



2005

INDICE

• RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AL RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2005

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

• RENDICONTO AL 31/12/2005

13

• NOTA INTEGRATIVA AL RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2005

| | |
|--|----|
| PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA | 19 |
| PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO | 21 |
| SEZIONE I CRITERI DI VALUTAZIONE | 21 |
| SEZIONE II LE ATTIVITÀ | 23 |
| SEZIONE III LE PASSIVITÀ | 26 |
| SEZIONE IV IL VALORE COMPLESSIVO NETTO | 27 |
| SEZIONE V ALTRI DATI PATRIMONIALI | 28 |
| PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO | 28 |
| SEZIONE II BENI IMMOBILI | 28 |
| SEZIONE III CREDITI | 29 |
| SEZIONE VII ONERI DI GESTIONE | 29 |
| SEZIONE VIII ALTRI RICAVI E ONERI | 30 |
| SEZIONE IX IMPOSTE | 30 |
| PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI | 31 |

1. ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL FONDO E DELLE DIRETTRICI SEGUITE NELL'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INVESTIMENTO

A. L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

La gestione ordinaria del secondo anno di vita del Fondo Beta Immobiliare (di seguito "Fondo Beta" o "il Fondo") è stata caratterizzata dalle seguenti attività.

Contratti di locazione

E' proseguita l'attività di razionalizzazione dei contratti già in essere, di stipula di nuovi contratti in scadenza e di unificazione di più contratti in capo allo stesso conduttore.

Alla chiusura dell'anno risultano vigenti n. 154 contratti per n. 112 conduttori di cui n. 103 privati e n. 9 appartenenti alla Pubblica Amministrazione. Nel corso dell'esercizio sono cessati n. 26 contratti e ne sono stati stipulati n. 13 di nuovi. Degli stessi assumono particolare rilevanza:

- i due nuovi contratti stipulati con la società Wind Telecomunicazioni S.p.A. per l'intero immobile sito in Roma, Via Giorgione 106, ad un canone annuo di 3,378 milioni. Per i primi tre anni sul canone verrà applicato uno sconto legato alle opere di adeguamento normativo e strutturale sostenute dal conduttore stesso; pertanto il canone sarà ridotto a 3,271 milioni;
- il contratto transitorio della durata di un anno ad un canone di 450 mila euro, stipulato con la società GEIM S.p.A. con opzione di acquisto per il periodo di durata del contratto stesso; la significatività di tale contratto è legata allo stato di "occupazione" abusiva dell'immobile locato, sito in Roma, Via Campo Farnia 94/100, fatto che impediva un'agevole locazione nonché un'eventuale cessione del medesimo immobile, con conseguente riduzione del rendimento del patrimonio nel suo complesso.

L'importo dei canoni di locazione di competenza dell'anno ammonta a 20,681 milioni di euro, mentre il valore contrattuale annuo dei contratti in essere alla data del 31/12/2005 risulta essere pari a 20,784 milioni. I rapporti con la Pubblica Amministrazione hanno generato circa il 57% del totale dei canoni di locazione o delle indennità del periodo.

Al 31/12/2005 la superficie lorda degli immobili in portafoglio ammontava a 321.310 mq; di essa quella locabile, escluse quindi le parti comuni, a 238.608 mq e quella locata a 218.000 mq. Risultava quindi messo a reddito circa il 91% delle superfici "utili".

Crediti verso locatari

I crediti verso locatari del Fondo Beta sono attribuibili per circa l'80% ai locatari pubblici e per il 20% ai locatari privati. Tale dato si spiega con i ritardi da parte delle Pubbliche Amministrazioni nei pagamenti dei canoni, ma anche con la necessità di ridefinire i contratti di locazione in essere o le posizioni in indennità di occupazione, attività cui il Fondo si sta dedicando con grande impegno.

L'importo dei crediti per fatture emesse al 31/12/2005, pari a 9,391 milioni di euro, infatti, è diminuito (- 1,217 milioni) rispetto al dato al 31/12/2004, pari a euro 10,608 milioni di euro. Da questo punto di vista la situazione è da considerarsi in netto miglioramento rispetto allo scorso esercizio anche per l'attività svolta dalla società a cui è stato conferito nell'anno 2004 il servizio di *credit management*.

Per quanto riguarda i dati analitici relativi alla situazione creditoria del Fondo si rinvia a quanto riportato nella Nota Integrativa a commento della sottovoce G6 "Crediti verso locatari".

Manutenzioni Straordinarie

Si è dato seguito alle opere di valorizzazione e messa a norma del patrimonio immobiliare in linea con il piano degli interventi di adeguamento funzionale e normativo. Nel complesso, le opere di manutenzioni straordinaria eseguite nell'anno ammontano a 9,389 milioni di euro. I fabbricati sui quali sono stati sostenuti gli oneri più significativi sono quelli siti in Viale Nervi, 270 - Latina, in Via del Fosso, 2 bis - Perugia, in Via di Villa Ricotti, 40 - Roma e in Via Morgagni, 13 - Roma.

B. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO

I due anni di gestione del Fondo sono stati caratterizzati da analisi, valutazione e studio di opportunità di investimento e disinvestimento al fine di giungere ad una *asset allocation* di elevata qualità e rendimento.

Alla luce di quanto sopra, nel corso dell'anno si è proseguito nella politica di cessione di unità immobiliari, anche in modo frazionato, conferite in sede di apporto. In particolare sono state cedute cinque ulteriori frazioni di fabbricati per le quali la vendita era iniziata nel corso del 2004. Tutti e tre gli immobili si trovano nella città di Roma.

In particolare gli atti di vendita sono stati effettuati nelle seguenti date:

- Viale Guglielmo Marconi, 28 in data 20/04/2005;
- Viale Europa, 62 in data 17/05/2005;
- Viale Europa, 62 in data 23/05/2005;
- Via Fossato di Vico, 12/26 in data 12/07/2005
- Via Fossato di Vico, 6/8 in data 27/07/2005;

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

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

Le principali iniziative poste in essere nell'anno sono le seguenti:

Progetto Alfiere

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

La NewCo è partecipata dal Fondo Beta al 19%. Il capitale iniziale era pari a 120 mila euro, di cui 22.800 euro versati dal Fondo, mentre a settembre 2005 è stato deliberato l'aumento a 2 milioni e 800 mila euro, al quale il Fondo ha aderito con la propria quota, pari a 509.200 euro. Il costo della partecipazione al 31/12/2005 ammonta, quindi, a 532.000 euro.

L'acquisto della partecipazione e le spese di gestione hanno comportato per "Progetto Alfiere S.p.A." un esborso complessivo di 28 milioni di euro, coperti per una parte dal suddetto aumento di capitale sociale e per la parte più rilevante mediante un finanziamento da parte dei soci in conto futuro aumento di capitale. La quota del Fondo Beta versata a titolo di finanziamento è stata pari a 4.788.000 euro.

Via Cavour

In data 17 novembre 2005 il Fondo Beta si è aggiudicato la gara per l'acquisto di un complesso immobiliare costituito da sei fabbricati, suddivisi in parti completamente adibite ad uso uffici e parti adibite ad unità residenziali, sito al centro di Roma, nel Rione Monti, tra Via Cavour e Via Lanza. Il complesso immobiliare era di proprietà del Gruppo Tirrenia, ed in particolare della compagnia Tirrenia di Assicurazioni S.p.A., della Sida S.p.A., entrambe in liquidazione coatta amministrativa, e di Finservice S.r.l. (società partecipata al 100% dalla Sida S.p.A.). L'acquisizione, pari a 62,5 milioni, è stata compiuta dal Fondo Beta utilizzando la liquidità disponibile, senza fare ricorso ad indebitamento. Il complesso immobiliare, inserito in una zona ricca di attività direzionali, commerciali, turistiche e culturali, ben servita dal servizio di trasporto pubblico, ha concrete prospettive di locazione e/o valorizzazione. Si prevede di ristrutturare l'intero compendio allo scopo di rivenderlo in modo frazionato. Si stanno studiando possibilità di *partnership* con operatori di livello internazionale.

Alla data di chiusura dell'esercizio il Fondo ha versato la relativa somma in conto prezzo mentre la stipula dell'atto di compravendita si è perfezionata alla fine del mese di gennaio 2006.

Nuova Fiera di Roma

La SGR ha stipulato in data 15 dicembre 2005 con la società "AGA S.r.l." un contratto preliminare di compravendita per l'acquisto di un'area sita in località Ponte Galeria, in Roma, a destinazione edificatoria direzionale e/o ricettiva compatibile con l'edificazione di tre distinti immobili, nell'ambito dell'intervento denominato "Programma degli interventi Nuova Fiera di Roma". L'importo versato a titolo di caparra confirmatoria da parte del Fondo Beta è stato pari a 8 milioni di euro. Al progetto partecipa anche il Fondo Alpha che ha versato una caparra del medesimo importo. Non è esclusa inoltre la partecipazione al progetto anche da parte di altri fondi gestiti da Fimit.

Via Rasella 41

Altro evento da sottolineare riguardo alle politiche d'investimento del Fondo Beta, è l'acquisto dal Fondo Alpha dell'immobile sito in Roma, Via Rasella 41, in data 27 dicembre 2005.

L'immobile è stato acquistato ad un importo complessivo di 2,739 milioni. L'acquisizione è stata compiuta utilizzando la liquidità disponibile e senza fare ricorso all'indebitamento. Il fabbricato in questione ha una superficie locabile di 983 mq ed è principalmente sfitto, ma si è voluto procedere al suo acquisto al fine di sfruttare la contiguità con un immobile già appartenente al Fondo Beta, per dare il via ad un'operazione complessiva di riqualificazione e sviluppo.

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

2. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO

A. IL COLLOCAMENTO E LA QUOTAZIONE

L'evento più rilevante è costituito dall' Offerta Pubblica di Vendita - e dalla successiva quotazione ufficiale su MTF – Segmento 2 - delle quote del Fondo Beta Immobiliare avvenuta nel mese di ottobre 2005, ovvero entro la scadenza prevista dalla legge 84/96 - 18 mesi dalla data dell'ultimo apporto - che coincideva con il 31 ottobre 2005.

Fino alla suddetta data le strutture di Fimit, in stretta collaborazione con il *Global Coordinator*, MCC S.p.A., con i consulenti legali e fiscali, con la società di revisione e con lo *Sponsor* hanno percorso le varie fasi propedeutiche all'Offerta, ovvero la redazione del Prospetto Informativo, la redazione di un rendiconto al 30/6/2005 *ad hoc*, le attività di marketing e comunicazione.

