

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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31/03/2009

***Resoconto intermedio di gestione
31 marzo 2009***

<i>1. PREMESSA</i>	<i>2</i>
<i>2. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</i>	<i>2</i>
<i>3. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO</i>	<i>4</i>
<i>A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE</i>	<i>5</i>
<i>B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO</i>	<i>6</i>
<i>4. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO</i>	<i>9</i>

1. Premessa

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2009 è stato redatto secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del D.Lgs. n. 58/1998 (TUF), applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, modificato da ultimo con delibera n. 16850 del 1° aprile 2009.

2. Andamento del mercato immobiliare¹

Il mercato immobiliare

Confrontando il primo trimestre del 2009 con lo stesso periodo del 2008 si rilevano prezzi in calo e transazioni in diminuzione in tutti i comparti dell'immobiliare.

La crisi globale che nel corso del 2008 ha sconvolto le economie mondiali ha di fatto frenato la domanda: consumi, commercio internazionale, investimenti, ecc..

Anche in Italia, come nel resto del mondo, si sta cercando di correre ai ripari; la ricetta fondata sul rilancio delle costruzioni – “quando l'edilizia va tutto va” – annunciata dal Governo italiano potrebbe avere indubbi vantaggi, innescando in modo diffuso e compatibile le attività della filiera costruzioni-immobiliare, che in Italia occupa direttamente circa 2,4 milioni di unità di lavoro (e con l'indotto quasi 4 milioni) e che contribuisce alla formazione del PIL in misura superiore al 12%.

I provvedimenti presi dal Governo vedranno un ruolo attivo da parte dei fondi immobiliari, per esempio, nella realizzazione di abitazioni a canone di locazione moderato e di edilizia economica e popolare.

Per ciò che concerne il mercato immobiliare bisogna fare una distinzione tra il mercato al dettaglio (quello delle singole unità immobiliari) da quello istituzionale, dove di norma vengono scambiati immobili cielo-terra o compendi di più immobili: il primo mantiene livelli accettabili, mentre il secondo ha visto una forte contrazione.

Come per i volumi delle compravendite, anche per misurare le variazioni dei prezzi è necessario sottolineare la discontinuità che si è manifestata a partire dal quarto trimestre del 2008, dato che sino ad allora il mercato esprime variazioni nominali positive ed è solo verso la fine dell'anno che si entra in territorio negativo.

Prudenti sono state, invece, le correzioni dei valori apportate dai valutatori ai patrimoni dei grandi operatori, in particolare a quelli dei fondi immobiliari, che nei bilanci al 31.12.2008 hanno registrato un calo delle quotazioni rispetto al 30.6.2008 mediamente di circa 3-4 punti, con picchi di 7 nel semestre.

Le previsioni per il 2009 riguardanti l'andamento dei prezzi medi degli uffici nelle 13 grandi aree urbane confermano la tendenza alla diminuzione registrata nel secondo semestre del 2008 e mostrano una marcata flessione dei tassi di crescita, arrivando a toccare quota -6,9% nei dodici mesi successivi. Così

¹ Fonte: I Rapporto 2009 – Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma.

come per le abitazioni nuove e stando alle previsioni del modello, non accadeva dal 1997 che il tasso di variazione annuo dei prezzi correnti degli uffici facesse registrare dei valori negativi.

I fondi immobiliari quotati

L'analisi dei dati relativi alle performance dei fondi immobiliari restituisce, ancora una volta, un quadro contraddittorio del settore. Limitando l'attenzione alla sola componente quotata, il cui peso può essere stimato in circa il 10% in termini di numerosità ma in oltre il 20% in fatto di patrimonio netto, emerge infatti la discrasia tra andamenti contabili e di mercato. L'ormai consueto divario tra quotazioni e NAV, complice la debacle dei mercati borsistici, è arrivato addirittura a sfiorare il 45%. Il deterioramento congiunturale ha, dunque, fisiologicamente attenuato l'entusiasmo (peraltro, motivato dai dati di performance di medio periodo) che aveva accompagnato la crescita dell'industria dei fondi immobiliari negli ultimi anni. Il riscontro borsistico, che per le iniziative rivolte ai piccoli risparmiatori non è mai stato particolarmente lusinghiero, appare in questa fase a volte non in linea con il sottostante.

