, n. 11971.

Nell'ambito del Comunicato, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto anche del parere rilasciato da Rothschild in qualità di *advisor* finanziario indipendente, ha ritenuto che il prezzo dell'Offerta fosse congruo dal punto di vista finanziario rispetto ai parametri di mercato e per quegli investitori con un profilo di rischio moderato intenzionati a disinvestire le Quote del Fondo prima della scadenza.

In data 21 settembre 2007 si è concluso il periodo di adesione dell'Offerta, la cui condizione di efficacia prevedeva che l'Offerente detenesse, entro il termine del periodo di adesione, un numero di Quote almeno pari al 51%; Chrysalis S.p.A. in data 26 settembre 2007 ha annunciato al mercato l'avverarsi delle condizioni di efficacia dell'Offerta. Alla data del pagamento, avvenuto in data 28 settembre 2007, Chrysalis S.p.A. deteneva il 67,16% delle quote del Fondo Beta.

In data 7 luglio 2008, Butterfly AM S.p.A. ha reso nota l'intervenuta fusione per incorporazione di Chrysalis S.p.A. nella propria società, che diveniva pertanto detentore delle Quote del Fondo Beta.

In data 20 novembre 2009, sulla base delle segnalazioni pervenute a Fimit SGR, Butterfly AM S.à.r.l. ha comunicato la vendita di n. 54.095 quote del Fondo in suo possesso, pari al 20,15% delle Quote del Fondo Beta.

4. Storia del patrimonio dal 2007 al 2009

Nel corso del triennio 2007-2009, Fimit SGR, nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento di gestione, ha perseguito politiche gestionali volte alla massimizzazione del rendimento per i titolari delle Quote in relazione al profilo di rischio assunto.

Con particolare riferimento agli indirizzi di gestione seguiti nell'anno 2007, il Fondo Beta ha proceduto con:

1. l'ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente mediante riqualificazione e gestione attiva dello stesso;
2. l'avanzamento dei programmi di disinvestimento in un lasso di tempo compatibile con la durata del Fondo;
3. investimenti immobiliari, anche attraverso veicoli societari, orientati verso immobili già locati o con concrete prospettive di locazione e/o di valorizzazione, comunque compatibili con la durata del Fondo.

Le suddette linee strategiche nell'arco del 2007 hanno comportato:

i. l'investimento nell'area edificabile, sita nel centro direzionale in corso di sviluppo presso la "Nuova Fiera" di Roma, denominato "Da Vinci Center";
ii. l'acquisizione in coinvestimento con altri fondi gestiti dalla SGR del complesso alberghiero denominato "Forte Village Resort".

Per quanto riguarda le politiche di disinvestimento riferite al medesimo anno, si è proceduto alla vendita dei seguenti immobili:

- porzione immobiliare sita in Roma, Viale Marconi, 36;
- immobile sito in Roma, Via Rasella, 37;
- immobile sito in Roma, Via Rasella, 41;
- immobile sito in Roma, Via F. Tovaglieri, 21/31;
- immobile sito in Perugia, Via A. Scarlatti, 35;
- porzione immobiliare sita in Roma, Viale Europa, 62;
- immobile sito in Brescia, Via Giotto, 1/21.

Al termine del 2007 – anche in considerazione della situazione del mercato immobiliare, che iniziava a far intravedere una fase "riflessiva", e della durata residua del Fondo (al tempo ancora di circa 3 anni) che difficilmente avrebbe consentito di utilizzare nuove "finestre" di mercato crescenti – la SGR ritenne opportuno accelerare i disinvestimenti nei successivi due esercizi, utilizzando l'ultimo anno per le liquidazioni residue del patrimonio. Gli indirizzi di gestione perseguiti prevedevano che l'inizio della fase di disinvestimento avesse prioritariamente riguardo agli immobili maggiormente "complessi" per dimensione, localizzazione e situazione locativa.

Successivamente, all'inizio del 2008 il Consiglio di Amministrazione provvedeva a rafforzare la strategia di disinvestimento del patrimonio immobiliare del Fondo, in considerazione di quanto segue:

1. si andava evidenziando sempre più il rallentamento del mercato immobiliare, circostanza, questa, che valutata insieme alla vita residua del Fondo suggeriva l'opportunità di procedere alle dimissioni degli *assets* in portafoglio senza particolari vincoli temporali, precedentemente previsti per la cessione di ciascun immobile;
2. l'anticipazione della dismissione degli immobili che rappresentavano gli *assets* caratterizzati dal maggiore *appeal* commerciale, in precedenza programmata per il 2009, sembrava consentire una decisa valorizzazione dei "pacchetti" costituiti dagli *asset* la cui cessione era stata autorizzata per l'anno 2008;
3. era opportuno, infine, prevedere la possibilità di cogliere opportunità di dismissione anche di singoli *assets*, con particolare riferimento agli immobili *core*.