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

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

Nei primi giorni di agosto è stato depositato il Prospetto Informativo integrato con i dati relativi al 30 giugno 2005 risultanti da apposito rendiconto semestrale assoggettato a revisione da parte di KPMG S.p.A..

Nel mese di settembre è iniziata la campagna di comunicazione, i contatti con gli investitori istituzionali e si è svolto il *roadshow*. L'offerta di vendita, dopo il nulla osta della Consob del 28 settembre 2005 e il deposito del Prospetto in forma definitiva avvenuto in data 30 settembre 2005, si è svolta nel periodo 5 ottobre – 19 ottobre 2005.

I risultati dell'Offerta sono riepilogati di seguito.

Quote offerte: 161.085, pari al 60% delle stesse ad un prezzo di 1.100 euro.

Offerta Globale: richieste per 203.900 quote da parte di 15.209 richiedenti, di cui:

Offerta Pubblica ("retail"): richieste per 141.087 quote da parte di 15.201 richiedenti

Collocamento Istituzionale: richieste per 62.813 quote da parte di 8 richiedenti

Quote assegnate: 120.813 quote a 15.201 richiedenti nell'ambito dell'Offerta Pubblica e 40.272 quote a 6 richiedenti nell'ambito del Collocamento Istituzionale

Il controvalore dell'Offerta è risultato, quindi, di 177.193.150 euro.

Borsa Italiana ha ammesso a quotazione il titolo sul Segmento 2 del Mercato Telematico Fondi ("MTF") con provvedimento del 22 settembre 2005 e successivamente, alla conclusione dell'Offerta, ha disposto l'inizio delle

negoiazioni a far data dal 24 ottobre 2005.

B. GLI ALTRI EVENTI

Come noto, con delibera del 21 dicembre 2004, il Consiglio di Amministrazione della Fimit ha sostituito Valtech S.r.l., precedente Esperto Indipendente, con un Collegio di Esperti Indipendenti composto dai Signori Ing. Antonio De Maria, Ing. Roberto Granatelli e Arch. Mario Occhiuto. Tale Collegio ha assunto l'incarico di Esperto Indipendente relativamente al Fondo per il triennio 2005 – 2007 e quindi ha elaborato le relazioni semestrali di stima come richiesto dalla vigente normativa in occasione del rendiconto al 30/6/2005 e del presente rendiconto. L' Arch. Occhiuto ha rassegnato le proprie dimissioni in data 21/12/2005, ed è stato successivamente sostituito dall'Ing. Paolo Marconi.

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

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

Nella medesima seduta il Consiglio d'Amministrazione ha approvato il rendiconto annuale del Fondo al 31 dicembre 2004 (NAV pari a 302,6 milioni di euro, per un valore unitario di 1.127,17 euro, con un incremento del valore della quota rispetto al valore di apporto del 12,72%). In data 27 luglio 2005 è stato approvato il rendiconto del primo semestre 2005 del Fondo (NAV pari a 321,4 milioni di euro, per un valore unitario di 1.197,02 euro, con un incremento del valore della quota rispetto al valore di apporto del 19,7%).

In data 19/12/2005 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di apportare alcune modifiche al Regolamento del Fondo, per adeguarlo alle disposizioni contenute nel Provvedimento Banca d'Italia del 14/4/2005. La SGR si era impegnata con le competenti Autorità a dare corso a tali modifiche in occasione dell'Offerta di vendita e quotazione. Le principali modifiche attengono:

- all'introduzione dell'Assemblea dei Partecipanti e le modalità di funzionamento della stessa;
- alla possibilità di effettuare operazioni in conflitto di interessi e parti correlate;
- alla disciplina degli investimenti in partecipazioni in società immobiliari;
- all'eliminazione della comunicazione alla Banca d'Italia della decisione del Consiglio di Amministrazione di discostarsi dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente.

L'istanza all'Autorità di Vigilanza per le suddette modifiche è stata inoltrata in data 26/1/2006.

Per quanto riguarda la normativa di riferimento delle SGR e degli OICR si evidenzia l'emanazione del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 che ha codificato l'intera normativa riguardante la disciplina della gestione collettiva del risparmio, ivi compresa quella relativa ai fondi comuni di investimento immobiliari, uniformando la disciplina alle direttive 2001/107/CE (cosiddetta direttiva "gestore") e 2001/108/CE (cosiddetta direttiva "prodotto").

Il Consiglio d'Amministrazione del 23 giugno 2005, a seguito dell'emanazione del sopra citato provvedimento dell'Autorità di Vigilanza, ha stabilito i nuovi limiti di investimento in strumenti finanziari da parte dei fondi gestiti. Per il relativo dettaglio si rinvia al § 6.

Infine si evidenzia che Banca di Roma S.p.A. in data 3/11/2005 ha ampliato l'affidamento sotto forma di scoperto di conto corrente da 10 a 30 milioni, di cui 25 milioni "di cassa" e 5 milioni "di firma", questi ultimi finalizzati ad eventuali garanzie da presentare in occasione di partecipazioni a gare. Alla data di chiusura del rendiconto lo scoperto era inutilizzato.

3. LINEE STRATEGICHE CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER IL FUTURO

In data 13 febbraio 2006 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il business plan del Fondo e le linee strategiche dello stesso che si riportano di seguito.

Si ricorda che Beta è un Fondo "short" e che l'obiettivo che il Fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, da realizzarsi prevalentemente attraverso forme di investimento/disinvestimento con caratteristiche aderenti alla filosofia del fondo.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

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

I nuovi investimenti saranno finanziati sia mediante l'utilizzo della liquidità riveniente dalle dismissioni, sia tramite l'utilizzo della leva finanziaria entro i limiti imposti dalla normativa vigente.

Saranno attuate operazioni di sviluppo in ottica di *trading*.

Le politiche di medio periodo saranno orientate ad una pianificazione di *asset management* che preveda rimborsi anticipati a fronte di dismissioni.

Si ricorda che la gestione economica e finanziaria prevede una distribuzione sistematica dei proventi ai portatori delle quote.

4. ILLUSTRAZIONE DEI RAPPORTI INTRATTENUTI NELL'ESERCIZIO CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DI FIMIT SGR

La società di gestione del risparmio del Fondo Beta appartiene a Capitalia Gruppo Bancario. I rapporti intrattenuti nell'esercizio dal Fondo Beta con altre società del Gruppo sono di seguito indicati.

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

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

L'affidamento sotto forma di scoperto di conto corrente fino ad un massimo di 10 milioni di euro, concesso nell'anno 2004 da parte di Banca di Roma S.p.A., e poi rinnovato ed ampliato in data 3/11/2005 fino ad un massimo di 25 milioni che il Fondo può utilizzare nei momenti di temporanea esigenza di liquidità legati essenzialmente ad investimenti immobiliari o ad opere di particolare rilevanza, alla data di chiusura del rendiconto è del tutto inutilizzato. Oltre al fido per elasticità di cassa, Banca di Roma ha concesso anche una linea di credito "di firma" per 5 milioni.

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

Tutti i rapporti intrattenuti con le parti correlate prevedono rigorosamente condizioni di mercato.

5. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ANNO

Come accennato in precedenza, in data 30/1/2006 è stato stipulato a rogito del Notaio Gennaro Mariconda l'atto di compravendita del complesso immobiliare di Via Cavour – Via Lanza. Si sta verificando la possibilità di definire una *partnership* con un operatore internazionale per la condivisione e lo sviluppo.

In data 13/2/2006 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il *business plan* ed il budget per l'anno 2006.

6. OPERATIVITÀ POSTA IN ESSERE SU STRUMENTI FINANZIARI COMPRESI DERIVATI

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

Si è quindi dato corso agli investimenti immobiliari di cui sopra, utilizzando la rilevante liquidità riveniente dalle vendite immobiliari effettuate nel 2004.

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

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

Si riportano, comunque, in dettaglio i nuovi limiti d'investimento in strumenti finanziari validi per il Fondo Beta deliberati dal Consiglio di Amministrazione in data 23 giugno 2005, sulla base del Provvedimento della Banca d'Italia del 14/4/2005 che contempla alcune regole prudenziali volte a contenere i rischi derivanti dagli investimenti della specie.

Obbligazionario

Tipologia: Titoli di Stato e obbligazioni quotate sui mercati regolamentati a tasso fisso e a tasso variabile denominati in euro con un rating singola A o superiore da parte di almeno una delle seguenti agenzie: Fitch Ratings, Moody's, Standard & Poors

Limiti quantitativi: max 10% del totale attivo del fondo acquirente
unicamente per l'investimento della liquidità disponibile

OICR Immobiliari

Tipologia: Quote di Fondi Comuni di Investimento Immobiliari denominati in euro e quotati sui mercati regolamentati

Limiti quantitativi: max 10% del totale attivo del fondo acquirente
max 20% delle quote del fondo acquisito

Altri OICR

Tipologia: Quote di Fondi Comuni di Investimento denominati in euro, obbligazionari e bilanciati, quotati sui mercati regolamentati

Limiti quantitativi: max 10% del totale attivo del fondo acquirente
unicamente per l'investimento della liquidità disponibile

Azioni quotate immobiliari

Tipologia: azioni denominate in euro di società quotate sui mercati regolamentati attive nel settore immobiliare (investimenti e servizi)

Limiti quantitativi: max 10% del totale attivo del fondo acquirente
max 2% del capitale della Società acquisita

Altre azioni quotate

Tipologia: azioni denominate in euro di società quotate sui mercati regolamentati

