

***“Beta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di  
Tipo Chiuso”***

***RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31/03/2014***

IDeA FIMIT SGR S.p.A.  
info@ideafimit.it — www.ideafimit.it

Sede Legale  
Via Mercadante 18  
00198 Roma  
T. (+39) 06 681631  
F. (+39) 06 68192090

Sede Milano  
Via Brera 21  
20121 Milano  
T. (+39) 02 725171  
F. (+39) 02 72021939

C.S. € 16.757.556,96  
R.E.A. n. 898431  
PIVA e C.F. 05553101006  
Società iscritta al n. 68  
Albo S.G.R. Banca d'Italia

**Resoconto intermedio di gestione  
al 31 marzo 2014**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO .....</b>	<b>2</b>
<b>3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	3
B) OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO .....	9
C) CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	10
D) CREDITI VERSO LOCATARI.....	10
E) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO.....	11
F) PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ IMMOBILIARI.....	12
G) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO .....	13
H) ALTRE INFORMAZIONI.....	14
<b>4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO....</b>	<b>18</b>

## 1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi 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 sgr S.p.A., sul sito internet della stessa e del Fondo nonché presso la sede della Banca Depositaria del Fondo.

## 2. Dati identificativi del Fondo

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di apporto	1° gennaio 2004
Scadenza del Fondo	18 febbraio 2015
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici
Banca Depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto Indipendente	Patrigest S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla Legge n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla legge n. 106/2011
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	268.474.000 euro
Numero delle quote emesse all'apporto	268.474
Valore nominale iniziale delle quote	1.000 euro cadauna
Quotazione	Mercato degli Investimenti Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2013	142.694.059 euro
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2013	531,500 euro
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2013	161.549.940 euro

### 3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

#### A) Andamento del mercato immobiliare

##### Lo scenario macroeconomico

L'economia globale si è rafforzata nel secondo semestre del 2013 e si prevede un ulteriore miglioramento nel 2014 e nel 2015, soprattutto grazie al contributo positivo delle economie avanzate. Diversamente, la crescita delle economie emergenti sembra procedere a ritmi più contenuti rispetto a quanto previsto. Per quanto riguarda l'Area Euro, invece, si è avviata una fase di modesta ripresa con bassa inflazione.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad aprile 2014, di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale per il biennio 2014-2015, con evidenza delle differenze rispetto alle stime di gennaio 2014.

**Crescita del PIL a livello mondiale**  
Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime aprile 2014		Differenza da stime gennaio 2014	
	2012	2013	2014	2015	2014	2015
<b>Mondo</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Paesi avanzati</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Giappone	1,4	1,5	1,4	1,0	-0,3	0,0
Regno Unito	0,3	1,8	2,9	2,5	0,4	0,3
Stati Uniti	2,8	1,9	2,8	3,0	0,0	0,0
Area Euro	-0,7	-0,5	1,2	1,5	0,1	0,1
Italia	-2,4	-1,9	0,6	1,1	0,0	0,0
<b>Paesi Emergenti</b>	<b>5,0</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>
Russia	3,4	1,3	1,3	2,3	-0,6	-0,2
Cina	7,7	7,7	7,5	7,3	0,0	0,0
India	4,7	4,4	5,4	6,4	0,0	0,0
Brasile	1,0	2,3	1,8	2,7	-0,5	-0,2

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento aprile 2014

Per il terzo trimestre consecutivo l'economia dell'Area Euro è cresciuta. Nell'ultimo trimestre del 2013 il PIL dell'Eurozona ha infatti registrato un aumento dell'1,1% in termini trimestrali annualizzati, in accelerazione rispetto all'incremento dello 0,6% del trimestre precedente. Complessivamente, nel 2013, il PIL è sceso dello 0,4%, in lieve miglioramento rispetto al decremento dello 0,6% registrato nel 2012.

Nel corso della conferenza stampa dello scorso 3 aprile, il presidente della Banca Centrale Europea (BCE), Mario Draghi, ha prospettato una fase di sostegno alla ripresa dell'economia con immissione di liquidità nel sistema mediante l'acquisto di titoli. Inoltre, ha annunciato la decisione di mantenere invariato, a 0,25%, il tasso di interesse di riferimento dell'Eurozona; il mantenimento di livelli di tassi

piuttosto bassi conferma l'impegno annunciato dalla BCE a proseguire con una politica monetaria espansiva fino a che non si concretizzerà una fase di ripresa.

Durante la conferenza il presidente della BCE ha sottolineato che le previsioni per l'Area Euro restano quelle di una crescita moderata, anche se resta preoccupante la possibile prospettiva di una stagnazione prolungata con elevati livelli di disoccupazione.

Con riferimento all'Italia, la situazione si presenta leggermente migliore rispetto agli anni precedenti. L'economia italiana è tornata a crescere dopo nove trimestri di calo o di stagnazione. Nel quarto trimestre del 2013 il PIL è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente ed è diminuito dello 0,9% nei confronti del quarto trimestre del 2012. Nel 2013 il PIL è diminuito dell'1,8% contro il -2,4% del 2012.