3. Dati descrittivi del Fondo

Il Fondo Beta è il secondo fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico istituito da Fimit SGR in data 18 febbraio 2003. Il patrimonio del Fondo è stato raccolto a fronte dell'apporto di beni immobili da parte di INPDAP che - dopo la precedente esperienza di gestione immobiliare avuta con il Fondo Alpha Immobiliare - con un atto stipulato in data 29 dicembre 2003 ha deciso di conferire parte del proprio patrimonio alla gestione di Fimit SGR. L'efficacia dell'apporto è stata fissata alla data del 1° gennaio 2004. Successivamente una parte del Fondo è stata collocata ad investitori *retail* e, conseguentemente, lo stesso è stato quotato in data 24 ottobre 2005 sul mercato telematico.

Tipologia	Fondo immobiliare chiuso ad apporto <i>ex art. 14-bis</i> L. n. 86 del 25 gennaio 1994
Data di istituzione del Fondo	18 febbraio 2003
Durata del Fondo	8 anni dalla data di istituzione con possibilità di proroga per 2 anni, oltre a 3 anni di periodo di grazia
Tipologia patrimonio immobiliare	Prevalentemente ad uso direzionale
Esperto Indipendente	Collegio di Esperti Indipendenti
Banca Depositaria	Intesa Sanpaolo S.p.A.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Fiscalità	20% dei proventi e dei <i>capital gain</i> distribuiti
Ente Apportante	INPDAP
Data di apporto	1 gennaio 2004
Valore di conferimento	€ 268.474.000
Numero quote emesse all'apporto	268.474 quote
Valore nominale delle quote	€ 1.000 cadauna
Quotazione	Segmento MTF Classe 2 Fondi Chiusi di Borsa Italiana dal 24 ottobre 2005
Valore complessivo netto del fondo	€ 181.583.635 al 31 dicembre 2008
Valore unitario delle quote	€ 676,355 al 31 dicembre 2008
Valore di mercato degli immobili	€ 184.180.768 al 31 dicembre 2008 (include quota parte del coinvestimento nel Resort Forte Village)

Nel corso del primo trimestre dell'esercizio non si evidenziano particolari variazioni patrimoniali od economiche se non quelle riconducibili alla normale operatività del Fondo ovvero alla conclusione di operazioni poste in essere precedentemente ed evidenziate nel rendiconto al 31 dicembre 2008, tranne la vendita dell'immobile sito in Siena - Largo Salvo d'Acquisto n. 1 al prezzo di euro 5,55 milioni avventa il 27 febbraio 2009, che ha fatto registrare una plusvalenza pari a circa 2,08 milioni di euro.

A. L'attività di gestione

Nel corso del primo trimestre 2009 la gestione ordinaria del Fondo Beta Immobiliare è stata caratterizzata dalle seguenti attività.

Contratti di locazione

Al 31 marzo 2009 la superficie lorda degli immobili ancora in portafoglio ammonta a 127.734 mq, ivi compreso il 27% della superficie complessiva del "Forte Village". La superficie utile locabile, dalla quale sono escluse le parti comuni ricomprese nella superficie lorda, ammonta a 109.671 mq e quella locata a 106.905 mq. Risulta, quindi, messo a reddito il 97,5% delle superfici "utili". Tali dati risultano essere variati rispetto a quelli illustrati nel rendiconto al 31 dicembre 2008 a seguito della vendita dell'immobile in Siena - Largo Salvo D'Acquisto n. 1 perfezionata in data 27 febbraio 2009.

Alla chiusura del primo trimestre 2009 risultavano in essere n. 35 posizioni (contratti di locazione ed indennità di occupazione), escluso il contratto relativo al Forte Village, di cui n. 28 riferite a soggetti privati e n. 7 appartenenti alla Pubblica Amministrazione.

Il valore contrattuale annuo delle posizioni in essere alla data della presente Resoconto risulta essere pari a 14,342 milioni di euro (compresa la quota riveniente dal coinvestimento nel "Forte Village") ed è sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2008, tenuto conto delle vendite avvenute nel periodo nonché degli aggiornamenti ISTAT applicati nel trimestre. Alla chiusura del primo trimestre 2009, i rapporti in essere con la Pubblica Amministrazione generano circa il 68% del totale dei ricavi da locazione/indennità di occupazione.