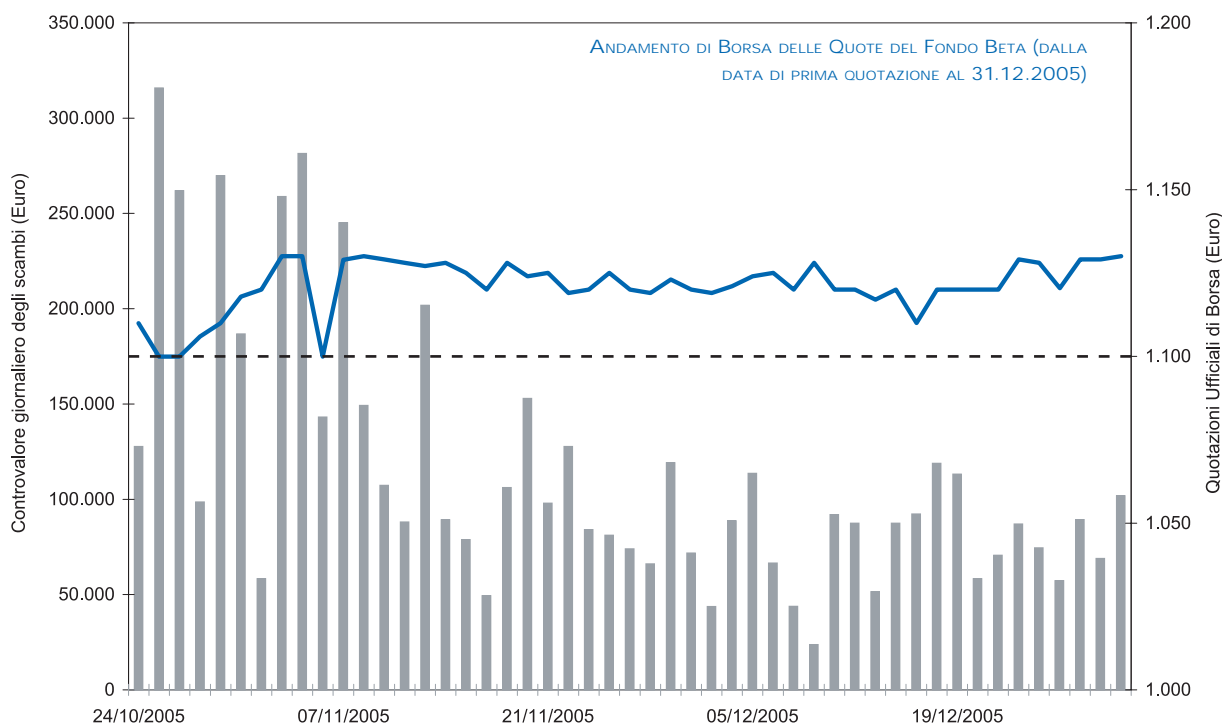
Limiti quantitativi: max 2% del totale attivo del fondo acquirente
max 1% del capitale della Società acquisita
unicamente per l'investimento della liquidità disponibile

7. PERFORMANCE DEL FONDO, ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA SUL MERCATO E INDICATORI DI REDDITIVITÀ E FINANZIARI

Per quanto riguarda le *performance* del Fondo e l'andamento del valore della quota, si fa rinvio alla Nota Integrativa, e più precisamente alla Parte A, § da 1 a 3. Si riportano in questa sede alcune informazioni sintetiche.

Dalla data di apporto, ovvero il 1° gennaio 2004, al 31 dicembre 2005, data del presente rendiconto, il valore complessivo netto (NAV) del Fondo si è incrementato passando da 268.474.000 euro a 329.761.139 euro. Il valore unitario della quota è passato da 1.000,000 euro a 1.228,280 euro con un incremento del 22,83%.

Di seguito si rappresenta l'evoluzione dei prezzi e dei volumi dal giorno di prima quotazione (24 ottobre 2005) al 31 dicembre 2005.



Le quote del Fondo Beta possono essere scambiate (conferendo ordine di compravendita a qualsiasi banca o intermediario finanziario abilitato), presso il segmento MTF Classe 2 di Borsa Italiana. Il codice di negoziazione è QFBET e il codice ISIN è IT0003497721.

Si evidenziano alcuni *ratio* elaborati sulla base dei dati del Rendiconto che esprimono in modo sintetico, ma significativo, la struttura patrimoniale del Fondo e l'andamento economico dello stesso nell'anno.

| INDICATORE | DESCRIZIONE | VALORE |
|---|--|----------|
| ROE annuale | Utile 2005/NAV inizio esercizio 2005 | 8,97% |
| ROA annuale | Risultato gestione immobiliare/media valore immobili 1.1. - 31/02/2005 | 13,59% |
| Livello di impiego <i>asset</i> immobiliari | Valore beni immobili/ totale attività | 87,97% |
| Valore medio beni immobili | Valore beni immobili/n. immobili al 31/12/2005 ¹ | 9,191 ml |

8. PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE

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

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

In particolare, il provento di gestione maturato nel corso dell'esercizio 2004 è pari a 127,17 euro per quota, mentre il provento di gestione maturato e distribuibile nel corso dell'anno 2005 è pari a 41,33 euro per quota, per un provento unitario complessivo posto in distribuzione **pari a 168,50 euro**.

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

Le modalità di calcolo degli importi di cui sopra risultano dalla seguente tabella:

| | |
|--|----------------|
| Utile esercizio | 34.142.879,00 |
| Plusvalenze nette non realizzate su beni immobili | - |
| Proventi distribuibili | 34.142.879,00 |
| Proventi posti in distribuzione | 34.141.838,58 |
| Provento <i>pro-quota</i> posto in distribuzione 2004 | |
| | 127,17 |
| Utile esercizio 2005 | 27.144.259,53 |
| Plusvalenze nette non realizzate su beni immobili | -16.039.930,00 |
| Proventi distribuibili | 11.104.329,53 |
| Proventi posti in distribuzione | 11.096.030,42 |
| Provento <i>pro-quota</i> posto in distribuzione 2005 | |
| | 41,33 |
| Totale provento <i>pro-quota</i> posto in distribuzione | |
| | 168,50 |

I proventi distribuiti saranno assoggettati ad una ritenuta del 12,50% applicata dall'intermediario finanziario al momento della distribuzione. A partire dal 1° gennaio 2006, infatti, la ritenuta del 12,50 per cento (a seconda dei casi a titolo d'imposta o d'acconto) è applicata non più dalla SGR che ha istituito il fondo bensì dai soggetti residenti presso i quali le quote sono state depositate che aderiscono direttamente o indirettamente ai sistemi di deposito accentrato (si tratta in genere di tutti gli intermediari finanziari abilitati ad applicare, sui dividendi e proventi assimilati, l'imposta sostitutiva di cui all'art. 27-ter del d.p.r. n. 600 del 1973 e cioè le banche, le sim, le società fiduciarie, ecc.) nonché dai soggetti non residenti aderenti a detto sistema di deposito accentrato ovvero a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al medesimo sistema (nuovo comma 2-bis dell'articolo 7).

Il presente rendiconto si compone complessivamente di n.36 pagine.

Per Il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Dottor Franco Carraro

3

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 31/12/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' | Situazione al 31/12/2005 | | Situazione al 31/12/2004 | |
|--|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | Valore complessivo | % attivo | Valore complessivo | % attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | 532.000 | 0,15% | 0 | 0,00% |
| Strumenti finanziari non quotati | 532.000 | 0,15% | 0 | 0,00% |
| A1. Partecipazioni di controllo | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A2. Partecipazioni non di controllo | 532.000 | 0,15% | 0 | 0,00% |
| A3. Altri titoli di capitale | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A4. Titoli di debito | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A5. Parti di O.I.C.R. | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Strumenti finanziari quotati | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A6. Titoli di capitale | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A7. Titoli di debito | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A8. Parti di O.I.C.R. | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Strumenti finanziari derivati | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A9. Margini presso org. di comp. e garanzia | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A10. Opzioni, premi o altri strum. finanziari derivati quotati | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A11. Opzioni, premi o altri strum. finanziari derivati non quotati | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | 304.000.224 | 87,97% | 214.448.289 | 66,82% |
| B1. Immobili dati in locazione | 235.683.243 | 68,20% | 207.613.680 | 64,69% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| B3. Altri immobili | 68.316.981 | 19,77% | 6.834.609 | 2,13% |
| B4. Diritti reali immobiliari | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| C. CREDITI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| C2. Altri | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| D. DEPOSITI BANCARI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| D1. A vista | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| D2. Altri | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| E. ALTRI BENI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 4.824.506 | 1,40% | 40.429.179 | 12,60% |
| F1. Liquidità disponibile | 4.824.506 | 1,40% | 40.429.179 | 12,60% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 36.227.725 | 10,48% | 66.037.456 | 20,58% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| G2. Ratei e risconti attivi | 16.292 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| G3. Risparmio di imposta | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| G4. Altre | 12.976.275 | 3,75% | 54.857.155 | 17,09% |
| G5. Credito Iva | 13.146.585 | 3,80% | 0 | 0,00% |
| G6. Crediti verso i locatari | 10.088.573 | 2,92% | 11.180.301 | 3,48% |
| Crediti lordi | 10.971.030 | 3,17% | 12.055.680 | 3,76% |
| Fondo svalutazione crediti | -882.457 | -0,26% | -875.379 | -0,27% |
| TOTALE ATTIVITA' | 345.584.455 | 100,00% | 320.914.924 | 100,00% |

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 31/12/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| | | Situazione al 31/12/2005 | | Situazione al 31/12/2004 | |
|---|--|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| PASSIVITA' E NETTO | | Valore complessivo | % passivo | Valore complessivo | % passivo |
| H. | FINANZIAMENTI RICEVUTI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| H1. | Finanziamenti ipotecari | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| H2. | Pronti contro termine passivi e op. assimilate | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| H3. | Altri | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| I. | STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| I1. | Opzioni, premi o altri strum. fin. derivati quotati | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| I2. | Opzioni, premi o altri strumenti fin. derivati non quotati | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| L. | DEBITI VERSO PARTECIPANTI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| L1. | Proventi da distribuire | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| L2. | Altri debiti versi i partecipanti | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| M. | ALTRE PASSIVITA' | 15.823.316 | 100,00% | 18.298.045 | 100,00% |
| M1. | Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 7.659.952 | 48,41% | 4.724.912 | 25,82% |
| M2. | Debiti di imposta | 1.092.308 | 6,90% | 7.011.093 | 38,32% |
| M3. | Ratei e risconti passivi | 231.438 | 1,46% | 226.161 | 1,24% |
| M4. | Altre | 5.391.909 | 34,08% | 4.349.339 | 23,77% |
| M6. | Debiti per cauzioni ricevute | 1.447.709 | 9,15% | 1.986.540 | 10,86% |
| TOTALE PASSIVITA' | | 15.823.316 | 100,00% | 18.298.045 | 100,00% |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | | 329.761.139 | | 302.616.879 | |
| Numero delle quote in circolazione | | 268.474 | | 268.474 | |
| Valore unitario delle quote | | 1.228,280 | | 1.127,174 | |
| Rimborsi o proventi distribuiti per quota | | 0,000 | | 0,000 | |