Per quanto riguarda le componenti del PIL, i dati pubblicati dall'Istat hanno mostrato che nel quarto trimestre del 2013 gli investimenti fissi lordi sono aumentati, rispetto al trimestre precedente, dello 0,9%, mentre i consumi finali nazionali sono rimasti invariati. Le importazioni sono aumentate dello 0,2% e le esportazioni dell'1,2%. L'indicatore anticipatore dell'Ocse continua a segnalare leggeri miglioramenti delle prospettive di crescita, salendo, a gennaio, a 101,2 da 101,1 del mese precedente (98,9 a gennaio 2013)<sup>1</sup>.

Lo scorso 14 marzo l'agenzia di *rating* Fitch ha confermato il *rating* dell'Italia in BBB+ e, secondo l'agenzia, nel 2014 la crescita sarà guidata dalle esportazioni mentre resteranno fermi i consumi interni. Fitch ha contestualmente confermato la stima di crescita del PIL nel 2014 dello 0,6% e nel 2015 dell' 1%.

Attualmente i consumi reali delle famiglie sono ai minimi degli ultimi 15 anni, principalmente a causa dei livelli *record* raggiunti dal tasso di disoccupazione, 12,9% a gennaio, 42,4% per gli *under 25* (massimo storico dal 1977). Il rilancio dell'occupazione risulta essere una delle priorità del Governo, che sta lavorando a riforme importanti. Grazie alla riduzione del tasso di disoccupazione, stimata dagli analisti a partire dalla seconda metà del 2014, è presumibile aspettarsi, nel breve termine, una ripartenza dei consumi.

Per quanto riguarda i mercati finanziari, grazie alla politica espansiva della BCE e alle prospettive di ripresa economica, continua a registrarsi un *trend* positivo, soprattutto per i paesi periferici. L'indice azionario italiano ha chiuso il primo trimestre 2014 con una *performance* del +14,4% (il dato si confronta con una variazione del +2% dell'indice azionario europeo). Si sono registrate ottime *performance* anche sui mercati obbligazionari. Ad oggi, anche i titoli di stato dei paesi periferici, come ad esempio l'Italia, con un rischio paese ancora significativo e fondamentali deboli, offrono rendimenti decisamente ridotti. Il

---

<sup>1</sup> ABI, Monthly Outlook Marzo 2014

rendimento dei BTP decennali a termine del primo trimestre 2014 è sceso ben al di sotto della soglia del 3,5%, vicino ai minimi storici del 2005, portando lo *spread* sul Bund sotto i 180 punti base.

Il sistema creditizio continua a rappresentare il problema principale per l'economia italiana e per il proprio settore immobiliare. Sebbene gli *spread* si siano allontanati dai livelli di allarme della scorsa estate, l'offerta di credito alle imprese continua a ridursi.

A gennaio 2014 i prestiti alle imprese non finanziarie si sono ridotti del 5% su base annua (-5,2% il mese precedente; -2,6% un anno prima). In lieve flessione la dinamica tendenziale del totale prestiti alle famiglie (-1,3% a gennaio 2014, -1,3% il mese precedente, -0,6% a gennaio 2013). La dinamica dei finanziamenti per l'acquisto di immobili è risultata a gennaio 2014 pari a -1,1% (-1,1% anche il mese precedente, -0,7% a gennaio 2013)<sup>2</sup>.

La situazione è ancora grave per gli istituti italiani e le continue rettifiche di valore delle attività finanziarie rappresentano un fattore di rischio significativo. I crediti in sofferenza, pari a 160,4 miliardi di euro a gennaio 2014, continuano a crescere segnando un aumento del 25% da gennaio 2013, mentre le sofferenze al netto degli accantonamenti hanno raggiunto circa 80 miliardi di euro (oltre il 20% del patrimonio netto delle banche italiane).

La pulizia dei bilanci bancari rappresenta un passaggio necessario per il ritorno ad un maggior sostegno all'economia reale. L'approdo a tassi di copertura dei crediti *non performing* prossimi o superiori al 50%, rispetto ai consueti livelli del 35-40%, imporrà nei prossimi mesi al sistema bancario italiano nuovi consistenti aumenti di capitale, complessivamente quantificabili in poco meno di 10 miliardi di euro, per salvaguardare i coefficienti patrimoniali<sup>3</sup>.

### **Il mercato immobiliare europeo**

Gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa nel 2013 hanno raggiunto i 153,9 miliardi di euro, in aumento del 21% rispetto ai 120,4 miliardi di euro dell'anno precedente. Si è registrato un segnale molto positivo nel quarto trimestre del 2013 con un totale di 53,4 miliardi di euro di transazioni (+19% rispetto al quarto trimestre 2012 e +46% rispetto al trimestre precedente)<sup>4</sup>. L'interesse per gli investimenti immobiliari, oltre che ai mercati "core" come Regno Unito, Germania e Francia, è aumentato decisamente anche per quanto riguarda i paesi periferici, come Spagna e Italia (Figura 1), che hanno visto più che raddoppiare il volume degli investimenti.