Crediti verso locatari

L'importo complessivo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse alla data del 31 marzo 2009, è pari a 10,153 milioni di euro. Dal confronto con l'importo dei crediti alla data del 31 dicembre 2008, pari a 10,963 milioni di euro, emerge un ulteriore lieve decremento, attribuibile all'attività di recupero coattivo del credito già avviata nel precedente esercizio, in particolare nei confronti della Pubblica Amministrazione.

I crediti per fatture emesse alla data di riferimento della relazione sono attribuibili per circa l'88% a soggetti pubblici e per il 12% ai privati.

Si ricorda che in data 13 febbraio 2009 il Ministero dell'Interno ha comunicato che il contratto di locazione dell'immobile sito in Spoleto - Viale Trento e Trieste n. 136 si è tacitamente rinnovato per il periodo dal 26 novembre 2008 al 25 novembre 2014.

Manutenzioni straordinarie (capex)

Nel primo trimestre 2009 si è proseguito nelle opere di manutenzione, messa a norma e miglioria di alcuni edifici, in linea con il piano degli interventi di adeguamento funzionale e normativo previsti nel *budget*.

Ci si riferisce in particolare ai seguenti immobili:

- > Roma - Via Odone Belluzzi n. 11,
- > Latina - Viale Pierluigi Nervi n. 270
- > Spoleto - Viale Trento e Trieste n. 136

Con riferimento al complesso immobiliare "Forte Village Resort" l'articolo 11.5 del contratto di locazione, prevede che la proprietà si impegni ad erogare al locatario un contributo finanziario per interventi relativi a riqualificazione, miglioramento ed ampliamento o manutenzioni straordinarie da realizzarsi entro il 31 dicembre 2009, per un importo complessivo di 18 milioni di euro.

Alla data di redazione del presente Resoconto risultano già eseguite opere per un importo complessivo di euro 9,847 milioni di euro; la quota di competenza del Fondo Beta, pari al 27% delle opere stesse, ammonta ad euro 2,659 milioni di euro.

In aggiunta a quanto sopra descritto, si fa presente che sulla base di quanto previsto al surrichiamato articolo 11.5 del contratto di locazione, in data 19 marzo 2009 Mita Resort S.r.l. ha proceduto a fatturare un importo pari a 4,1 milioni di euro quale anticipo del 50% dell'ammontare complessivo delle *capex* previste per l'anno 2009. Successivamente alla chiusura del primo trimestre 2009, il Fondo Beta ha provveduto a corrispondere un importo pari a 1,107 milioni di euro, ossia il 27% dell'importo complessivo sulla base della percentuale detenuta nel coinvestimento.

B. Politiche di investimento e disinvestimento

Il Fondo Beta ha una durata residua di soli due anni; deve pertanto proseguire la fase di disinvestimento finalizzata alla liquidazione del Fondo.

L'obiettivo che il Fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, da realizzarsi applicando i seguenti indirizzi di gestione:

- avanzamento dei programmi di disinvestimento in un lasso di tempo compatibile con la durata residua del Fondo;
- distribuzione sistematica dei proventi e di rimborsi parziali pro-quota ai partecipanti;
- in considerazione della situazione del mercato immobiliare, che si trova in una fase oramai “riflessiva”, poiché il Fondo ha una durata residua che difficilmente consentirebbe di utilizzare nuove “finestre” di mercato crescenti, sarà opportuno accelerare i disinvestimenti nel corso del 2009, utilizzando l'ultimo esercizio per le liquidazioni rimanenti.

Al riguardo, si ricorda che, come pure riportato nel Rendiconto del Fondo alla data del 31 dicembre 2008, in data 27 febbraio 2009 si è perfezionata la vendita dell'immobile sito in Siena - Largo Salvo D'Acquisto n. 1.

* * *

Si rammenta che in data 30 dicembre 2008 il Fondo Beta, così come comunicato al mercato, ha acquisito 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 (di seguito, il “Fondo Omicron Plus”). L'investimento ha riguardato l'acquisto dal soggetto apportante al Fondo Omicron Plus di n. 1200 quote emesse ciascuna del valore nominale di euro 25.000 per un controvalore di euro 30 milioni. Il contratto di compravendita delle suddette quote prevedeva 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 hanno manifestato alla SGR interesse per l'acquisto delle quote del fondo “Omicron Plus Immobiliare” di proprietà del Fondo Beta.