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 31/12/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

| | Situazione al 31/12/2005 | Situazione al 31/12/2004 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | 0 | 0 |
| A1.1 dividendi e altri proventi | 0 | 0 |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | 0 | 0 |
| A1.3 plus/minusvalenze | 0 | 0 |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | 0 | 0 |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi | 0 | 0 |
| A2.2 utili/perdite da realizzi | 0 | 0 |
| A2.3 plus/minusvalenze | 0 | 0 |
| Strumenti finanziari quotati | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | 0 | 0 |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | 0 | 0 |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | 0 | 0 |
| A3.3 plus/minusvalenze | 0 | 0 |
| Strumenti finanziari derivati | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | 0 | 0 |
| A4.1 di copertura | 0 | 0 |
| A4.2 non di copertura | 0 | 0 |
| Risultato gestione strumenti finanziari (A) | 0 | 0 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI | 22.797.955 | 25.907.634 |
| B1.a canoni di locazione | 20.681.027 | 24.059.656 |
| B1. b recupero spese condominiali | 1.899.651 | 1.633.907 |
| B1. bII recupero altri oneri immobiliari | 2.888 | 4.778 |
| B1. bIII rimborsi assicurativi | 123.068 | 115.341 |
| B1. c interessi da incassare su depositi cauzionali | 725 | 44.994 |
| B1. d altri proventi di gestione immobiliare | 90.596 | 48.958 |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | 760.118 | 28.376.853 |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | 16.039.930 | -1.672.365 |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | -4.363.681 | -4.401.664 |
| B4. a oneri non ripetibili | -2.056.371 | -2.385.758 |
| B4. b oneri ripetibili | -2.269.325 | -1.968.458 |
| B4. c accantonamenti interessi passivi su depositi cauzionali | -37.985 | -47.448 |
| B5. AMMORTAMENTI | 0 | 0 |
| Risultato gestione beni immobili (B) | 35.234.322 | 48.210.458 |
| C. CREDITI | | |
| C1. interessi attivi e proventi assimilati | 0 | 0 |
| C2. incrementi/decrementi di valore | -7.078 | -970.009 |
| Risultato gestione crediti (C) | -7.078 | -970.009 |
| D. DEPOSITI BANCARI | | |
| D1. interessi attivi e proventi assimilati | 0 | 0 |
| Risultato gestione depositi bancari (D) | 0 | 0 |
| E. ALTRI BENI (da specificare) | | |
| E1. Proventi | 0 | 0 |
| E2. Utile/perdita da realizzi | 0 | 0 |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | 0 | 0 |
| Risultato gestione altri beni (E) | 0 | 0 |
| Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E) | 35.227.244 | 47.240.449 |

RENDICONTO DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 31/12/2005
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

| | Situazione al 31/12/2005 | Situazione al 31/12/2004 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI | | |
| F1. OPERAZIONI DI COPERTURA | 0 | 0 |
| F1.1 Risultati realizzati | 0 | 0 |
| F1.2 Risultati non realizzati | 0 | 0 |
| F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA | 0 | 0 |
| F2.1 Risultati realizzati | 0 | 0 |
| F2.2 Risultati non realizzati | 0 | 0 |
| F3. LIQUIDITA' | 0 | 0 |
| F3.1 Risultati realizzati | 0 | 0 |
| F3.2 Risultati non realizzati | 0 | 0 |
| Risultato gestione cambi (F) | 0 | 0 |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | | |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. E ASSIMILATE | 0 | 0 |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITOTITOLI | 0 | 0 |
| Risultato altre operazioni di gestione (G) | 0 | 0 |
| Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G) | 35.227.244 | 47.240.449 |
| H. ONERI FINANZIARI | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | 0 | 0 |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | 0 | 0 |
| H1.2 su altri finanziamenti | 0 | 0 |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | -41 | -12.335 |
| Oneri finanziari (H) | -41 | -12.335 |
| Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H) | 35.227.203 | 47.228.114 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | -5.606.300 | -5.097.932 |
| I2. Commissioni banca depositaria | -88.520 | -80.494 |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | -47.845 | -48.021 |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | 0 | 0 |
| I5. Altri oneri di gestione | -1.099.570 | -3.406.983 |
| I6. Spese di quotazione | -203.007 | 0 |
| Totale oneri di gestione (I) | -7.045.242 | -8.633.430 |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 1.776.535 | 270.324 |
| L2. Altri ricavi | 237.985 | 2.788 |
| L3. Altri oneri | -3.052.221 | -4.724.917 |
| Totale altri ricavi ed oneri (L) | -1.037.701 | -4.451.805 |
| Risultato della Gestione Prima della Imposte (RNGC + I + L) | 27.144.260 | 34.142.879 |
| M. IMPOSTE | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | 0 | 0 |
| M2. Risparmio d'imposta | 0 | 0 |
| M3. Altre imposte | 0 | 0 |
| Totale imposte (M) | 0 | 0 |
| Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M) | 27.144.260 | 34.142.879 |

B

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

1. VALORE DELLA QUOTA ALLA FINE DI CIASCUN ESERCIZIO A PARTIRE DALLA DATA DI ISTITUZIONE DEL FONDO

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

| Periodo di riferimento | Valore complessivo netto del Fondo | Numero quote | Valore unitario delle quote |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| Atto di conferimento 1/1/2004 | 268.474.000 | 268.474 | 1.000,000 |
| Rendiconto al 31/12/2004 | 302.616.879 | 268.474 | 1.127,174 |
| Rendiconto al 31/12/2005 | 329.761.139 | 268.474 | 1.228,280 |

2. RIFERIMENTI SUI PRINCIPALI EVENTI CHE HANNO INFLUITO SUL VALORE DELLA QUOTA NELL'ARCO DELL'ESERCIZIO

Il valore della quota si è incrementato nell'arco dell'anno di 101,106 euro ed il valore complessivo netto del Fondo di 27.144.260 euro, corrispondenti all'utile del periodo.

Il principale evento che ha influito sul valore della quota nell'arco dell'anno è riconducibile alle plusvalenze nette da valutazione sugli immobili derivanti dall'adeguamento al valore di libero mercato, al consolidamento delle positive performance ottenute nella gestione del patrimonio immobiliare al netto degli oneri a carico del Fondo, nonché dagli utili derivanti dalla cessione di alcune unità immobiliari al netto degli oneri di gestione e degli altri oneri.

3. RAFFRONTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DELLA QUOTA CON L'ANDAMENTO DEL BENCHMARK NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

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

Al 31 dicembre 2005, la variazione dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (esclusi i tabacchi) è stata del 1,9%; maggiorando la stessa di un tasso del 3% annuo si ottiene il *benchmark* annuo, ovvero il 4,9%.

Il valore della quota ha registrato, di contro, un incremento pari al 8,97%.

Il confronto risulta dalla seguente tabella:

| Data di riferimento | Valore unitario della quota | Valore dell'indice ISTAT |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Dicembre 2004 | 1.127,174 | 123,9 |
| Dicembre 2005 | 1.228,280 | 126,3 |
| Variazione % annua | 8,97% | 1,9% |
| Maggiorazione dell'indice ISTAT | --- | 3% |
| Variazione quota - <i>benchmark</i> | 8,97% | 4,9% |

4. ILLUSTRAZIONE DELL'ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Conclusosi con successo ad ottobre 2005 il collocamento delle quote ad un prezzo di 1.100 euro, il Fondo Beta ha iniziato la sua operatività sul Mercato Telematico Azionario il 24 ottobre 2005 facendo registrare il primo prezzo ufficiale a 1.137 euro. Durante questo primo periodo di negoziazioni l'andamento della quota ha mostrato un trend inconsueto per i fondi immobiliari nei primi mesi di quotazione (solitamente al ribasso), ma coerente con

la grande richiesta di quote registrata nel periodo di collocamento (*oversubscription* dell'Offerta Globale pari al 1,26%).

Si ritiene che nei primi due mesi circa di negoziazione, le quotazioni hanno principalmente risentito:

- delle aspettative legate alla distribuzione dei proventi frutto degli esercizi 2004 e 2005;
- degli investimenti avviati durante l'esercizio per l'impiego della liquidità disponibile (acquisto e valorizzazione dell'immobile di Via Cavour in Roma);
- della crescente consapevolezza dei risparmiatori di poter negoziare le quote in Borsa inviando ordini dalla propria banca di fiducia.

In particolare:

- i prezzi hanno mostrato un andamento sostanzialmente stabile, chiudendo l'esercizio a 1.130 euro, ovvero a +2,73% rispetto al prezzo di acquisto in collocamento;
- durante l'esercizio la quota è stata costantemente sopra il prezzo di collocamento (media prezzi ufficiali di Borsa delle quote Fondo Beta nel 2005 1.122 euro);
- gli scambi si sono posizionati a buoni livelli rispetto al mercato registrando un controvalore medio giornaliero pari a 114.701 euro.

Il prezzo ufficiale della quota ha raggiunto il suo massimo a 1.137 euro il 24 ottobre 2005, registrando invece il prezzo minimo a 1.099 euro in data 25 ottobre 2005.

5. L'AMMONTARE COMPLESSIVO E UNITARIO DEI PROVENTI POSTI IN DISTRIBUZIONE

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

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

In particolare, il provento di gestione maturato nel corso dell'esercizio 2004 è pari a 127,17 euro per quota, mentre il provento di gestione maturato e distribuibile nel corso dell'anno 2005 è pari a 41,33 euro per quota, per un provento unitario complessivo posto in distribuzione pari a 168,50 euro.

6. RIFERIMENTI DI NATURA QUALITATIVA E QUANTITATIVA IN ORDINE AI RISCHI ASSUNTI NELL'ANNO

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

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

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

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

Per quanto riguarda lo stato degli immobili, è proseguita l'attività di manutenzione straordinaria di molti edifici

in linea con il piano degli interventi di adeguamento funzionale e normativo. La pianificazione delle opere, il monitoraggio sullo stato d'avanzamento delle stesse, il controllo sui costi e la verifica del completamento dei lavori appaltati sono svolte in collaborazione tra la Direzione Tecnica della SGR e la società di *facility management* incaricata allo scopo.

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

Il "rischio" locativo è misurato secondo indici di sfittanza monitorati costantemente, mentre i potenziali conduttori vengono valutati secondo la loro solidità patrimoniale e solvibilità.

Per quanto riguarda le posizioni creditorie nei confronti dei conduttori, mensilmente viene predisposto un *report* dettagliato su cui si basano le azioni di recupero in via giudiziale ed extragiudiziale. Allo stesso tempo viene redatto un *report* sull'*ageing* dei crediti, che evidenzia i crediti secondo la data di generazione e che consente di monitorare e gestire le posizioni morose. Al fine di anticipare i tempi di recupero degli incassi, si è ritenuto di conferire ad una società specializzata il servizio di *credit management* finalizzato alla gestione integrata dei crediti commerciali del Fondo.

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

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

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

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

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

PARTE B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella redazione del Rendiconto sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Regolamento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

Partecipazioni non di controllo

I criteri di valutazione delle partecipazioni di fondi chiusi in società non quotate sono regolati al titolo V, capitolo 4, sezione II, paragrafi 2.4 del Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

La partecipazione non ammessa alla negoziazione sui mercati regolamentati è valutata al costo di acquisto, eventualmente rettificato al fine di ridurlo al presumibile valore di realizzo sul mercato, individuato su un'ampia

base di elementi di informazione concernenti sia la situazione dell'emittente e del suo paese di residenza, sia quella del mercato. Sul presente rendiconto la partecipazione è stata valutata al costo in quanto non si sono manifestati elementi tali da dover effettuare una rettifica del medesimo.