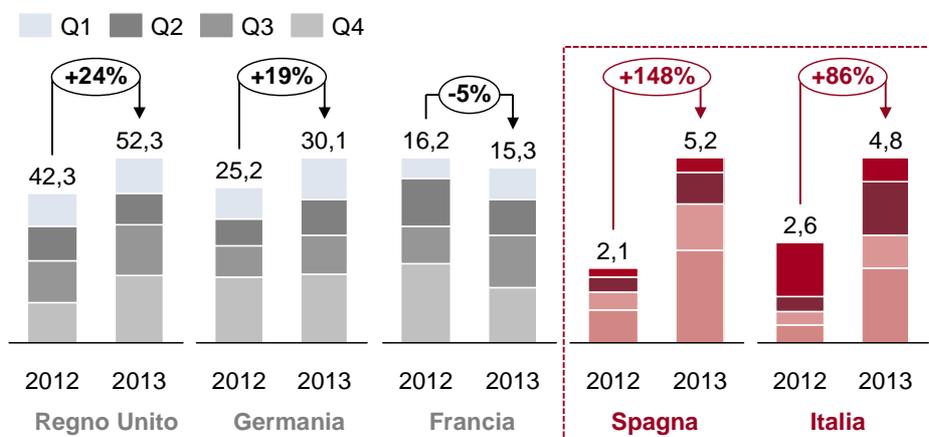
---

<sup>2</sup>ABI, Monthly Outlook Marzo 2014

<sup>3</sup>Nomisma, I Rapporto 2014 sul mercato immobiliare

<sup>4</sup>CBRE, European Investment Quarterly 4Q 2013

**Fig. 1: Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni dei principali paesi europei (€ mld)**



Fonte: CBRE

Durante tutto l'arco del 2013 si è registrato un forte interesse da parte degli investitori esteri, tranquillizzati dalle misure anti *spread* introdotte dalla BCE. Nel 2013, infatti, si è registrato il livello maggiore di investimenti da parte di investitori esterni alla regione dal 2007, il 44% di tutte le transazioni effettuate in Europa sono avvenute mediante capitali esterni.

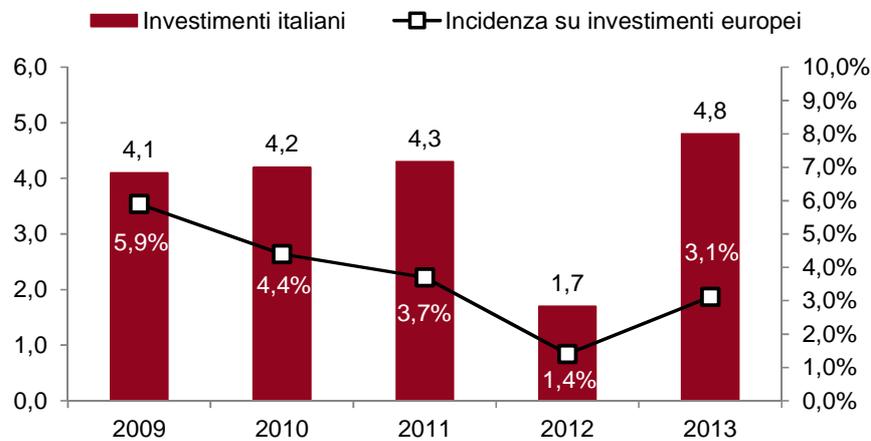
### **Il mercato immobiliare Italiano**

Nel 2013 il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali istituzionali si è attestato su un numero prossimo a 4,8 miliardi di euro, mentre l'incidenza sul totale investito in Europa aumenta dall'1,4% al 3,1% (Figura 2). Nel quarto trimestre del 2013 sono stati investiti 1,8 miliardi di euro, il dato rappresenta un notevole aumento: +265% rispetto al quarto trimestre del 2012 e +111% rispetto al terzo trimestre 2013.

Il peso del capitale straniero a fine anno è stato molto elevato, pari a circa il 72% del totale investito in Italia. La dimensione media delle transazioni nel corso del 2013 si è attestata intorno a 63 milioni di euro, più del doppio rispetto ai 31 milioni dell'anno precedente. Ciò conferma la maggiore propensione ad investire in operazioni di grandi dimensioni da parte degli stranieri e dalla maggiore difficoltà degli investitori domestici ad agire in questo momento di mercato<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> CBRE, Italy Investment MarketView 4Q 2013

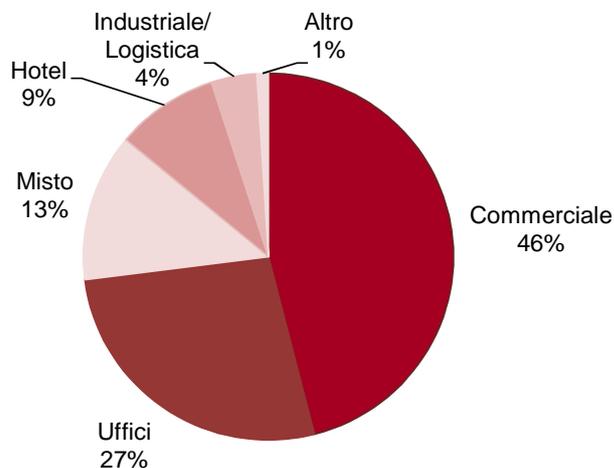
**Figura 2 - Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (€ miliardi, %)**



Fonte: CBRE

Con riferimento alla tipologia di investimenti, nel 2013 è aumentata nettamente l'incidenza del settore *retail*, circa il 46% del totale, mentre è diminuita l'incidenza degli investimenti riguardanti il settore uffici, circa il 27% del totale (Figura 3).

**Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel 2013**



Fonte: CBRE

Per quanto concerne i mercati principali, Milano ha fatto registrare 525 milioni di euro di investimenti nel quarto trimestre 2013, superando i 469 milioni di euro investiti nell'intero 2012. Nel corso del quarto trimestre, il volume di assorbimento si è attestato intorno ai 105.000 mq, portando il totale annuo a 233.000 mq. Grazie ai buoni risultati del trimestre, il volume di assorbimento lordo nel corso del 2013 ha

fatto registrare una lieve diminuzione pari ad appena il 6% rispetto al 2012. L'attività nel mercato degli investimenti a Roma è stata piuttosto bassa, all'interno di un anno comunque positivo, con 127 milioni di euro transati nel quarto trimestre 2013, portando il totale annuo a circa 1 miliardo di euro, in aumento rispetto ai 637 milioni del 2012. Nel corso del quarto trimestre 35.500 mq di uffici sono stati assorbiti, portando il totale annuo a 159.300 mq. In generale, a Milano e a Roma, il mercato è in leggera ripresa e ha tratto benefici dall'interesse degli investitori stranieri, che sono stati i protagonisti delle maggiori transazioni<sup>6</sup>.

Negli ultimi mesi del 2013 si registrano diverse transazioni di notevole entità, la maggior parte delle quali nel segmento *retail*. Le più importanti sono rappresentate dall'acquisto di oltre il 60% delle quote di un portafoglio di 15 gallerie commerciali Auchan da parte di Morgan Stanley per un valore di circa 381 milioni di euro, dall'acquisto dei centri commerciali Valecenter e Airone di Sonae Sierra da parte di Blackstone per un valore di circa 144,5 milioni di euro e dall'acquisto del centro commerciale Carrefour di Limbiate di CBRE Global Investors da parte di ING Insurance per un valore di circa 140 milioni di euro

Secondo Jones Lang Lasalle nel primo trimestre del 2014 si sono registrate circa 720 milioni euro di transazioni, circa il 7% in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Nonostante il dato leggermente negativo, si è consolidato nel mercato italiano l'interesse da parte degli investitori opportunistici o *value added* internazionali, e c'è stato un ritorno di interesse da parte degli investitori istituzionali *core*, tra cui fondi pensione italiani, che erano rimasti parzialmente in attesa nel 2013. Il futuro sembra positivo per quanto riguarda tutti i settori immobiliari, a cominciare dal *retail* e dagli uffici<sup>7</sup>.

Il gruppo Blackstone ha continuato ad essere il più attivo tra gli operatori opportunistici esteri, chiudendo nel primo trimestre 2014 l'acquisizione di diversi immobili appartenenti al portafoglio del fondo immobiliare Axa Immoselect e l'acquisizione di un portafoglio logistico situato nel centro e nel nord Italia per circa 200 milioni di euro.

Inoltre, lo scorso 17 febbraio la società Oceano Immobiliare, società indirettamente controllata da un gruppo di fondi che fanno capo al gruppo Blackstone, ha presentato alla Consob il documento di offerta pubblica di acquisto (OPA) sul 100% delle quote del fondo immobiliare quotato Atlantic 1 gestito da IDeA FIMIT sgr.

Sempre nel primo trimestre si è registrata anche un'altra OPA su un fondo immobiliare quotato. Infatti, lo scorso 7 gennaio 2014, la società GWM Group (società di Wealth Management con sede in Lussemburgo che fa capo a Sigieri Diaz Della Vittoria Pallavicini) ed il fondo Eurocastle Investment (gestito da una società collegata a Fortress, azionista di Torre SGR per il 62,5%) hanno annunciato un'OPA volontaria parziale sul 40% circa delle quote del fondo immobiliare Unicredit Immobiliare Uno per un controvalore complessivo di circa 120 milioni.

<sup>6</sup>BNP RE, City News Milano/Roma 4Q 2013

<sup>7</sup>JLL, E' primavera : Il mercato volta pagina, News Release 7 aprile 2014

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel 2013 si è registrata una contrazione del numero di compravendite che ha riguardato sia il segmento non residenziale che quello residenziale. Il quarto trimestre del 2013 ha presentato una diminuzione del 7,5% del numero complessivo di transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La contrazione su base annuale è stata pari all'8,9% con un ammontare complessivo di transazioni pari a 904.960, di cui circa 403.124 residenziali<sup>8</sup>. Nomisma stima che il numero di transazioni residenziali abbia iniziato la sua inversione di tendenza, con un aumento stimato a 452.614 transazioni nel 2014, rapportate alle 416.127 del 2013, per poi continuare la propria risalita nel 2015, con un numero di transazioni stimato intorno alle 500.000 unità.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel 2013 la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta del 5,5% per gli uffici e del 4,4% per i negozi. Nomisma prevede che nel 2014 i prezzi di uffici e negozi scenderanno ancora rispettivamente del 4,6% e del 3,9%, contro la precedente stima dello scorso novembre del -3,9% e -3,1%.