Al riguardo, si rappresenta che il Consiglio di Amministrazione della SGR ed il Comitato Investimenti del Fondo, nell'approvare l'operazione di investimento del Fondo Beta nelle quote del fondo “Omicron Plus Immobiliare”, hanno tenuto conto della possibilità di procedere alla dismissione di tali quote nel breve termine.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, anche alla luce del peggioramento del contesto dei mercati finanziari ha ravvisato l'opportunità di procedere alla cessione delle quote del fondo “Omicron Plus Immobiliare” anche al fine di massimizzare il rendimento per i Partecipanti. Si ricorda che in relazione alla dismissione delle suddette quote è stato acquisito anche il parere del Comitato Investimenti del Fondo.

La cessione di tutte le quote detenute dal Fondo Beta è avvenuta in data 9 marzo 2009 – ossia antecedentemente al 10 marzo 2009, giorno previsto per il regolamento del prezzo – con una remunerazione a favore del Fondo Beta pari all'1% del valore di acquisto delle quote del Fondo Omicron Plus.

Partecipazioni in società immobiliari

Si rammenta che il Fondo detiene una partecipazione di controllo nella società "Da Vinci S.r.l." con una quota pari al 25% ed una partecipazione non di controllo nella società "Progetto Alfiere S.p.A." .

Con particolare riferimento alla partecipazione detenuta in Da Vinci S.r.l., si ricorda che quest'ultima sta procedendo nelle attività di valorizzazione e sviluppo immobiliare del Da Vinci Center. Alla data del 31 marzo 2009 risultano realizzate le strutture portanti del complesso, mentre sono stati affidati gli incarichi per la realizzazione delle opere di completamento.

Nel corso del primo trimestre 2009, la Da Vinci S.r.l. ha istituito una gara volta all'affidamento dell'incarico di intermediazione per la locazione del complesso immobiliare. L'aggiudicatario dell'incarico di mediazione è risultato essere la società Cushman & Wakefield LLP, alla quale è stato conferito l'incarico.

Nel corso del trimestre, a seguito della riduzione del contratto di finanziamento esistente tra la Da Vinci S.r.l. e la banca finanziatrice Hypo Real Estate Bank AG (già Hypo Real Estate Bank International AG) per 20 milioni di euro, è stata rivista la politica di copertura dei tassi fatta dalla stessa Da Vinci S.r.l..

Per quanto riguarda "Progetto Alfiere S.p.A.", partecipazione non di controllo, pari al 19%, in una società immobiliare che a sua volta partecipa al 50% del capitale della società "Alfiere S.p.A.".

Quest'ultima società risulta essere proprietaria del complesso immobiliare acquisito da Fintecna S.p.A. – che, a sua volta, detiene il restante 50% della "Alfiere S.p.A." – e conosciuto come le "Torri dell'EUR", sito in Roma - Viale Europa n. 242, ed è strumentale alla realizzazione del progetto che prevede la valorizzazione e riqualificazione del suddetto complesso.

Il valore della partecipazione risulta essere il linea con i valori espressi al 31 dicembre 2008.

Con riferimento all'evoluzione della gestione prevista nell'esercizio 2009, si riepilogano di seguito le principali attività che saranno espletate dalla Alfiere S.p.A., con particolare riferimento agli avanzamenti degli *iter* autorizzativi, di progettazione e di demolizione del Progetto "Torri dell'Eur":

- conclusione dell'*iter* autorizzativo ed ottenimento del permesso di costruire;
- conclusione della progettazione esecutiva da parte dello Studio Renzo Piano Building Workshop (progettazione architettonica) e degli altri studi tecnici coinvolti (progettazione impiantistica e strutturale);
- demolizione delle Torri (attività già appaltata), da avviare nell'ultima parte dell'anno e, comunque, solo dopo il rilascio del permesso di costruire.

4. Andamento del valore della quota sul mercato

Nel corso del primo trimestre del 2009 il valore della quota del Fondo sul mercato ha registrato un *trend* negativo chiudendo il trimestre a quota euro 512,00, riportando una diminuzione del 23,89% rispetto al 31 dicembre 2008, data in cui la quota era a 672,70. La diminuzione del valore della singola quota è riconducibile oltre che all'andamento negativo generale del mercato immobiliare/finanziario anche alla distribuzione dei proventi relativi al secondo semestre 2008 e ai rimborsi parziali pro-quota avvenuti nei mesi di marzo 2009 rispettivamente per 73,00 e 14,05 euro per quota

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Paolo Crescimbeni