In particolare, per quanto riguarda le Partecipazioni non di controllo in società immobiliari (paragrafo 2.4.4 del citato Provvedimento), come quella del Fondo in Progetto Alfiere S.p.A., *" trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore ad un anno dall'acquisizione da parte del Fondo, alle partecipazioni non di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del Fondo."*

Il valore del patrimonio netto può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

- a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;
- b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziario.

Immobili

Il valore degli immobili rispecchia le risultanze della Relazione di stima redatta dall'Esperto Indipendente ai sensi dell'art. 14-*bis*, quarto comma, della Legge 25 gennaio 1994, n. 86 e dell'art. 17, Titolo VI, del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2.5 ("Criteri di valutazione di beni immobili") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

La Relazione di stima è stata effettuata sulla base del valore di libero mercato degli immobili. L'aggiornamento della valorizzazione è stato svolto principalmente con il metodo del confronto diretto da indagine di mercato con correzione reddituale.

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

I parametri correttivi sostanzialmente sono stati due:

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

Il prodotto tra le superfici commerciabili (cioè quelle al netto delle parti comuni), i valori unitari ed i parametri correttivi, individua il valore del bene libero e disponibile. Considerato per tale valore un equo tasso di redditività, si ottiene il canone atteso che raffrontato con quello realmente percepito permette l'identificazione di minusvalenze o plusvalenze. Tali valori attualizzati al tasso del 4,33% annuo (per il periodo di residua validità del contratto) e sommati o sottratti al valore del bene libero e disponibile, determinano il valore del bene nello stato occupazionale reale.

Il tasso del 4,33% è risultato, al momento della stesura peritale, quello applicato dai principali istituti di credito ai loro migliori clienti per anticipazioni di incassi a rischio nullo. Per la determinazione del valore di mercato finale, si è ulteriormente decrementato il valore del bene nello stato occupazionale reale della somma di tutte quelle opere giudicate improrogabili ai fini della assoluta normalità e regolarità dell'edificio comprensiva anche di oneri comunali, concessori e/o oblazioni come evidenziato dalle schede della *due diligence*.

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

Al di là di casi particolari, il patrimonio del Fondo è per la maggior parte costituito da immobili locati a Pubbliche Amministrazioni con destinazione d'uso ad uffici pubblici.

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

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

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

Altre attività

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

Altre passività

- I ratei e i risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.
- I debiti e le altre passività sono iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.
- La voce "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" è relativa a passività potenziali stimabili attendibilmente alla chiusura dell'esercizio.

Ricavi e costi

- I ricavi ed i costi sono stati contabilizzati secondo il principio dell'effettiva competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo.

SEZIONE II – LE ATTIVITÀ

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella dell'esercizio precedente, risulta dalla seguente tabella.

| ATTIVITA' | 31/12/2005 | 31/12/2004 |
|---|----------------|----------------|
| A. Strumenti finanziari | 0,15% | 0,00% |
| B. Immobili e diritti reali immobiliari | 87,97% | 66,82% |
| F. Posizione netta di liquidità | 1,40% | 12,60% |
| G. Altre attività | 10,48% | 20,58% |
| Totale attività | 100,00% | 100,00% |

Il peso percentuale della componente immobiliare è aumentato rispetto ai valori indicati nel rendiconto al 31 dicembre 2004 per effetto del significativo adeguamento degli immobili in portafoglio al valore di libero mercato e per l'iscrizione sul rendiconto nella voce "Altri immobili" del prezzo versato a fronte di un investimento perfezionato nel mese di gennaio 2006; sia la posizione netta di liquidità sia la voce "altre attività" sono considerevolmente diminuite.

A. STRUMENTI FINANZIARI

Nel corso dell'esercizio in esame, il Fondo ha operato il primo investimento in strumenti finanziari dall'avvio della propria attività, per un valore complessivo di 532.000 euro.

Tale investimento è relativo ad una quota di partecipazione pari al 19% del capitale sociale di costituzione di una società denominata "Progetto Alfiere S.p.A.". Il capitale sociale iniziale di 120 mila euro, rappresentato da n. 120 mila azioni dal valore nominale di 1 euro, è stato successivamente aumentato di capitale sociale di 2,680 milioni; la quota di competenza del Fondo Beta è risultata di 509.200 euro.

Tale operazione si è attuata attraverso una *partnership* tra Fintecna S.p.A., da una parte, e una cordata di operatori del settore *real estate*, compresa Fimit in qualità di società di gestione del Fondo Beta, per il tramite di Progetto Alfiere S.p.A., il cui capitale sociale è interamente detenuto dalla cordata medesima in quote uguali di partecipazione.

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

L'acquisto della partecipazione e le spese di gestione hanno comportato per "Progetto Alfiere S.p.A." un esborso complessivo di 28 milioni di euro, coperti per una parte dal suddetto aumento di capitale sociale e per la parte più rilevante mediante un finanziamento da parte dei soci in conto futuro aumento di capitale. La quota del Fondo Beta versata a titolo di finanziamento è stata pari a 4.788.000 euro. Tale versamento è stato allocato nella voce "G Altre attività".

L'investimento a titolo di capitale è appostato tra gli "Strumenti finanziari non quotati" alla sottovoce A2 "Partecipazioni non di controllo".

Società: "Progetto Alfiere S.p.A." con sede in Roma

| Titoli nel portafoglio del Fondo | Quantità | Percentuale del totale titoli emessi | Costo d'acquisto | Valore alla data del rendiconto | Valore alla data del rendiconto al 31/12/04 |
|--|----------|--------------------------------------|------------------|---------------------------------|---|
| 1) Titoli di capitale con diritto di voto: | 532.000 | 19,0% | 532.000 | 532.000 | |

Non si è in grado di fornire in questa sede dati contabili relativi alla società partecipata in quanto alla data di approvazione del presente rendiconto non è stato ancora approvato il primo bilancio della società medesima.

B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Il totale della voce in esame, pari a 304.000.224 euro, è rappresentato dalla voce B.1 "Immobili dati in locazione" per 235.683.243 euro e dalla voce B.3 "Altri immobili" per 68.316.981, che accoglie il valore dei due immobili siti in Roma, Via Rasella totalmente sfitti¹, pari a euro 5.816.981 e i versamenti in conto prezzo relativi all'immobile sito in Roma, Via Cavour, per un ammontare complessivo di euro 62,5 milioni.

La variazione nel corso dell'anno della consistenza del portafoglio immobiliare risulta dalla seguente tabella:

| | |
|--|--------------------|
| Valore degli immobili al 31/12/2004 | 214.448.289 |
| Acquisti dell'esercizio | 2.739.000 |
| Vendite dell'esercizio | -1.116.082 |
| Versamento in conto prezzo | 62.500.000 |
| Costi capitalizzati | 9.389.087 |
| Rivalutazione netta dell'esercizio | 16.039.930 |
| Valore degli immobili al 31/12/2005 | 304.000.224 |

La voce "Costi capitalizzati" è relativa alle opere effettuate sul patrimonio al fine di migliorare e valorizzare lo stato degli immobili sia per la loro messa a norma sia per incrementare il ritorno economico atteso. La rivalutazione del patrimonio è la conseguenza dell'adeguamento ai valori di libero mercato degli immobili in portafoglio alla data del 31/12/2005, come da Relazione di stima effettuata dal Comitato degli Esperti Indipendenti.

Per quanto riguarda gli investimenti, il Fondo Beta ha acquisito dal Fondo Alpha un immobile sito in Roma, Via Rasella. L'immobile è adiacente ad un edificio già appartenente al suo patrimonio immobiliare ed è stato acquistato al fine di sfruttare la contiguità dei due edifici per una operazione complessiva di riqualificazione e sviluppo.

Inoltre, sempre nell'ottica della riqualificazione e sviluppo del patrimonio immobiliare, il Fondo Beta si è aggiudicato la gara per l'acquisto di un complesso immobiliare al centro di Roma. L'operazione, del valore complessivo di 62,5 milioni, riguarda un complesso immobiliare costituito da sei fabbricati edificati tra la seconda metà del XVIII secolo ed i primi del XX, suddivisi in parti adibite ad uso uffici e in parti adibite ad uso residenziale. L'esborso finanziario è stato eseguito dal Fondo Beta in conto prezzo in data 29/12/2005. L'atto definitivo è stato stipulato tra le parti nel corso del mese di gennaio 2006. Tale importo è stato allocato nella voce "Altri immobili" secondo quanto stabilito dal provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

¹ In realtà l'immobile sito in Via Rasella 41 non è totalmente sfitto ma è locato per una minima porzione di 51 mq a fronte di una superficie complessiva di 1.062 mq.

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

| Cespiti disinvestiti | Quantità mq | Acquisto | | | Realizzo | | | Oneri sostenuti | Risultato dell'invest. |
|------------------------------------|-------------|----------|---------|--------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------------|
| | | Data | Valore | Ultima valutazione | Data | Ricavo di vendita | Proventi generati | | |
| | | | B | | A | C | D | | |
| Viale Guglielmo Marconi, 28 - Roma | 75,00 | 1/1/04 | 83.113 | 163.851 | vend.fraz. | 235.700 | 7.034 | 1.282 | 158.339 |
| Viale Europa, 62 pal.A - Roma | 235,00 | 1/1/04 | 385.689 | 730.158 | vend.fraz. | 1.402.500 | 44.920 | 7.336 | 1.054.395 |
| Via Fossato di Vico | 173,00 | 1/1/04 | 107.424 | 222.073 | vend.fraz. | 238.000 | 61.544 | 9.051 | 183.069 |

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

| Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei contratti | Importo dei canoni | | | | % |
|--|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------|
| | Valore dei beni immobili | Locazione non finanziaria (a) | Locazione finanziaria (b) | Importo totale c = (a+b) | |
| A) Totale immobili venduti | 222.073 | 5.163 | - | 5.163 | 0,0% |
| Fino al 31/12/2006 | 40.190.499 | 3.520.663 | - | 3.520.663 | 17,0% |
| Tra 01/01/2007 e 31/12/2008 | 72.308.006 | 8.114.749 | - | 8.114.749 | 39,2% |
| Tra 01/01/2009 e 31/12/2010 | 34.264.854 | 2.433.224 | - | 2.433.224 | 11,8% |
| Tra 01/01/2011 e 31/12/2012 | 40.109.879 | 2.824.221 | - | 2.824.221 | 13,7% |
| Tra 01/01/2013 e 31/12/2014 | 5.503.756 | 376.067 | - | 376.067 | 1,8% |
| Oltre 31/12/2014 | 46.391.818 | 3.406.940 | - | 3.406.940 | 16,5% |
| B) Totale beni immobili locati | 238.768.812 | 20.681.027 | - | 20.681.027 | 100,00% |
| C) Totale beni immobili non locati | 2.731.412 | - | - | - | - |

F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ

La presente voce esposta sul rendiconto per un totale di 4.824.506 euro, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31/12/2005 dei conti rubricati al Fondo Beta incrementati delle competenze maturate nel quarto trimestre, accesi presso la banca depositaria "Banca di Roma S.p.A.", facente parte del medesimo gruppo bancario della SGR.

| | |
|----------------------------|------------------|
| C/C "gestione liquidità" | 425.788 |
| C/C "gestione immobiliare" | 2.699.038 |
| C/C "depositi cauzionali" | 1.699.680 |
| Totale sottovoce F1 | 4.824.506 |

Rispetto al 31/12/2004 la voce ha registrato un considerevole decremento, pari a 35.604.673 euro.