Per quanto riguarda i rendimenti *prime*, nel quarto trimestre 2013, la destinazione d'uso uffici si è attestata al 6% a Milano e al 6,5% a Roma (in aumento di 0,25 punti percentuali rispetto al terzo trimestre 2013). Per il settore *retail*, invece, si è registrata una leggera riduzione per la destinazione d'uso *high street*, al 5,5% rispetto al 5,75% del trimestre precedente, mentre per i centri commerciali il rendimento è rimasto al 7%. Diversamente per il prodotto non *prime*, la maggiore evidenza di transazioni realizzate, ha portato a rivedere al ribasso il rendimento per i centri commerciali *Good Secondary* che è tornato sul livello del 8,5%, rispetto al 8,75% del terzo trimestre 2013<sup>9</sup>.

## **B) Operazioni di finanziamento**

Il Fondo ha attualmente in essere un contratto di finanziamento ipotecario di 48.770.619 euro concesso da UniCredit S.p.A., Natixis S.A. e Credit Agricole S.A. in data 22 novembre 2007 e scadenza prorogata al 15 maggio 2014, con ipoteca sul complesso immobiliare Forte Village Resort; il debito residuo al 31 marzo 2014, a seguito del rimborso del 50% dell'Eccesso di Cassa (così come definito dal contratto di finanziamento), effettuato in data 7 marzo 2014 per 608.791 euro, è di 29.793.791 euro.

A fronte del finanziamento sopra descritto, al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse, in data 18 febbraio 2013 era stata acquistata un'opzione *CAP* da Natixis S.A., ad un *cap rate* del 3%, con il pagamento di un premio *up front* di complessivi 7.400 euro, con decorrenza dal 18 febbraio 2013 e scadenza 18 febbraio 2014.

<sup>8</sup>Nota Trimestrale Agenzia del Territorio, IV trimestre 2013

<sup>9</sup>CBRE, Italy Investment MarketView Q4 2013

Alla data di chiusura del presente Resoconto, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 31 marzo 2014 e il valore di mercato degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari<sup>10</sup> e delle parti di altri fondi immobiliari alla data del 31 dicembre 2013 (ultima valutazione disponibile) è pari a circa il 17%. La leva utilizzata dal Fondo risulta pertanto al di sotto del limite massimo consentito dalla vigente normativa pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, più un ulteriore 20% del valore degli altri beni.

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2014 è di 5.277.924 euro (al 31 dicembre 2013 era di 8.918.060 euro), di cui 1.344.926 euro relativi a conti correnti vincolati a seguito della concessione del finanziamento ipotecario precedentemente descritto.

### **C) Contratti di locazione**

Al 31 marzo 2014 risultano in essere 19 rapporti locativi (contratti di locazione ed indennità di occupazione), di cui 14 riferiti a conduttori privati e 5 alla Pubblica Amministrazione. Nel corso del primo trimestre 2014 il numero delle posizioni locative è rimasto invariato.

Il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere al 31 marzo 2014 risulta pari a 12.982.175 euro, registrando un decremento dello 0,35% rispetto al dato del 31 dicembre 2013, pari a 13.028.351 euro. Tale decremento è attribuibile all'applicazione della *spending review* ad una indennità di occupazione con una Pubblica Amministrazione. Nel corso del trimestre sono giunte le seguenti comunicazioni di recesso:

- (i) il conduttore dell'immobile sito in Roma, via E. Grà 19 ha comunicato il recesso dal contratto di locazione a far data dal 31 agosto 2014;
- (ii) il conduttore dell'immobile sito in Spoleto, viale Trento e Trieste 136 ha comunicato, tra l'altro, formale disdetta dal contratto di locazione a far data dal 26 novembre 2014. Tale recesso è stato inviato in ottemperanza agli obblighi di razionalizzazione degli spazi e dei costi per le locazioni passive a carico delle Pubbliche Amministrazioni, previsti dall'art.3 del D.L. del 6 luglio 2012 n. 95 convertito dalla Legge 7 agosto 2012 n. 135. Alla data di redazione del presente Resoconto sono in itinere alcune attività finalizzate a valutare una possibile soluzione.