Stante quanto sopra, Fimit SGR provvedeva ad avviare all'inizio del 2008 una procedura volta alla selezione di un intermediario immobiliare tra un numero ristretto di candidati, a cui conferire l'incarico in esclusiva del processo di dismissione. Tra i soggetti invitati alla procedura, la società Jones Lang LaSalle S.p.A. risultò essere la migliore in termini di esperienza sul mercato immobiliare (anche relativa ad investitori esteri) per *track record*, per offerta tecnica proposta e per termini economici presentati; pertanto a Jones Lang LaSalle S.p.A. è stato affidato il suddetto incarico. Tale società ha avviato un ampissimo processo di segnalazione e proposta degli immobili a decine di operatori noti sul mercato, fornendo a Fimit SGR puntuali *report* sull'attività di commercializzazione svolta.

In data 13 febbraio 2008 la società di gestione del risparmio Fabrica Immobiliare ("Fabrica") presentava a Fimit SGR una manifestazione di interesse per 13 immobili costituenti il patrimonio del Fondo Beta.

In data 15 maggio 2008 Fabrica richiedeva di poter integrare la propria offerta non vincolante aggiungendo un ulteriore edificio ai precedenti 13 edifici oggetto dell'iniziale offerta non vincolante per un importo complessivo di acquisto di 152,9 milioni di euro.

A seguito dell'attività di *due diligence* svolta, Fabrica – in data 3 giugno 2008 – presentava per conto dei fondi immobiliari da essa gestiti, un'offerta vincolante per un importo totale di 151,6 milioni di euro, ricomprendente tutti i 14 immobili già individuati nell'offerta non vincolante.

In data 30 giugno 2008 venne perfezionata la compravendita degli immobili oggetto dell'offerta vincolante.

Il prezzo di vendita risultò superiore di 57,5 milioni di euro (+61,1%) rispetto al valore degli immobili risultante dal Rendiconto al 31/12/2007, pari a 94,1 milioni di euro.

L'importo della plusvalenza netta realizzata è stato di 54,3 milioni euro, considerando i costi capitalizzati sugli immobili (pari a 3,2 milioni di euro) sostenuti nel semestre antecedentemente alla vendita. Rispetto ai valori di apporto degli stessi immobili, venne conseguito un delta positivo complessivo di 78,1 milioni di euro (+106%).

In data 23 settembre 2008 il Fondo Beta ha acquistato la quota del 51% detenuta nella società veicolo "Via Cavour S.r.l.", proprietaria del complesso immobiliare sito in Roma, Via Cavour/Via Sforza/Via Lanza/Largo Ve[illegible]

Il ritorno in termini finanziari della predetta operazione per il Fondo Beta è stato di 10,896 milioni di euro, consentendo di realizzare una plusvalenza di 4,3 milioni di euro rispetto al valore della partecipazione iscritto nel Rendiconto al 31/12/2007.

In data 30 dicembre 2008, il Fondo Beta acquisiva quote del fondo immobiliare riservato ad investitori qualificati denominato "Omicron Plus Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", istituito e gestito da Fimit SGR. L'investimento ha riguardato l'acquisto dal soggetto apportante al Fondo Omicron Plus di n. 1200 quote emesse per un controvalore di 30 milioni di euro. Era previsto che il versamento del predetto importo da parte del Fondo Beta avvenisse entro il 10 marzo 2009.

Nei primi mesi del 2009 alcuni investitori qualificati manifestavano però alla Fimit SGR l'interesse per l'acquisto delle quote del Fondo Omicron Plus.

Al riguardo, si rappresenta che il Consiglio di Amministrazione della SGR ed il Comitato Investimenti del Fondo Beta, nell'approvare l'operazione di investimento nelle quote del Fondo Omicron Plus, avevano contemplato la possibilità di procedere alla dismissione di tali quote nel breve termine e, considerando che il Fondo Beta avrebbe realizzato una plusvalenza apprezzabile senza alcun esborso finanziario, la SGR ravvisò l'opportunità di procedere alla cessione delle quote del Fondo Omicron Plus di titolarità del Fondo Beta.

In relazione alla suddetta dismissione – avvenuta in data 9 marzo 2009, ossia antecedentemente al giorno di regolamento del prezzo – il Fondo Beta ha consentito una remunerazione dell'1% rispetto al valore di acquisto delle quote.

Fimit SGR nel primo semestre del 2009 ha, inoltre, perfezionato la vendita dell'immobile sito in Siena, Largo Salvo D'Acquisto, 1 ad un prezzo di 5,550 milioni di euro, per la quale gli organi deliberanti della SGR avevano espresso parere favorevole nel mese di dicembre 2008. L'accettazione formale dell'offerta, ritenuta congrua dal Collegio degli Esperti Indipendenti, è avvenuta in data 22 dicembre 2008 e la vendita è stata perfezionata in febbraio 2009.