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

G. ALTRE ATTIVITÀ

La presente voce, pari a 36.227.725 euro, risulta così formata:

- sottovoce G2 "Ratei e risconti attivi", pari a 16.292 euro rappresentata dal risconto sui costi di *specialist* di Capitalia S.p.A.;

- sottovoce G4 "Altre", pari a 12.976.275 euro, così composta:

| | |
|---|-------------------|
| Caparra confirmatoria AGA | 8.000.000 |
| Finanziamento c/futuro aumento capitale | 4.788.000 |
| Crediti v/INPDAP | 92.005 |
| Crediti verso clienti | 30.576 |
| Crediti diversi | 21.785 |
| Depositi cauzionali attivi su utenze | 21.121 |
| Crediti verso assicurazione | 14.978 |
| Note di credito da ricevere | 5.837 |
| Crediti verso fornitori | 1.973 |
| Totale | 12.976.275 |

La voce più rilevante, pari a 8 milioni di euro è relativa alla caparra confirmatoria che il Fondo ha versato in data 15 dicembre 2005 alla società "AGA S.r.l." a seguito della stipula di un contratto preliminare di compravendita per l'acquisto di un'area sita in località Ponte Galeria, in Roma, a destinazione edificatoria direzionale e/o ricettiva compatibile con l'edificazione di tre distinti immobili, nell'ambito dell'intervento denominato "Programma degli interventi Nuova Fiera di Roma".

Del finanziamento alla società "Progetto Alfiere S.p.A." si è già trattato nel commento alla voce A. "Strumenti finanziari".

- Sottovoce G5 "Crediti IVA" ammonta a 13.146.585 euro; tale importo risente in modo significativo dell'IVA relativa al pagamento in conto prezzo dell'immobile sito in Roma, Via Cavour di cui si è parlato nella voce B immobili e diritti reali immobiliari.
- Sottovoce G6 "Crediti verso locatari" ammonta a 10.088.573 euro; tale importo è determinato dalla differenza tra l'importo nominale dei crediti (crediti per fatture emesse, pari a 9.390.746 euro, e crediti per fatture da emettere, pari a 1.580.284 euro), per un totale di 10.971.030 euro, e il fondo svalutazione crediti, ammontante a 882.457 euro. Rispetto all'esercizio precedente, si registra un decremento della voce "Crediti verso locatari" di 1.091.728 euro.

Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato in modo analitico sulla base dell'effettivo rischio di inesigibilità dei crediti iscritti al 31/12/2005 nonché di un ulteriore accantonamento forfetario a fronte dei crediti per fatture da emettere. La consistenza del fondo ammonta a circa il 9% del valore nominale dei crediti.

SEZIONE III – LE PASSIVITÀ

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

M. ALTRE PASSIVITÀ

Tale voce, pari complessivamente a 15.823.316 euro, risulta ripartita nelle seguenti sottovoci:

- 1 sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" per 7.659.952 euro. Alla Società di Gestione è corrisposta, ai sensi dell'articolo 9.1.1.2 del Regolamento, una commissione variabile al momento della liquidazione del Fondo. Le modalità di calcolo della commissione si basano sui seguenti elementi:
 - il Risultato complessivo del Fondo, dato dalla sommatoria dell'ammontare netto del fondo liquidato e dei proventi distribuiti e dei rimborsi parziali pro-quota eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il *benchmark* (variazione dell'indice dei prezzi al consumo ISTAT + 3%);
 - il Valore iniziale del Fondo, ovvero il valore di apporto, capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente;
 - il Rendimento complessivo in eccesso del Fondo (da intendersi come *overperformance* del Fondo rispetto al valore di apporto), dato dalla differenza delle due precedenti grandezze.

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

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

L'importo della suddetta commissione, nell'eventualità del verificarsi delle condizioni previste dal Regolamento, sarà determinabile nell'*an* e nel *quantum* solamente al momento della liquidazione del Fondo; nonostante ciò il meccanismo di calcolo permette di determinare annualmente la quota maturata della commissione. In particolare, l'importo maturato per l'anno 2005, pari a 2.935.040 euro, è stato accantonato nella presente voce. La consistenza della voce al 31/12/2004 era pari a 4.724.912 euro.

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

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Iva in sospensione ("differita") | 1.083.013 |
| Ritenute su lavoro autonomo | 9.295 |
| Totale | 1.092.308 |

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

| | |
|---|----------------|
| Risconti passivi su canoni di locazione | 221.575 |
| Risconti passivi su recupero spese condominiali | 9.863 |
| Totale | 231.438 |

4 sottovoce M4 "Altre", così composta:

| | |
|--|------------------|
| Debiti verso fornitori | 5.219.768 |
| Debitori diversi | 50.574 |
| Partite da regolarizzare | 46.722 |
| Fondo interessi su depositi cauzionali | 39.686 |
| Note di credito da emettere | 23.378 |
| Debiti verso INPDAP | 5.844 |
| Debiti verso locatari | 5.799 |
| Debiti verso banche | 138 |
| Totale | 5.391.909 |

I debiti verso fornitori, rappresentati da fatture ricevute per 2.693.519 euro e da ricevere per 2.526.249 euro, rappresentano la passività più rilevante all'interno della sottovoce e sono relativi a prestazioni di servizi (manutenzioni, straordinarie e correttive, progettazioni, utenze) e acquisizione di beni relativi al patrimonio immobiliare, nonché a spese a fronte di consulenze o servizi professionali (spese legali, notarili, di revisione, degli esperti indipendenti etc.).

5 la sottovoce M6 "Debiti per cauzioni ricevute", pari a 1.447.709 euro, accoglie i depositi cauzionali versati al Fondo da parte dell'INPDAP, successivamente all'atto di conferimento.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Si illustrano nel prospetto che segue le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data del presente rendiconto.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/1/2004) FINO AL 31/12/2005

| | Importo | % importo iniziale |
|---|--------------------|--------------------|
| Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione) | 267.972.000 | 99,81% |
| Totale versamenti effettuati (leggi: valore degli apporti) | 268.474.000 | 100,00% |
| A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni | - | - |
| A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari | - | - |
| B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili | 83.444.780 | 31,08% |
| C. Risultato complessivo della gestione dei crediti | - 977.087 | -0,36% |
| D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari | - | - |
| E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni | - | - |
| F. Risultato complessivo della gestione cambi | - | - |
| G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione | - | - |

| | Importo | % importo iniziale |
|---|--------------------|--------------------|
| H. Oneri finanziari complessivi | - 12.376 | 0,00% |
| I. Oneri di gestione complessivi | - 15.678.672 | -5,84% |
| L. Altri ricavi ed oneri complessivi | - 5.489.506 | -2,05% |
| M. Imposte complessive | - | - |
| Rimborsi di quote effettuati | - | - |
| Proventi complessivi distribuiti | - | - |
| Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte | 61.287.139 | 22,83% |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2005 | 329.761.139 | 122,83% |
| Totale importi da richiamare | - | - |
| TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO | | 10,83% |

Il tasso interno di rendimento del Fondo è stato calcolato in base al valore del Fondo alla data del rendiconto, a quello iniziale corrispondente al primo apporto (1/1/2004) e all'apporto successivo (1/5/2004).

SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI

1. Non esistono impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine.
2. L'ammontare delle attività e passività nei confronti di società del gruppo della SGR risultano dalla seguente tabella:

| ATTIVITA' | | |
|--------------------|----------------------|-----------|
| Descrizione | Società | Importo |
| Saldo attivo c/c | Banca di Roma S.p.A. | 4.824.506 |
| PASSIVITA' | | |
| Descrizione | Società | Importo |
| Debiti v/Fornitori | Capitalia S.p.A. | 36.000 |

3. Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.
4. Per quanto riguarda le garanzie a favore del Fondo si evidenzia:
 - l'importo complessivo di 1.644.584 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate dai conduttori a titolo di garanzia sui contratti di locazione;
 - l'ammontare di 645.822 euro relativo a polizze fideiussorie rilasciate da ditte, a garanzia del buon esito dei lavori commissionati.

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

SEZIONE II – BENI IMMOBILI

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato di 35.234.322 euro deriva da canoni di locazione per 20.681.027 euro, altri proventi per 2.116.928 euro, utili da realizzo per 760.118 euro, plusvalenze nette per adeguamento del valore del patrimonio a quello di libero mercato per 16.039.930 euro, al netto degli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 4.363.681 euro.

| | Uso commerciale | Uso ufficio | Altre tipologie | Totale |
|------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|------------|
| 1.Proventi | | | | |
| 1.1 canoni loc. non finanziaria | 776.824 | 16.087.520 | 3.816.683 | 20.681.027 |
| 1.2 canoni loc. finanziaria | - | - | - | - |
| 1.3 altri proventi | 40.725 | 2.045.072 | 31.131 | 2.116.928 |
| 2.Utile/perdita da realizzi | | | | |
| 2.1 beni immobili | 760.118 | - | - | 760.118 |
| 2.2 diritti reali immobiliari | - | - | - | - |

| | Uso commerciale | Uso ufficio | Altre tipologie | Totale |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 3. Plusvalenze/ minusvalenze da realizzo | | | | |
| 3.1 beni immobili | | | | |
| - plusvalenze da valutazione | 839.170 | 18.308.997 | 430.005 | 19.578.172 |
| - minusvalenze da valutazione | - | - 3.538.242 | - | -3.538.242 |
| 3.2 diritti reali immobiliari | - | - | - | - |
| 4. Oneri per la gestione di beni immobili | - 83.817 | - 4.017.471 | - 262.393 | - 4.363.681 |
| 5. Ammortamenti | - | - | - | - |
| Totale gestione beni immobili | 2.333.020 | 28.885.876 | 4.015.426 | 35.234.322 |

Gli utili da realizzo, pari complessivamente a 760.118 euro, derivano dalle cessioni delle frazioni degli immobili siti in Roma, Viale G.Marconi, 28 (utile pari 71.849 euro), Viale Europa, 12 (utile di 672.342 euro) e Via Fossato di Vico, 12/26 e 6/8 (utile di 15.927 euro).