Alla data di redazione del presente Resoconto, sono in corso di perfezionamento alcune attività amministrative finalizzate alla stipula del nuovo contratto di locazione con una Pubblica Amministrazione

---

<sup>10</sup>Come previsto dal Regolamento Banca Italia dell'8 maggio 2012, il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, da utilizzare come riferimento per calcolare il limite di assunzione di prestiti dei fondi immobiliari, è pari alla media tra il costo storico (costo d'acquisto maggiorato degli oneri capitalizzati) e il valore determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del Fondo, previsti nel Titolo V, Capitolo IV (valore attuale). Qualora il valore attuale degli immobili sia inferiore al costo storico degli stessi e resti tale per almeno un esercizio, il valore di riferimento per il calcolare il limite di assunzione dei prestiti è il valore attuale.

relativo ad alcune porzioni dell'immobile sito in Perugia, via Palermo 108, unitamente all'attività di messa a reddito delle porzioni sfitte, per il tramite di un operatore locale.

#### **D) Crediti verso locatari**

Alla data del 31 marzo 2014 i crediti verso conduttori - pubblici e privati - per fatture emesse, al netto degli eventuali debiti verso gli stessi, risultano pari a 8.211.865 euro, registrando una diminuzione del 3,10% rispetto al dato al 31 dicembre 2013, pari a 8.474.891 euro.

I crediti verso conduttori - pubblici e privati - per fatture scadute da oltre 30 giorni, in aumento del 7,89% rispetto al dato al 31 dicembre 2013, si attestano a 7.699.758 euro. Il 71,39% di tale importo, pari a 5.496.855 euro, è attribuibile a conduttori pubblici.

Perdurano le azioni di recupero giudiziale dei crediti nei confronti dei conduttori inadempienti attraverso procedimenti monitori (decreti ingiuntivi) ed azioni di sollecito sia da parte della SGR che del *property manager* incaricato.

Alla fine del primo trimestre del 2014, l'ammontare complessivo degli insoluti oggetto di decreto ingiuntivo è pari a 30.962.832 euro. La percentuale di recupero dei crediti oggetto di azioni legali si attesta al 81,88%, risultando recuperati 25.351.871 euro.

#### **E) Politiche di investimento e di disinvestimento**

Nell'arco del primo trimestre 2014 non sono intervenute cessioni o acquisizioni di asset di proprietà del Fondo, né stati effettuati nuovi investimenti.

Si rammenta 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 entro il 18 febbraio 2015 la durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. Periodo di Grazia).

A seguito della stipula, avvenuta in data 27 ottobre 2011, del contratto preliminare per la vendita dell'immobile sito in Roma, via O. Belluzzi 11-31 ad un prezzo pari a 7.500.000 euro, in data 31 marzo 2014 la promissaria acquirente è stata convocata al rogito senza successo. Stante la mancata comparizione della stessa, il Fondo ha comunicato la caducazione, tra l'altro, del preliminare oltre a confermare l'incameramento degli importi versati a titolo di caparra confirmatoria e/o in acconto prezzo, complessivamente pari a 950.000 euro.

Relativamente alle attività di dismissione degli immobili detenuti dal Fondo, in seguito alla scadenza del mandato di commercializzazione conferito ad un intermediario di primario *standing*, avvenuta in data 31

dicembre 2013, la SGR ha affidato diversi incarichi di intermediazione suddividendo il portafoglio immobiliare in base alla destinazione e alla localizzazione degli immobili e pertanto ha conferito:

- nel mese di gennaio 2014, un mandato in esclusiva ad un operatore locale avente ad oggetto la dismissione dell'immobile sito in Roma, via P. Alpino 16-18;
- nel mese di febbraio 2014, un mandato in esclusiva ad un operatore internazionale, selezionato a seguito di una gara ad inviti, avente ad oggetto la vendita degli immobili siti in Roma, via E. Grà 19, via Cavour 6 e via O. Belluzzi 11-31;
- nel mese di febbraio 2014, un mandato in esclusiva ad un operatore locale per la dismissione dell'immobile sito in Latina, viale P. L. Nervi 270; e
- nel mese di aprile 2014, un mandato in esclusiva ad un operatore locale per la dismissione degli immobili di Perugia, via Palermo 108 e Spoleto, viale Trento e Trieste 136.

Inoltre, con il supporto di un *advisor* di *standing* internazionale, continua l'attività di commercializzazione del complesso immobiliare "Forte Village Resort" promossa sia verso interlocutori esteri, non necessariamente attivi nel settore turistico-ricettivo che, italiani.

Stanno quindi proseguendo le attività di commercializzazione finalizzate alla valutazione di interessamenti rinvenuti dal mercato italiano ed estero.

#### **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." e una partecipazione pari al 19% del capitale sociale della "Progetto Alfiere S.p.A.".

Il Fondo detiene una partecipazione nella società Da Vinci S.r.l. pari al 25% del capitale sociale. Essa è stata costituita nell'anno 2007, è partecipata da altri tre Fondi gestiti dalla SGR ed è proprietaria del lotto edificabile sito nel Comune di Roma, in località Ponte Galeria dove è stato edificato il complesso direzionale "Da Vinci".

La superficie locabile complessiva del centro direzionale "Da Vinci" risulta pari a circa 37.850 mq e non contempla i connettivi (orizzontali e verticali), le autorimesse al primo e secondo livello interrato, nonché i posteggi esterni. Alla data del 31 marzo 2014 il complesso presenta un tasso di occupazione pari a circa il 70% delle consistenze locabili complessive.