5. Il Documento di Programmazione del Fondo relativo all'esercizio 2009

Nel mese di maggio 2009 è stato approvato il nuovo Documento di Programmazione del Fondo nel quale, in considerazione della vita residua dello stesso, sono state riviste le strategie di gestione da perseguire nell'esercizio in corso.

L'obiettivo che il Fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i Partecipanti sino alla scadenza dello stesso, mediante i seguenti indirizzi gestionali:

- avanzamento dei programmi di disinvestimento degli *assets* detenuti in un lasso di tempo compatibile con la durata residua del Fondo;
- distribuzione sistematica dei proventi e rimborsi parziali pro-quota ai portatori delle Quote.

In considerazione di quanto sopra, nel Documento di Programmazione del Fondo si è ritenuto di contemplare la possibilità di cogliere opportunità di dismissione anche in relazione a quegli immobili la cui vendita non rientrava quelle attualmente oggetto di

specifica autorizzazione da parte del Consiglio di Amministrazione, nel caso in cui si presentassero opportunità di reale convenienza.

Quanto sopra è altresì riportato nel Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2009 e nel Resoconto Intermedio di gestione al 30 settembre 2009.

6. Azioni attuali e future

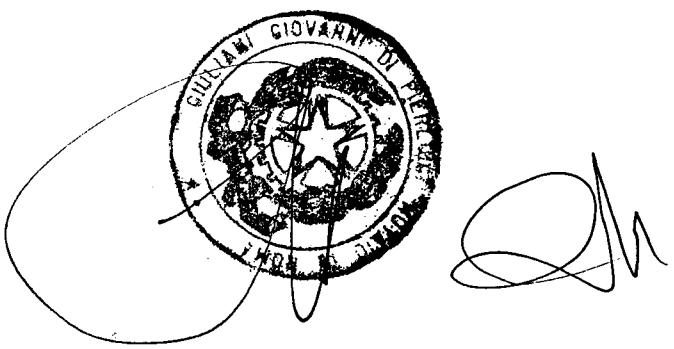
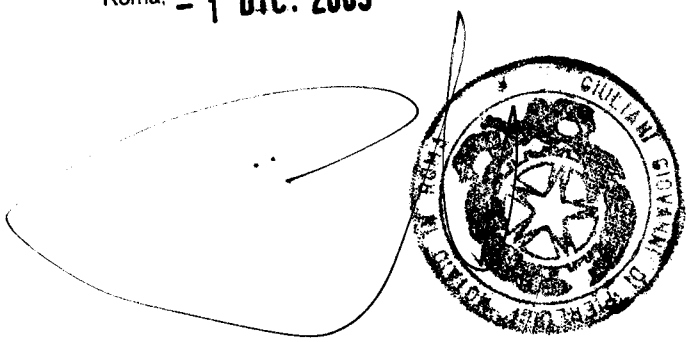
Tenuto conto del Documento di Programmazione del Fondo relativo all'esercizio 2009 e dell'attuale contesto di mercato, la SGR, per procedere con la cessione degli otto immobili di esclusiva proprietà del Fondo Beta nel rispetto della scadenza ordinaria del Fondo (18 febbraio 2011), ha recentemente avviato un'attività di *marketing* mirata nei confronti di un segmento di investitori privati, costituito sia da professionisti, sia da società che non abbiano come *core activity* il settore immobiliare, ma che desiderino una diversificazione nella tipologia dei propri investimenti.

A questi potenziali investitori sono state inviate schede illustrative di presentazione degli immobili accompagnate da una comunicazione dedicata, volta ad illustrare le caratteristiche dell'investimento proposto.

Con riferimento, inoltre, alla commercializzazione dei beni immobili localizzati nelle cosiddette "*secondary locations*" (Latina, Spoleto e Perugia), l'attività avverrà attraverso una campagna promozionale capillare che utilizzerà sia strumenti pubblicitari tradizionali (quali, ad esempio, inserzioni e campagne di *marketing* su media nazionali e locali), sia presentazioni mirate a potenziali investitori locali mediante attività di *agency* territoriale, avvalendosi anche della collaborazione e della competenza di istituzioni finanziarie e di *private banking* operanti sul territorio. Si veda, ad esempio, la pagina di *advertising* recentemente pubblicata su Il Sole 24 Ore.

Parallelamente, è stato conferito un incarico in esclusiva ad una società di intermediazione immobiliare per due degli *assets* ubicati in Roma, che avrà durata sino alla fine del mese di gennaio 2010.

Con riguardo al coinvestimento nel Forte Village Resort ed alle partecipazioni immobiliari detenute dal Fondo Beta nella Da Vinci S.r.l. e nella Progetto Alfiere S.p.A., la Fimit SGR intende procedere alla relativa dismissione entro la scadenza ordinaria del Fondo, ponendo in essere opportune iniziative in funzione delle caratteristiche degli *assets*.



Copia autentica conforme all'originale di N. 16 fogli
che si rilascia per uso consentito dalla legge.
Roma, - 1 DIC. 2009