Gli oneri della gestione immobiliare, pari complessivamente a 4.363.681 euro, sono così ripartiti:

| | |
|--|------------------|
| Oneri ripetibili ai conduttori | 2.269.325 |
| Oneri a carico della proprietà | 2.056.371 |
| Interessi su depositi cauzionali | 37.985 |
| Totale oneri gestione immobiliare | 4.363.681 |

Gli oneri ripetibili consistono in costi sostenuti dal Fondo, ma che vengono ribaltati ai conduttori sulla base dei consuntivi che vengono approvati a fine esercizio. Gli oneri a carico della proprietà si suddividono in costi di manutenzione per 490.633 euro e oneri relativi all'ICI per 1.565.738 euro.

SEZIONE III – CREDITI

La sottovoce C2 "Incrementi e decrementi di valore", per un importo di 7.078 euro, si riferisce all'accantonamento dell'anno al Fondo svalutazione crediti verso locatari.

SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE

La sezione del rendiconto relativa agli "Oneri di gestione", per un totale di 7.045.242 euro, risulta così ripartita:

| | |
|--|------------------|
| I1 - Commissione di gestione SGR | 5.606.300 |
| I2 - Commissioni Banca depositaria | 88.520 |
| I3 - Oneri per esperti indipendenti | 47.845 |
| I5 - Altri oneri di gestione: | 1.099.570 |
| - spese <i>facility manager</i> | 359.350 |
| - provvigioni <i>property manager</i> | 187.629 |
| - spese professionali | 168.193 |
| - spese assicurative | 117.947 |
| - spese di <i>credit management</i> | 106.707 |
| - intermediazione immobiliare | 50.916 |
| - spese di revisione e certificazione | 46.535 |
| - studi di fattibilità e progettazione | 35.635 |
| - spese generali | 22.802 |
| - spese e commissioni bancarie | 2.326 |
| - spese peritali | 1.530 |
| I6 - Spese di quotazione: | 203.007 |
| - spese di valutazione del Fondo | 189.298 |
| - spese di <i>specialist</i> | 13.709 |
| Totale Oneri di Gestione | 7.045.242 |

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessive 5.606.300 euro, accoglie il costo a carico del Fondo relativo alla commissione fissa di gestione a favore della SGR. Essa è calcolata con le modalità previste dall’articolo 9.1.1.1 del Regolamento che stabilisce una percentuale del 1,9% annuo del valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto annuale dell’esercizio precedente, determinato al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di apporto o acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo.
- Per quanto riguarda le commissioni alla Banca Depositaria, in base alla Convenzione vigente, esse ammontano allo 0,03% annuo del valore del Fondo determinato secondo il medesimo criterio fissato dal Regolamento per il calcolo della Commissione Fissa spettante alla SGR.
- Gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I3, costituiscono il corrispettivo dovuto al Comitato degli Esperti Indipendenti per la relazione di stima effettuata sul patrimonio immobiliare alla data del 31/12/2005.
- Per quanto riguarda la sottovoce I5 “Altri oneri di gestione”, si evidenzia il costo derivante dalla gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare da parte di Fimit mediante la propria struttura di *property management* interna. Si evidenziano, inoltre, le spese sostenute per il servizio di *facility management* fornito dalla società di progettazione lavori Pro.ed.in S.r.l.. Le spese assicurative si riferiscono alla Polizza Globale Fabbricati stipulata con Toro Assicurazioni S.p.A.. Infine si evidenziano i compensi riconosciuti per l’attività di intermediazione immobiliare svolta da una società di consulenza che ha seguito per conto del Fondo Beta le trattative per la cessione degli immobili ceduti nel corso dell’anno.
- La sottovoce I6 “Spese di quotazione”, accoglie l’onere a carico del Fondo per il contratto di specialista stipulato con Capitalia S.p.A. per 13.709 euro e spese sostenute dalla Fimit per la quotazione del Fondo stesso per 145.000 euro nonché l’importo corrisposto a Borsa Italiana per la prima quotazione del Fondo Beta sul MTA per 44.298 euro.

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

SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI

La voce L del rendiconto risulta così ripartita:

| | |
|---|--------------------|
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide (+) | 1.776.535 |
| L2. Altri ricavi (+) | 237.985 |
| - sopravvenienze attive | 204.535 |
| - interessi attivi vari | 33.450 |
| L3. Altri oneri (-) | 3.052.221 |
| - accantonamento quota C. V. Finale | 2.935.040 |
| - sopravvenienze e abbuoni passivi | 117.181 |
| Totale altri ricavi ed oneri | - 1.037.701 |

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

SEZIONE IX – IMPOSTE

Per quanto concerne le imposte a carico del Fondo, occorre evidenziare la riforma, introdotta con decorrenza 1° gennaio 2004, al regime tributario dei fondi immobiliari dal decreto legge 269/2003 convertito nella legge 326/2003 e dalla legge 350/2003; le novità di rilievo sono costituite dall’abolizione dell’imposta sostitutiva del 1% sul valore complessivo netto, a suo tempo introdotta dalla legge 410/2001, e dall’introduzione di una ritenuta del 12,50% a titolo di acconto per i soggetti che esercitano attività d’impresa e a titolo d’imposta per gli altri soggetti, su proventi maturati negli esercizi successivi al 2003 nonché sul *capital gain* derivante da compravendita di

quote. E' stata introdotta l'esenzione fiscale sui proventi percepiti da soggetti non residenti e modificato il regime degli apporti. Ulteriore novità è quella richiamata al § 8 della Relazione degli Amministratori "Proventi posti in distribuzione" che ha trasferito dalla SGR agli intermediari finanziari abilitati l'onere di applicare la suddetta ritenuta per i fondi le cui quote sono in regime di dematerializzazione.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

1. Non ci sono rischi significativi di portafoglio e quindi non è stata posta in essere alcuna attività per la copertura dei medesimi.
2. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*)².
3. Il Fondo non ha stipulato finanziamenti per operazioni di rimborso anticipato delle quote o effettuato investimenti differenti da quelli previsti dalla propria politica di investimento.
4. Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo della SGR. Per quanto riguarda la compravendita avvenuta tra il Fondo Alpha e il Fondo Beta, entrambi gestiti da Fimit SGR, si rinvia a quanto descritto precedentemente in Nota Integrativa e nella Relazione degli Amministratori.

Per Il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Dottor Franco Carraro

² Non si considerano tali, infatti, i riaddebiti delle spese vive effettuate dalla SGR quali costi per l'attività di *property management*.



B

COSTI SOSTENUTI NEL PERIODO

| Oneri di gestione | Importi complessivamente corrisposti | | | Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Importo (migliaia euro) | % sul valore complessivo netto | % sul totale attività | % su valore del finanziamento | Importo (migliaia euro) | % sul valore complessivo netto | % sul totale attività | % su valore del finanziamento |
| 1) Provvigioni di gestione | | | | | | | | |
| Provvigioni di base | 5.606 | 1,70% | 1,62% | | 5.606 | 1,70% | 1,62% | |
| Provvigioni di incentivo | - | - | - | | - | - | - | |
| 2) TER degli OICR in cui il Fondo investe | - | 0,00% | | | - | 0,00% | | |
| 3) Compenso della banca depositaria | 89 | 0,03% | 0,03% | | 89 | 0,03% | 0,03% | |
| - di cui eventualmente compenso per il calcolo del valore della quota | - | - | - | | - | - | - | |
| 4) Spese di revisione del Fondo | 46 | 0,01% | | | - | - | | |
| 5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del Fondo | - | - | - | | - | - | - | |
| 6) Compenso spettante agli Esperti Indipendenti | 48 | 0,01% | 0,01% | | - | - | - | |
| 7) Oneri di gestione degli immobili | 4.364 | 1,32% | 1,26% | | - | - | - | |
| 8) Spese legali e giudiziarie | 13 | 0,00% | | | - | - | | |
| 9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo | - | - | | | - | - | | |
| 10) Altri oneri gravanti sul Fondo | | | | | | | | |
| - decrementi di valore su crediti | 7 | 0,00% | | | - | - | | |
| - spese generali | 23 | 0,01% | | | - | - | | |
| - spese professionali | 155 | 0,05% | | | - | - | | |
| - spese credit management | 107 | 0,03% | | | - | - | | |
| - spese property manager | 188 | 0,06% | | | 188 | 0,06% | | |
| - spese facility manager | 359 | 0,11% | | | - | - | | |
| - spese assicurative | 118 | 0,04% | | | - | - | | |
| - spese intermediazione imm. | 51 | 0,02% | | | - | - | | |
| - spese e commissioni bancarie | 2 | 0,00% | | | 2 | 0,00% | | |
| - spese quotazione | 203 | 0,06% | | | 14 | 0,00% | | |
| - acc.to quota CVF | 2.935 | 0,89% | | | - | - | | |
| - sopravvenienze passive | 117 | 0,04% | | | - | - | | |
| - spese peritali | 1 | 0,00% | | | - | - | | |
| - studi di fattibilità e progettazione | 36 | 0,01% | | | - | - | | |
| Total Expense Ratio (TER) (somma da 1 a 10) | 14.468 | 4,39% | | | 5.899 | 1,79% | | |
| 11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari | - | | | | - | | | |
| di cui: - su titoli azionari | | | | | | | | |
| - su titoli di debito | | | | | | | | |
| - su derivati | | | | | | | | |
| - altri (da specificare) | | | | | | | | |
| 12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo | - | | | | - | | | |
| 13) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo | - | | | | - | | | |
| TOTALE SPESE (somma da 1 a 13) | 14.468 | 4,39% | | | 5.899 | 1,79% | | |

ELENCO DEI BENI IMMOBILIARI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO AL 31/12/2005

| N | Descrizione e ubicazione | Destinazione d'uso prevalente | Anno/Epoca di costruzione | Superficie lorda (mq) | Superficie utile locabile (mq) | Superficie locata (mq) | Canone/indennità al 31/12/2005 | Canone/indennità da rendiconto 2009 | Canone annuo medio per mq | Tipologia di contratto/Titolo occupazione prevalente | Range scadenza contratto | Tipologia conduttore | Costo storico | Ipotecche |
|------------------|--|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--|--|--|------------------|-------------|
| LAZIO | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Immobile Parziale Roma - Via Prospero Alpino, 14 e 20 | commerciale | primi anni 70 | 2.911 | 2.443 | 2.443 | 208.347 | 207.832 | 85,07 | Affitto | scadenza tra 1/1/2013 e 31/12/2014 | Imprese commerciali | 2.303.000 | |
| 2 | Intero immobile Roma - Via Farini, 40 | ufficio | fine 1800 | 3.481 | 3.127 | 3.127 | 868.024 | 852.837 | 272,71 | Indennità | scadenza tra 1/1/2007 e 1/1/2020 | Pubblica Amministrazione ed Imprese commerciali | 5.681.000 | |
| 3 | Intero immobile Roma - Via Fatiboni, 103/145 | commerciale | fine anni 80 | 6.075 | 4.338 | 4.139 | 453.738 | 448.195 | 108,29 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 1/1/2010 | Imprese commerciali | 4.218.000 | |
| 4 | Intero immobile Roma - Via Eugenio Grà, 19 | ufficio | fine anni 80 | 5.200 | 4.857 | 4.857 | 510.449 | 504.216 | 103,82 | Affitto | scadenza tra 1/1/2007 e 31/12/2008 | Impresa commerciale | 5.670.000 | |
| 5 | Immobile Parziale Roma - Via Ludovico di Savoia, 2-B/4 | ufficio | Metà 1900 | 1.371 | 1.338 | 1.338 | 169.552 | 168.235 | 125,76 | Affitto | scadenza tra 1/1/2013 e 31/12/2014 | Imprese commerciali | 1.732.000 | |
| 6 | Intero immobile Roma - Via di Villa Ricotti, 40 | ufficio | primi anni 40 | 5.078 | 4.634 | 4.474 | 517.680 | 517.680 | 115,72 | Indennità | scadenza fino al 31/12/2006 | Pubblica Amministrazione | 4.317.000 | |
| 7 | Immobile Parziale Roma - Via dei Laterani, 28 | ufficio | primi anni 60 | 1.858 | 1.643 | 1.643 | 179.051 | 176.526 | 107,47 | Indennità | scadenza fino al 31/12/2006 | Pubblica Amministrazione | 1.895.000 | |
| 8 | Intero immobile Roma - Via Tavaglieri, 29/31 | ufficio | seconda metà anni 80 | 6.665 | 6.198 | 2.316 | 227.690 | 226.341 | 97,71 | Affitto | scadenza oltre il 31/12/2014 | Impresa commerciale | 5.601.000 | |
| 9 | Intero immobile Roma - Via Longoni, 53/59/65 | ufficio | fine anni 70 | 20.087 | 18.676 | 18.676 | 655.413 | 655.413 | 35,09 | Indennità | scadenza fino al 31/12/2006 | Pubblica Amministrazione | 7031.000 | |
| 10 | Intero immobile Roma - Via G.B. Morgagni, 13 | ufficio | fine anni 60 | 3.787 | 3.123 | 3.123 | 394.289 | 389.279 | 124,66 | Affitto | Scadenza tra 1/1/2011 e 31/12/2012 | Pubblica Amministrazione | 2.856.000 | |
| 11 | Intero immobile Roma - Via O.Belluzzi, 11 e 31 | ufficio | primi anni 90 | 7.924 | 5.660 | 4.453 | 293.566 | 283.024 | 63,56 | Affitto | scadenza oltre il 31/12/2014 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 5.320.000 | |
| 12 | Intero immobile Roma - Via A.Bargoni, 8 e 78 | ufficio | primi anni 70 | 24.499 | 21.100 | 18.042 | 1.976.238 | 1.912.984 | 106,03 | Affitto | Scadenza tra 1/1/2011 Imprese commerciali, industriali e finanziarie | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 24.474.000 | |
| 13 | Intero immobile Roma - Via Rasella, 37/38/39 | ufficio | seconda metà anni 50 | 1.030 | 860 | - | - | - | - | Sifitto | NON LOCATO | | 1.515.000 | |
| 14 | Porzioni Roma - Via G.Marcconi, 36 | commerciale | inizio anni 50 | 57 | 57 | 57 | 5.712 | 7.552 | 132,07 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Imprese commerciali | 72.031 | |
| 15 | Porzioni Roma - V.le Europa, 62 | commerciale | metà anni 50 | 202 | 202 | 202 | 21.069 | 41.717 | 206,83 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Imprese commerciali | 326.605 | |
| 16 | Intero immobile Roma - Via Cesare Balbo, 39 e 41 | ufficio | inizio 1900 | 13.876 | 4.272 | 4.272 | 1.031.844 | 1.031.844 | 241,55 | Indennità | scadenza fino al 31/12/2006 | Pubblica Amministrazione | 6.841.000 | |
| 17 | Intero immobile Roma - Via Cavour, 6 | ufficio | fine 1800 | 57 | 57 | 57 | 5.712 | 7.552 | 132,07 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Imprese commerciali | 25.573.000 | |
| 18 | Intero immobile Roma - Via Campo Farnia, 94/100 | commerciale artigianale | primi anni 90 | 11.154 | 10.368 | 10.368 | 450.000 | 112.500 | 10,85 | Locazione con facoltà di acquisto | scadenza fino al 31/12/2006 | Imprese commerciali | 5.106.000 | |
| 19 | Intero immobile Roma - Via dei Giorgione, 106 | ufficio | metà anni 60 | 36.320 | 30.653 | 30.653 | 3.378.500 | 2.678.068 | 87,37 | Affitto | scadenza oltre il 31/12/2014 | Imprese commerciali, industriali | 29.585.000 | |
| 20 | Intero immobile Latina - Viale PL Nervi, 270 | ufficio | primi anni 70 | 17.512 | 14.583 | 14.442 | 1.026.701 | 1.026.701 | 71,09 | Indennità | scadenza fino al 31/12/2006 | Pubblica Amministrazione | 7.569.000 | |
| 21 | Intero immobile Roma - Via Rasella, 41 | ufficio | seconda metà anni 50 | 1.062 | 983 | 51 | 6.245 | - | - | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Privato | 2.739.000 | |
| LOMBARDIA | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Intero immobile Segrate - Via Cassanese, 224 | ufficio | seconda metà anni 80 | 5.602 | 4.798 | 2.995 | 275.717 | 274.691 | 91,73 | Affitto/indennità | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 4.749.000 | |
| 23 | Intero immobile Codogno - Via dei Canestrini, 1 | uso speciale | fine anni 80 | 6.326 | 5.695 | 5.695 | 276.240 | 273.153 | 47,96 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Pubblica Amministrazione | 2.192.000 | |
| 24 | Intero immobile Saronno - Via Piave, 1 | ufficio | seconda metà anni 80 | 4.428 | 3.525 | 446 | 41.045 | 86.398 | 193,52 | Affitto | scadenza tra 1/1/2011 Imprese commerciali, industriali e finanziarie | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 3.135.000 | |
| 25 | Immobile Parziale Brescia - Via Giolito, 1/21 | commerciale | seconda metà anni 80 | 2.832 | 2.796 | 897 | 64.839 | 66.365 | 73,99 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Imprese commerciali | 1.653.000 | |
| 26 | Intero immobile Mantova - Viale della Repubblica, 1-B | ufficio | inizio 1900 | 366 | 360 | 360 | 42.192 | 42.192 | 117,07 | Affitto | scadenza tra 1/1/2011 e tra 31/12/2012 | Imprese finanziarie | 502.000 | |
| TOSCANA | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | Intero immobile Siena - Largo Salvo D'Acquisto, 1 | uso speciale | fine anni 80 | 7.115 | 6.089 | 6.089 | 417.510 | 417.097 | 68,50 | Affitto | scadenza tra 1/1/2007 e 31/12/2008 | Pubblica Amministrazione | 3.551.000 | |
| UMBRIA | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | Intero immobile Perugia - Via Scariatti, 35 | ufficio | metà anni 80 | 2.796 | 2.476 | 623 | 47.834 | 73.146 | 117,36 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Pubblica Amministrazione ed Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 1.932.000 | |
| 29 | Intero immobile Perugia - Via Scariatti, 6 | ufficio | metà anni 60 | 2.358 | 1.985 | | | | | | | | 1.544.000 | |
| 30 | Intero immobile Perugia - Via Scariatti, 43 | ufficio | metà anni 50 | 4.273 | 3.890 | 5.875 | 458.038 | 455.948 | 77,61 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Pubblica Amministrazione | 2.627.000 | |
| 31 | Intero immobile Perugia - Via del Fosso, 2 BIS | ufficio | primi anni 80 | 4.285 | 3.565 | 3.565 | 393.451 | 393.369 | 110,35 | Affitto | scadenza tra 1/1/2011 e 31/12/2012 | Pubblica Amministrazione | 3.430.000 | |
| 32 | Intero immobile Perugia - Via Palermo, 108 | ufficio | primi anni 90 | 14.618 | 10.772 | 9.274 | 793.565 | 792.457 | 85,45 | Affitto | scadenza tra 1/1/2009 e 31/12/2010 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 10.122.000 | |
| 33 | Intero immobile Spoleto - Viale Trento e Trieste, 136 | uso speciale | anni 90 | 85.969 | 37.721 | 37.721 | 3.187.286 | 3.126.432 | 82,88 | Affitto | scadenza tra 1/1/2007 e 31/12/2008 | Pubblica Amministrazione | 27.510.000 | |
| VENETO | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Intero immobile Padova - Via Uruguay, 41/43/45/47/49 | ufficio | fine anni 80 | 5.035 | 4.008 | 3.971 | 219.550 | 219.507 | 55,28 | Affitto | scadenza oltre il 31/12/2014 | Imprese commerciali, industriali e finanziarie | 2.682.000 | |
| | | | | | | | | | | | | | Totale canonici: | 216.063.636 |

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
ai sensi degli articoli 156 e 9 del D.Lgs 24 febbraio 1998, n° 58

Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso
Beta Immobiliare

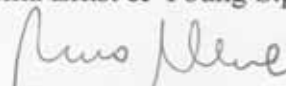
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Beta Immobiliare per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2005. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori della società Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al precedente rendiconto, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 28 febbraio 2005.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Beta Immobiliare per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2005 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del periodo annuale del Fondo.

Roma, 9 marzo 2006

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Francesco Natale
(Socio)



Fimit SGR S.p.A.
Capitalia Gruppo Bancario
Via Giorgione, 59 - 00147 ROMA
T. +39 06 5947301 F. + 39 06 5417291

info@fimit.it
www.fimit.it