Le attività di commercializzazione del complesso sono svolte in via esclusiva dall'*advisor* CBRE S.p.A., sono attualmente in essere alcune trattative volte alla messa a reddito delle consistenze residue.

Successivamente alla chiusura del primo trimestre 2014, il Fondo ha effettuato versamenti, in una apposita riserva di patrimonio netto, per far fronte agli oneri afferenti la gestione finanziaria e immobiliare della partecipata per un ammontare complessivo pari a 625.000 euro.

Il Fondo detiene altresì una partecipazione nella “Progetto Alfiere S.p.A.” pari al 19% del capitale sociale della stessa. La società, costituita nel 2005 dal Fondo assieme ad altri primari operatori del settore immobiliare, detiene a sua volta una partecipazione pari al 50% del capitale sociale della “Alfiere S.p.A.”.

Quest’ultima è proprietaria del complesso immobiliare “Torri dell’EUR” ed ha come oggetto sociale la valorizzazione e la riqualificazione del suddetto complesso immobiliare.

Proseguono le attività esplorative finalizzate alla ricerca di potenziali investitori interessati all’acquisto della partecipazione di Progetto Alfiere S.p.A. in Alfiere S.p.A., nonché della partecipazione detenuta dal Fondo in Progetto Alfiere S.p.A..

Nel corso del primo trimestre del 2014 il Fondo non ha effettuato versamenti.

### G) *Andamento del valore della quota nel periodo di riferimento*

Il Fondo Beta Immobiliare è quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana S.p.A. dal 24 ottobre 2005 (codice di negoziazione, QFBET; codice ISIN, IT0003497721).

Si riporta di seguito il grafico che illustra l’andamento del valore della quota nel trimestre di riferimento:



Fonte: Bloomberg

Nel corso del primo trimestre 2014 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento positivo. Il titolo ha chiuso il trimestre con un incremento del 15,5% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione del 14,4% dell’indice azionario italiano). Il valore di quotazione del Fondo è passato da 323,5 euro dello scorso 30 dicembre (ultimo giorno di quotazione del 2013) a 373,5 euro del 28 marzo 2014. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 29,7%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 13 marzo con un valore di 390 euro per quota, mentre il prezzo di quotazione minima è stato raggiunto in data 10 gennaio con un valore di 324 euro per quota.

Gli scambi giornalieri sono stati molto ridotti per tutta la durata del periodo e si sono attestati su una media di 22 quote, in linea con la media del quarto trimestre 2013. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 3 gennaio con 168 quote scambiate per un controvalore pari a 54.785 euro.

#### **H) Altre informazioni**

##### **Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013**

In data 28 febbraio 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013 deliberando la distribuzione di un rimborso parziale pro-quota per un ammontare complessivo di 1.879.318 euro, corrispondente a 7 euro per ciascuna delle 268.474 quote in circolazione e la distribuzione di proventi per un ammontare complessivo di 859.116,80 euro corrispondente a 3,20 euro per ciascuna delle 268.474 quote in circolazione. I rimborsi ed i proventi sono stati corrisposti agli aventi diritto con decorrenza 13 marzo 2014 e data stacco 10 marzo 2014.

##### **Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti**

Nel quadro normativo delineato dall'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010 - come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011 - il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta.

Sulla base di tale assetto normativo e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare"), in particolare:

1. mantengono in ogni caso, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7 del decreto legge 351/2001<sup>11</sup> nonché

---

<sup>11</sup> Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 20% sui proventi di cui all'art.44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione ovvero realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo. Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate) "a titolo di acconto" se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.), mentre è operata "a titolo di imposta" nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società. In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

relativo ai redditi diversi di natura finanziaria ex art.67, comma 4, lett. c-ter) e comma 1-quater, le seguenti categorie di investitori (c.d. "investitori istituzionali"): (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani, (b) gli OICR italiani, (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria, (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale, (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale), (g) gli enti privati residenti che perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

2. Per i quotisti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo, i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei Rendiconti di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati "per trasparenza" (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei "redditi di capitale". Considerato che la percentuale di partecipazione "rilevante" deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d'imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 20% di cui all'art. 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal fondo.

3. Sono in ogni caso soggetti a tassazione con aliquota del 20% al momento della loro corresponsione i proventi percepiti da soggetti non residenti, fatta salva la verifica in merito all'eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni; a determinate condizioni, la ritenuta non si applica nei confronti di (i) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione), (ii) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e (iii) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato. In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

Inoltre, gli investitori diversi da quelli indicati nel punto 1 che al 31 dicembre 2010 detenevano una partecipazione al fondo superiore al 5% (anche se successivamente ceduta in tutto o in parte) erano tenuti a versare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 5% del valore medio delle quote possedute nel periodo d'imposta risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010. In questo caso, il valore fiscalmente riconosciuto delle quote è pari al costo di acquisto o di sottoscrizione o, se maggiore, al valore che ha concorso alla formazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, ferma restando la rilevanza del costo di acquisto o di sottoscrizione ai fini della determinazione di minusvalenze. Inoltre, il Provvedimento chiarisce che i proventi maturati fino al 31 dicembre 2010 e corrisposti nei periodi d'imposta successivi non sono assoggettabili a tassazione fino a concorrenza dell'ammontare assoggettato alla predetta imposta sostitutiva del 5%. Tale imposta sostitutiva se non versata dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote - su richiesta del partecipante - doveva essere versata dal partecipante con le modalità e nei termini previsti per il versamento a saldo delle imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2011. Al riguardo la Circolare chiarisce che il partecipante non residente per poter presentare la dichiarazione dei redditi in Italia è tenuto ad acquisire un codice fiscale.

Con riferimento ai fondi diversi da quelli c.d. "istituzionali"<sup>12</sup> nei quali almeno un partecipante deteneva quote superiori al 5 per cento alla data del 31 dicembre 2010, la società di gestione del risparmio avrebbe potuto deliberarne la liquidazione entro la data del 31 dicembre 2011.

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

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

---

<sup>12</sup> Sono definiti "fondi istituzionali" i fondi partecipati *esclusivamente* da "investitori istituzionali" ossia da quei soggetti indicati nel precedente punto 1).

### Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni<sup>13</sup>, le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>14</sup> relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di 34,20 euro e con un tetto massimo di 4.500 euro per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. "Legge di Stabilità 2013").

Il comma 581, art. 1, L. 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a 34,20 euro mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da 4.500 euro a 14.000 euro.

### Commissione Variabile finale

Ai sensi dell'articolo 9.1.1.2 del Regolamento di gestione del Fondo alla SGR è corrisposta, una commissione variabile al momento della liquidazione del Fondo. La SGR ha tuttavia stimato la commissione nell'ipotesi in cui il valore di liquidazione del Fondo fosse pari all'ammontare dell'attivo netto al 31 dicembre 2013. Facendo riferimento ai dati relativi al Rendiconto al 31 dicembre 2013 del Fondo la commissione sarà calcolata come di seguito:

- (a) si rileva il *Benchmark* Annuo<sup>15</sup> per ogni esercizio;
- (b) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
  - I. dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, pari a 168,583 milioni di euro;
  - II. dei proventi eventualmente distribuiti ai sensi dell'articolo 3.2 e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati ai sensi dell'articolo 8.4, pari complessivamente a 315,422 milioni di euro; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il *Benchmark* relativo e risultano pari a 410,857 milioni di euro;
- (c) si calcola la differenza, definita "Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo", tra il Risultato Complessivo del Fondo, pari a 579,440 milioni di euro, e il valore del Fondo, nella misura

<sup>13</sup> L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

<sup>14</sup> Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di "cliente" occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti") che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

<sup>15</sup> Il *Benchmark* Annuo è definito nel Regolamento di Gestione del Fondo nel modo seguente: "la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai comunicata dall'ISTAT e si maggiora di 3 punti percentuali". Alla data del 31 dicembre 2013 è pari al 3,56%.

comunicata alla Banca d'Italia ai sensi del precedente paragrafo 2.1 pari a 268.474 milioni di euro, capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente, pertanto pari a 432,975 milioni di euro.

Alla SGR verrà riconosciuta una commissione corrispondente ad una percentuale del Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo, pari a 146,465 milioni di euro, così determinata:

- per il periodo fino al 31 dicembre 2009: 18%;
- per il periodo dal 1 gennaio 2010:
  - in caso di durata effettiva del Fondo fino a otto anni: 15%;
  - in caso di durata effettiva del Fondo da otto anni e un giorno fino a dodici anni: 12%.

L'importo della suddetta commissione, nell'eventualità del verificarsi delle condizioni previste dal Regolamento, sarà determinabile in modo definitivo nell'*an* e nel *quantum* solamente al momento della liquidazione del Fondo; nonostante ciò, il meccanismo di calcolo permette alla SGR di determinare la quota maturata della commissione, spettante alla stessa. La consistenza al 31 marzo 2014, calcolata sulla base dei dati al 31 dicembre 2013, è pari 25.889.245 euro (25.943.585 euro al 31 dicembre 2012).

#### **4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo**

Si segnala che in data 18 aprile 2014 l'Assemblea degli azionisti di IDeA FIMIT SGR S.p.A. ha deliberato di affidare la gestione della Società, per il triennio 2014-2016, a un Consiglio di Amministrazione composto da otto membri.

In data 28 aprile 2014, lo stesso Consiglio di Amministrazione ha nominato Amministratore Delegato il Consigliere Emanuele Caniggia, conferendogli i necessari poteri.

Ad oggi il Consiglio di Amministrazione risulta così composto:

Gualtiero Tamburini, Presidente del Consiglio di Amministrazione

Lino Benassi, Consigliere

Emanuele Caniggia, Amministratore Delegato

Paolo Ceretti, Consigliere

Gianroberto Costa, Consigliere

Amalia Ghisani, Consigliere

Francesco Gianni, Consigliere

Rosa Maria Gulotta, Consigliere

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini