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

RENDICONTO AL 31/12/2006

Fondo**Delta** 

-
- **Relazione degli Amministratori**
 - **Situazione Patrimoniale**
 - **Sezione Reddittuale**
 - **Nota integrativa**

*Relazione degli Amministratori
al Rendiconto al 31 dicembre 2006*

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

Premessa

“Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” (di seguito “**il Fondo Delta**” o “**il Fondo**”), è stato istituito da Fimit in data 21 febbraio 2006 e nello stesso anno ha avviato la propria attività. Nel successivo paragrafo saranno illustrate rispettivamente l’istituzione e le caratteristiche del Fondo e la procedura di collocamento delle quote.

Nei paragrafi successivi si tratterà, invece, della gestione del Fondo dalla data di avvio dell’operatività sino alla data di chiusura del presente rendiconto e le linee strategiche che si intendono adottare per il futuro, oltre a tutti gli altri aspetti di rilievo richiesti dalla normativa.

1. La nascita del Fondo Delta

A. L’istituzione del Fondo

Il Consiglio di Amministrazione di Fimit in data 21 febbraio 2006 ha approvato il Regolamento del Fondo Delta, sottoposto in data 31 marzo 2006 all’approvazione dell’Autorità di Vigilanza. Il Regolamento è stato approvato da Banca d’Italia con nota n. 835853 del 26 luglio 2006.

Per quanto riguarda le peculiarità del Fondo si rinvia al Regolamento medesimo; in questa sede si ricordano solo gli aspetti principali che lo caratterizzano:

- tipologia: fondo immobiliare destinato alla sottoscrizione in Italia, da parte del pubblico indistinto (*retail*) attraverso offerta, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati;
- durata di 8 anni salvo il periodo “di grazia” di 3 anni;
- patrimonio compreso tra un minimo di 150 milioni ed un massimo di 500 milioni;
- valore della quota: 100 euro;
- ammontare minimo iniziale di sottoscrizione: 20 quote (2.000 euro);
- quotazione in Borsa in conformità alla normativa applicabile;
- nessuna facoltà di riapertura delle sottoscrizioni;
- non è prevista la possibilità di effettuare sottoscrizioni mediante conferimento in natura;
- caratteristiche degli investimenti immobiliari: immobili con destinazione alberghiera, direzionale, commerciale, logistica e industriale, con particolare riguardo agli immobili a destinazione alberghiera, ricettiva, turistico-ricreativa;
- caratteristiche degli investimenti in partecipazioni immobiliari: il patrimonio può essere investito in partecipazioni in società immobiliari non quotate, con un limite del 10% per quelle con attività di costruzione;
- allocazione geografica: Italia ed estero, preferibilmente in paesi appartenenti all’Unione Europea;
- commissione fissa di gestione pari al 1,3% annuo del valore complessivo netto delle attività del fondo, come risultante dal rendiconto annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione;
- commissione variabile finale pari al 20% sull’*overperformance* rispetto al rendimento obiettivo fissato al 5% annuo;
- commissione di sottoscrizione a carico dei partecipanti pari, nel massimo, al 3% dell’importo sottoscritto;

- prevista istituzione dell'Assemblea dei Partecipanti, competente per le materie individuate dalla normativa vigente;
- prevista istituzione del Comitato Investimenti – formato da cinque membri – con lo scopo di fornire un parere non vincolante in ordine alle decisioni di investimento e disinvestimento di valore superiore a 20 milioni di euro nonché un parere sulle operazioni in possibile conflitto di interessi di qualsiasi importo;
- banca depositaria: BNP Paribas Securities Services.

B. Il collocamento del Fondo

Il 2005 è stato un anno di forte ripresa del settore immobiliare alberghiero in Europa, con un volume di scambi che ha superato i 16 miliardi di euro, il livello più alto dal 1990¹.

In Italia, in particolare, si assiste ad un forte fermento di questo settore, caratterizzato sia da un adeguamento delle strutture alberghiere alle esigenze di un mercato che richiede standard qualitativi sempre più elevati sia dall'ingresso delle catene alberghiere internazionali che si stanno sostituendo alle strutture medio – piccole, importando modelli gestionali più efficienti e redditizi².

Peraltro, gli operatori turistici e alberghieri sono spesso motivati a cedere la proprietà diretta delle strutture per concentrarsi unicamente sulla gestione.

In quest'ottica, Fimit, ha deciso di collocare il Fondo Delta, primo fondo *retail* specializzato nel settore turistico – alberghiero, che mira a beneficiare sia della recente forte ripresa dei flussi turistici internazionali, sia di una maggiore richiesta di standard elevati nelle strutture ricettive.

Il lancio del Fondo Delta fa seguito ai risultati positivi conseguiti nei collocamenti di Alpha e Beta, avvenuti rispettivamente a giugno 2002 e a ottobre 2005.

Il Consiglio di Amministrazione di Fimit, in data 5 ottobre 2006, ha deliberato:

- di effettuare un'offerta di sottoscrizione di quote, compresa tra un minimo di n. 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) ed un massimo di n. 5.000.000 (cinquemilioni) di quote, fatta salva la possibilità della SGR di decidere il ridimensionamento ovvero l'aumento del patrimonio del Fondo, rivolta al pubblico indistinto in Italia (ivi compresi gli investitori professionali di cui all'art. 31, comma 2, del Regolamento CONSOB n. 11522/1998);
- di presentare alla CONSOB apposita istanza di autorizzazione alla pubblicazione del prospetto informativo relativo all'Offerta Pubblica;
- di conferire all'Amministratore Delegato ogni più ampio potere, nessuno escluso, per compiere ogni atto e sottoscrivere ogni documento e dichiarazione comunque necessario, connesso o correlato al collocamento.

¹ Fonte "Overview Hotel italia" – Scenari Immobiliari

² Fonte "Tendenze del management contract in Europa" – Studio Deloitte 2006

La CONSOB con nota n. 6089452 dell'8 novembre 2006 ha autorizzato la pubblicazione del Prospetto medesimo relativo all'Offerta Pubblica di Vendita e in data 9 novembre 2006 il Prospetto Informativo è stato pubblicato, mediante deposito presso la CONSOB.

In esecuzione di quanto sopra la SGR, per il tramite dei collocatori, ha dato corso, esclusivamente in Italia, all'Offerta Pubblica di sottoscrizione delle quote del Fondo Delta stabilendo la tempistica del collocamento che ha avuto inizio il 13 novembre 2006 e si è concluso il 15 dicembre 2006.

Ad esito dell'offerta, il valore del Fondo è stato determinato in euro 210.532.300, cui è corrisposta un'emissione di n. 2.105.323 quote di valore nominale pari ad euro 100, di cui n. 2.069.269 da assegnare a n. 17.224 richiedenti nell'ambito dell'offerta (ivi comprese le 200.000 quote del Fondo, per un controvalore pari a 20 milioni di euro, sottoscritte dalla SGR per conto del Fondo Gamma Immobiliare) e n. 36.054 da assegnare alla società di gestione a titolo di investimento obbligatorio.

Le quote sono state collocate, sulla base di un apposito contratto di collocamento stipulato in data 17 ottobre 2006, con Capitalia S.p.A. in qualità di soggetto organizzatore e responsabile del collocamento, anche per il tramite dei seguenti intermediari collocatori: Banca di Roma S.p.A., Banco di Sicilia S.p.A., Finecobank S.p.A. (collocatore per via telematica per il tramite di www.fineco.it), Bipop Carire S.p.A.

Alla data del presente rendiconto le quote del Fondo non sono ancora ammesse alla negoziazione su un mercato regolamentato. Nel rispetto del Regolamento e della normativa vigente, l'ammissione delle quote alla negoziazione deve essere effettuata dalla SGR entro 24 mesi dalla chiusura del periodo di sottoscrizione. La SGR intende richiedere a Borsa Italiana S.p.A. l'ammissione delle quote alla negoziazione sull'MTF entro il 31 dicembre 2007.

Si rappresenta comunque che la quotazione è subordinata all'espletamento di un'istruttoria da parte di Borsa Italiana S.p.A.

2. Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo e delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento

La gestione del Fondo è orientata prevalentemente verso investimenti nel settore turistico-alberghiero. Poiché la SGR ha l'obiettivo di investire le risorse rivenienti dal collocamento del Fondo il più rapidamente possibile e comunque entro sei mesi dalla conclusione di quest'ultimo, già nel corso del 2006 la SGR ha avviato un processo di selezione di opportunità di investimento destinate al Fondo tramite:

- contatti con primari operatori nazionali ed esteri proprietari, anche tramite società veicolo, di immobili o di portafogli immobiliari a destinazione alberghiera;
- contatti con operatori proprietari, anche tramite società veicolo, di immobili ad uso alberghiero in località di forte richiamo turistico;

- monitoraggio di aste pubbliche, anche giudiziarie, e di gare private aventi ad oggetto immobili del settore turistico-alberghiero.

Le opportunità attualmente in analisi da parte della SGR hanno un controvalore complessivo di oltre un miliardo di euro e riguardano sia immobili a reddito, idonei a generare valore sin dall'inizio dell'investimento, sia operazioni di sviluppo, che non darebbero un reddito nell'immediato ma con interessanti prospettive in termini di plusvalenze future.

Ai sensi dell'art. 14.1, n. 1), lett. B (i) del Regolamento di gestione, il rendimento obiettivo del Fondo in termini di TIR (tasso interno di rendimento) è pari al 5% annuo.

3. Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro

Lo scopo del Fondo è l'investimento in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari e la gestione professionale e valorizzazione degli stessi, al fine di accrescere il valore iniziale delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti.

Saranno pertanto individuati gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si presentano idonei ad aumentare il valore del patrimonio del Fondo, valutando i rischi complessivi del portafoglio. Nell'attuazione della propria politica di investimento saranno selezionati i beni che per tipologia, natura e caratteristiche appaiono maggiormente idonei all'investimento e coerenti con il profilo di rischio e la politica di gestione del Fondo. La SGR, per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo, adotterà le seguenti strategie:

- acquisizione di immobili locati;
- acquisizione di immobili suscettibili di valorizzazione locativa;
- acquisto di aree fabbricabili al fine della successiva edificazione;
- acquisto di immobili da ristrutturare/restaurare/manutenere, eventualmente con mutamento della destinazione d'uso;
- acquisti di cespiti immobiliari suscettibili di essere alienati nel breve termine sfruttando opportunità di mercato;

Considerata la tipologia di beni in cui il patrimonio del Fondo viene investito, l'investimento è caratterizzato da un orizzonte temporale di medio lungo periodo e da una bassa liquidabilità sia nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi stabiliti dalla vigente normativa in materia, che prevede l'investimento in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari e sia, in misura residuale e comunque non superiore ad un terzo del valore complessivo, in strumenti finanziari quotati e non quotati in mercati regolamentati, in depositi bancari di denaro, in crediti e titoli rappresentativi di crediti, in altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale.

Fermo restando quanto sopra, si segnala che gli investimenti in strumenti finanziari di natura obbligazionaria saranno connotati da un *rating* minimo pari all'“investment grade” (il livello di *rating* c.d. “investment grade” esprime l'adeguata capacità dell'emittente di assolvere ai propri impegni finanziari) e da una durata finanziaria residua dei singoli titoli obbligazionari in portafoglio non superiore a 1,5 anni.

Inoltre, il patrimonio del Fondo potrà essere investito anche in operazioni di sviluppo, valorizzazione immobiliare di aree ed in immobili da risanare, ristrutturare, riconvertire o restaurare, da concedere in locazione o da cedere sul mercato con un significativo valore aggiunto in termini di plusvalenze realizzabili, in operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché in specifiche operazioni di valorizzazione di beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento. I predetti interventi saranno realizzati anche su aree ed immobili in concessione al Fondo o sui quali il Fondo abbia un diritto reale di godimento.

I citati investimenti saranno effettuati sia in Italia che all'estero, preferibilmente in paesi appartenenti all'Unione Europea.

Il patrimonio del Fondo potrà essere inoltre investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili. Nel caso di partecipazioni in società immobiliari non quotate le stesse possono essere anche di controllo.

L'investimento in partecipazioni in società immobiliari non quotate sui mercati regolamentati potrà avvenire solo a condizione che tali società detengano un patrimonio costituito prevalentemente da beni immobili e/o diritti immobiliari ovvero svolgano attività di costruzione di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle sopra descritte. Il patrimonio del Fondo non viene investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% delle proprie attività in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione.

4. Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio

Le attività che hanno contraddistinto il periodo di gestione del Fondo sono legate essenzialmente agli adempimenti organizzativi ed amministrativi propedeutici necessari all'avvio e alla regolare continuità dell'operatività. In particolare si fa riferimento:

- alla stipula della convenzione e dell'allegato tecnico con “BNP Paribas Securities Services” per il servizio di banca depositaria;
- all'ammissione delle quote presso Monte Titoli S.p.A.;
- al conferimento dell'incarico di revisione contabile alla società Reconta Ernst & Young S.p.A. per il biennio 2006-2007.

5. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'esercizio con altre società del Gruppo di Fimit SGR

La società di gestione del risparmio del Fondo Delta appartiene, come noto, al Gruppo Bancario Capitalia.

Come già accennato al § 1, lettera B), le quote del Fondo sono state collocate, sulla base di un apposito contratto di collocamento stipulato con Capitalia S.p.A., in qualità di soggetto organizzatore e responsabile del collocamento, anche per il tramite dei seguenti intermediari collocatori: Banca di Roma S.p.A., Banco di Sicilia S.p.A., Finecobank S.p.A. (collocatore per via telematica per il tramite di www.fineco.it), Bipop Carire S.p.A.

6. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nell'ottica di quanto illustrato nel § 3 "Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro", il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 16 gennaio 2007, ha deliberato di allocare al Fondo un complesso immobiliare turistico-alberghiero dislocato nel Sud Italia, il "Grand Hotel Ambasciatori" di Bari, individuando nell'acquisizione in esame caratteristiche di segmento più coerenti con le strategie di investimento definite.

L'investimento ammonta a circa 14,6 milioni di euro. Con tale acquisizione, si prevede che il rendimento previsto del Fondo in termini di TIR sarà minimo pari al 9% annuo.

* * *

La SGR ha sottoscritto in data 13 febbraio 2007 un accordo per l'acquisto di un prestigioso complesso turistico. La conclusione della trattativa, prevista per maggio 2007, è soggetta al buon esito della *due diligence* documentale e tecnica, tuttora in corso.

L'iniziativa, alla quale potrebbe partecipare anche il Fondo Delta insieme ad altri fondi gestiti dalla SGR, è coerente con le linee strategiche, volte ad incrementare l'esposizione dei propri fondi nel comparto immobiliare turistico - alberghiero, settore attualmente caratterizzato dai migliori rendimenti da locazione e sul quale negli ultimi tempi si sta concentrando l'attenzione di numerosi investitori.

* * *

In data 30 gennaio 2007 la SGR, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 gennaio 2007, ha conferito l'incarico di "Esperti Indipendenti" per la valutazione dei beni immobili, diritti reali immobiliari e delle partecipazioni immobiliari costituenti il patrimonio del Fondo, alla società "CB Richard Ellis S.p.A.". La durata dell'incarico è valida per il triennio 2007-2009.

* * *

In data 8 febbraio 2007 il Fondo Delta, con la liquidità riveniente dal collocamento, ha investito parte della propria liquidità in strumenti finanziari monetari rapidamente liquidabili al fine di ottenere una remunerazione a breve termine migliore rispetto alle attuali condizioni applicate sui conti correnti in essere presso la Banca Depositaria.

Per ciò che concerne tali investimenti ci si è avvalsi del supporto professionale di una nota società multinazionale di consulenza finanziaria che ha prodotto una dettagliata *due diligence* sugli OICR “di liquidità” sia italiani che internazionali con evidenza di performance, *asset allocation*, costi, sulla base della quale è stata perfezionata l’operazione. La scelta di ripartire l’importo OICR di diversa natura, emittente e paese è stata effettuata proprio allo scopo di diversificare il rischio, seppur minimo per prodotti a breve termine, insito negli investimenti in strumenti finanziari.

In dettaglio, si riportano gli investimenti suggeriti, cui il Fondo, previa verifica della SGR della compatibilità, rischiosità, onerosità, rischio/rendimento degli stessi, ha dato successivamente corso.

Strumento finanziario	Codice ISIN	Numero quote	Prezzo alla data dell'ordine	Importo
Dexia Money 6M	FR0000443053	500	40.312,27	20.156.135
Dexia Money 3M	FR0000019135	1.112	18.878,23	20.992.592
Fortis Money Market	LU0087045893	13.000	1.558,48	20.260.240
Fortis Absolute Return	LU0175517449	120.000	106,36	12.763.200
Fortis Bond Long Euro	LU0075912765	6.000	466,53	2.799.180
Totale				76.971.347

I prodotti vengono monitorati dalla SGR che è dedicata a valutare i risultati dell’investimento e a segnalare, eventualmente, punti di criticità.

* * *

Il Comitato Investimenti del Fondo, ai sensi del regolamento, è composto da cinque membri scelti dal Consiglio di Amministrazione tra soggetti esterni alla SGR in possesso dei requisiti di indipendenza analoghi a quelli richiesti per gli amministratori indipendenti dal “Protocollo di autonomia per le società di gestione del risparmio” adottato dall’Assogestioni. Il Comitato è composto dal dott. Francesco Maria Attaguile, Presidente, dal dott. Filippo Barattolo, dal dott. Maurizio Benetti, dall’ing. Nicola De Martino e dal Prof. Alessandro Musaio.

7. Operatività posta in essere su strumenti finanziari compresi derivati

Non si è posta in essere operatività su strumenti finanziari, compresi derivati, nell’esercizio 2006.

Per quanto riguarda l’impiego di liquidità effettuato nell’anno 2007, si rinvia al paragrafo precedente.

8. 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 avvio del Fondo, ovvero il 22 dicembre 2006, al 31 dicembre 2006, data del presente rendiconto, il valore unitario della quota è passato da 100,00 euro a 100,028 euro, con un incremento dello 0,028%.

9. Proventi posti in distribuzione

Il § 13 del Regolamento del Fondo tratta dei “*Proventi della Gestione del Fondo*”.

Sono considerati proventi della gestione del Fondo “*gli utili d'esercizio, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo [...], diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale del rendiconto medesimo*”.

I proventi della gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto in misura non inferiore all'80% degli stessi. I proventi non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono essere distribuiti negli esercizi successivi.

Per il primo esercizio successivo alla data di chiusura della sottoscrizione delle quote, i proventi realizzati non saranno oggetto di distribuzione. Tali proventi, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi o potranno essere reinvestiti.

A decorrere dal secondo esercizio la distribuzione dei proventi avverrà con cadenza semestrale.

Il presente rendiconto si compone complessivamente di n. 25 pagine.

Per Il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente

Dottor Franco Carraro

RENDICONTO DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2006
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

Situazione al 31/12/2006

ATTIVITA'	Valore complessivo	% attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	0	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	0	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	0	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	0	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	0	0,00%
A4. Titoli di debito	0	0,00%
A5. Parti di O.I.C.R.	0	0,00%
Strumenti finanziari quotati	0	0,00%
A6. Titoli di capitale	0	0,00%
A7. Titoli di debito	0	0,00%
A8. Parti di O.I.C.R.	0	0,00%
Strumenti finanziari derivati	0	0,00%
A9. Margini presso org. di comp. e garanzia	0	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strum. finanziari derivati quotati	0	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strum. finanziari derivati non quotati	0	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	0	0,00%
B1. Immobili dati in locazione	0	0,00%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	0	0,00%
B3. Altri immobili	0	0,00%
B4. Diritti reali immobiliari	0	0,00%
C. CREDITI	0	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	0	0,00%
C2. Altri	0	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	0	0,00%
D1. A vista	0	0,00%
D2. Altri	0	0,00%
E. ALTRI BENI	0	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	210.616.243	100,00%
F1. Liquidità disponibile	210.616.243	100,00%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	0	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	0	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	0	0,00%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	0	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	0	0,00%
G3. Risparmio di imposta	0	0,00%
G4. Altre	0	0,00%
G5. Credito Iva	0	0,00%
G6. Crediti verso i locatari	0	0,00%
crediti lordi	0	0,00%
fondo svalutazione crediti	0	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	210.616.243	100,00%

RENDICONTO DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2006
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SITUAZIONE PATRIMONIALE

Situazione al 31/12/2006		
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	% passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	0	0,00%
H1. Finanziamenti ipotecari	0	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e op. assimilate	0	0,00%
H3. Altri	0	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strum. fin. derivati quotati	0	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti fin. derivati non quotati	0	0,00%
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0,00%
L1. Proventi da distribuire	0	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	0	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	24.078	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	48	0,20%
M2. Debiti di imposta	0	0,00%
M3. Ratei e risconti passivi	0	0,00%
M4. Altre	24.030	99,80%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	0	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	24.078	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	210.592.165	
Numero delle quote in circolazione	2.105.323	
Valore unitario delle quote	100,028	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,000	

RENDICONTO DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2006
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 31/12/2006	
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1.	PARTECIPAZIONI		0
A1.1	dividendi e altri proventi		0
A1.2	utili/perdite da realizzi		0
A1.3	plus/minusvalenze		0
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		0
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi		0
A2.2	utili/perdite da realizzi		0
A2.3	plus/minusvalenze		0
Strumenti finanziari quotati			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		0
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi		0
A3.2	utili/perdite da realizzi		0
A3.3	plus/minusvalenze		0
Strumenti finanziari derivati			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		0
A4.1	di copertura		0
A4.2	non di copertura		0
Risultato gestione strumenti finanziari (A)			0
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI		0
B1.a	canoni di locazione		0
B1. b	altri proventi		0
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI		0
B3.	PLUS/MINUSVALENZE		0
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		0
B4. a	oneri non ripetibili		0
B4. b	oneri ripetibili		0
B4. c	altri oneri		0
B5.	AMMORTAMENTI		0
Risultato gestione beni immobili (B)			0
C. CREDITI			
C1.	interessi attivi e proventi assimilati		0
C2.	incrementi/decrementi di valore		0
Risultato gestione crediti (C)			0
D. DEPOSITI BANCARI			
D1.	interessi attivi e proventi assimilati		0
Risultato gestione depositi bancari (D)			0
E. ALTRI BENI (da specificare)			
E1.	Proventi		0
E2.	Utile/perdita da realizzi		0
E3.	Plusvalenze/minusvalenze		0
Risultato gestione altri beni (E)			0
Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)			0

RENDICONTO DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2006
Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 31/12/2006	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI			
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA	0	
F1.1	Risultati realizzati	0	
F1.2	Risultati non realizzati	0	
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA	0	
F2.1	Risultati realizzati	0	
F2.2	Risultati non realizzati	0	
F3.	LIQUIDITA'	0	
F3.1	Risultati realizzati	0	
F3.2	Risultati non realizzati	0	
Risultato gestione cambi (F)			0
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. E ASSIMILATE	0	
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0	
Risultato altre operazioni di gestione (G)			0
Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)			0
H. ONERI FINANZIARI			
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	0	
H1.1	su finanziamenti ipotecari	0	
H1.2	su altri finanziamenti	0	
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	0	
Oneri finanziari (H)			0
Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)			0
I. ONERI DI GESTIONE			
I1.	Provvigione di gestione SGR	-75.032	
I2.	Commissioni banca depositaria	0	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	0	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	0	
I5.	Altri oneri di gestione	-24.042	
I6.	Spese di quotazione	0	
Totale oneri di gestione (I)			-99.074
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	158.939	
L2.	Altri ricavi	0	
L3.	Altri oneri	0	
Totale altri ricavi ed oneri (L)			158.939
Risultato della Gestione Prima della Imposte (RNGC + I + L)			59.865
M. IMPOSTE			
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	0	
M2.	Risparmio d'imposta	0	
M3.	Altre imposte	0	
Totale imposte (M)			0
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)			59.865

Nota Integrativa
al Rendiconto al 31 dicembre 2006

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	5
SEZIONE I – Criteri di valutazione	5
SEZIONE II – Le attività	6
SEZIONE III – Le passività	6
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	7
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	8
Parte C – Il risultato economico dell'esercizio	8
SEZIONE VII – Oneri di gestione	8
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	9
<i>SEZIONE IX – Imposte</i>	9
Parte D – Altre informazioni	9

Parte A – Andamento del valore della quota

1. Valore della quota a partire dall'avvio dell'attività operativa del Fondo

Il Fondo Delta Immobiliare (di seguito “il Fondo Delta” o “il Fondo”) ha iniziato la propria attività il 22 dicembre 2006, data coincidente con il versamento al Fondo del controvalore dell’Offerta Pubblica di Vendita delle quote. Il valore della quota iniziale, che coincide con il valore di vendita, ed alla fine del presente esercizio risulta dalla seguente tabella.

<i>Andamento del valore della quota</i>			
Periodo di riferimento	Valore del Fondo	Numero quote	Valore unitario
Valore iniziale del Fondo	210.532.300	2.105.323	100,000
Rendiconto al 31/12/2006	210.592.165	2.105.323	100,028

2. Riferimenti sui principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio

Il valore della quota si è lievemente incrementato nel periodo 22 dicembre/31 dicembre 2006 (+0,028 euro) e il valore complessivo netto del Fondo è aumentato di 59.865 euro, importo corrispondente all’utile di periodo.

Riportiamo nella seguente tabella il dettaglio dei risultati dell’OPV delle quote svoltasi nel periodo compreso tra il 13 novembre ed il 15 dicembre 2006:

SOTTOSCRITTORI	NUMERO QUOTE	VALORE NOMINALE	IMPORTO SOTTOSCRITTO
FIMIT ¹	36.054	100,00	3.605.400
Fondo Gamma ²	200.000	100,00	20.000.000
Sottoscrittori <i>retail</i>	1.869.269	100,00	186.926.900
	2.105.323		210.532.300

¹ Trattasi dell’investimento obbligatorio previsto dal Provvedimento Banca d’Italia del 14/4/2005

² Trattasi di un fondo gestito da Fimit

3. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del tasso interno di rendimento obiettivo nel corso dell'esercizio

Il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo è definito dall'articolo 14.1 lettera B del Regolamento. In particolare esso corrisponde "al regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% annuo".

Dalla data dell'avvio del Fondo sino al 31 dicembre 2006, data del presente rendiconto, il valore unitario della quota è passato da 100,00 euro a 100,028 euro con un incremento dello 0,028%..

Considerando il breve periodo di operatività del Fondo, si ritiene non significativo operare un confronto tra la variazione percentuale della quota e quella del tasso interno di rendimento obiettivo.

4. Illustrazione dell'andamento delle quotazioni di mercato nel corso dell'esercizio

Le quote del Fondo Delta non sono ammesse, allo stato attuale, alla negoziazione in un mercato regolamentato. E' prevista l'ammissione delle quote alla negoziazione entro 24 mesi dalla chiusura del periodo di sottoscrizione.

5. L'ammontare complessivo e unitario dei proventi posti in distribuzione

Il capitolo 13 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi della gestione del Fondo. Sono considerati proventi della gestione del Fondo, ai sensi dell'articolo 13.1: "*gli utili d'esercizio, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo [...], diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale del rendiconto medesimo*".

I proventi della gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto ogni anno, in misura non inferiore all'80% fatta salva diversa motivazione del Consiglio di Amministrazione.

E' facoltà della SGR di procedere alla distribuzione dei proventi anche con cadenza infrannuale, sulla base di un rendiconto redatto secondo quanto previsto all'art. 22.1 comma 2 lett. C) del Regolamento.

Per il primo esercizio successivo alla data di chiusura della sottoscrizione delle quote, i proventi non saranno distribuiti, e concorreranno alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi. A decorrere dal secondo esercizio la distribuzione avverrà con cadenza semestrale fatto salvo quanto sopra.

6. Riferimenti di natura qualitativa e quantitativa in ordine ai rischi assunti nell'anno

Nel corso del breve periodo di vita del Fondo non si sono assunti rischi significativi di natura immobiliare, finanziaria o operativa.

In linea generale, l'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento.

In questo contesto, l'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi dei fattori che possono modificare il valore e la redditività del Fondo e a massimizzare le varie opportunità per la costituzione del patrimonio immobiliare e per la gestione del Fondo stesso.

Infatti, nell'attuazione della propria politica di investimento, la SGR seleziona i beni che per tipologia, natura e caratteristiche appaiono maggiormente idonei all'investimento e coerenti con il profilo di rischio e la politica di gestione del Fondo stesso.

Nello svolgimento delle proprie funzioni la SGR si avvale del supporto di un Comitato Investimenti composto da cinque membri dotati di specifica e comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo ed in possesso dei requisiti di indipendenza analoghi a quelli richiesti per gli Amministratori Indipendenti dal "Protocollo di autonomia per le società di gestione del risparmio" adottato da Assogestioni. Il Comitato Investimenti esprime un parere consultivo e non vincolante su operazioni di investimento/disinvestimento di importo superiore a 20 milioni di euro per singolo investimento nonché un parere sulle operazioni di qualsiasi importo aventi ad oggetto operazioni con parti correlate ed operazioni in conflitto di interesse.

Il Fondo potrà cedere, ovvero acquistare beni da altri fondi gestiti dalla SGR, previo parere favorevole degli Amministratori Indipendenti della società di gestione nonché previo parere vincolante del Comitato Investimenti e a condizione che l'acquisto ovvero la cessione, a seconda del caso, avvenga a condizioni di mercato sulla base di un giudizio di congruità rilasciato dagli Esperti Indipendenti.

Inoltre, la società di gestione, ha adottato procedure interne idonee a salvaguardare gli interessi del Fondo e dei partecipanti al fine di minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interesse, anche potenziale, che possono emergere da rapporti infragruppo e/o con i soci della SGR stessa.

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 e/o limiti di investimento. Con tale scopo, in sede di valutazione di un'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 verrà 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 suggerirne la dismissione; l'*information memorandum* contiene infine la proposta economica con il prezzo o *range* di vendita ottimale, tenendo in considerazione le peculiarità del mercato di riferimento ed l'analisi economico-finanziaria, con particolare attenzione al risultato economico realizzabile con la dismissione.

Per quanto riguarda la copertura dei rischi sui fabbricati, dei contratti di locazione, nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti l'attività del Fondo, verrà stipulata una polizza "globale" fabbricati, con una primaria compagnia.

Agli Esperti Indipendenti, nominati dal Consiglio di Amministrazione della SGR sono demandate le seguenti attività:

- presentazione al Consiglio di Amministrazione della SGR, a norma delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari facenti parte del patrimonio del Fondo, nei termini temporali concordati con la SGR e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare;
- predisposizione, su richiesta della SGR di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del patrimonio del Fondo che la SGR stessa intenda vendere nella gestione del Fondo.

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 immobiliare chiusi ed 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.

Altre passività

I debiti e le altre passività sono iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

Ricavi e costi

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

SEZIONE II – Le attività

L'attivo è costituito esclusivamente dalla voce F. "Posizione netta di liquidità", in quanto dalla data di avvio dell'operatività del Fondo alla chiusura dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni di impiego della liquidità medesima.

F. Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta sul rendiconto per un totale di euro 210.616.243, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi al 31/12/2006 dei conti rubricati al Fondo Delta incrementati delle competenze maturate, accesi presso la banca depositaria, "BNP Paribas Securities Services".

La remunerazione sui conti correnti bancari è pari al tasso EONIA giornaliero diminuito dello 0,30%.

SEZIONE III – Le passività

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

M. Altre passività

Tale voce, pari complessivamente a 24.078 euro è ripartita nelle seguenti sottovoci:

- sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati" per 48 euro. Tale importo si riferisce al conguaglio della commissione fissa di gestione che deve essere corrisposta alla SGR, ai sensi dell'articolo 9.1.1 del Regolamento.
Per il primo anno di operatività del Fondo il compenso è pari al 1,3% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto del Fondo evidenziato dal rendiconto annuale.
- sottovoce M4 "Altre", è composta esclusivamente dalle fatture da ricevere a fronte di consulenze o servizi professionali (società di revisione).

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' (22/12/2006) FINO AL 31/12/2006**

	Importo	in % dell'importo iniziale
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per valore nominale)	210.532.300	100,00%
Totale versamenti effettuati	210.532.300	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	-	-
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
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	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	-	-
I. Oneri di gestione complessivi	- 99.074	- 0,04%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	158.939	0,07%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di quote effettuati	-	-
Proventi complessivi distribuiti	-	-
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	59.865	0,03%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2006	210.592.165	100,03%
Totale importi da richiamare	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	1,16%	

Il tasso interno di rendimento è stato calcolato in base al valore del Fondo alla data del rendiconto e ai versamenti ricevuti al 22 dicembre 2006 da parte dei sottoscrittori.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. Non esistono impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine;
2. Il Fondo non presenta attività e/o passività nei confronti di società del gruppo della SGR;
3. Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio**SEZIONE VII – Oneri di gestione**

La sezione del rendiconto relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 99.074 euro, risulta così ripartita:

I1 - Provvigioni di gestione SGR	75.032
I2 - Commissioni Banca depositaria	-
I5 - Altri oneri di gestione:	24.042
- Spese e commissioni bancarie	12
- spese di revisione	24.030
Totale Oneri di Gestione	99.074

- la sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR” per complessive 75.032 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 14.1.1 del Regolamento che stabilisce una commissione di gestione pari ad una percentuale del valore totale del patrimonio netto del Fondo, quale risulta dal rendiconto di gestione, determinato al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento del rendiconto medesimo, pari all'1,3% annuo.

Si precisa che il costo iscritto corrisponde alla quota di competenza dell'anno 2006, pari a dieci giorni di calendario.

- Per quanto riguarda le commissioni alla banca depositaria, in base alla convenzione vigente, esse sono di due tipi: commissioni di controllo e commissioni di custodia; entrambe sono commisurate al valore del Fondo determinato secondo il medesimo criterio fissato dal Regolamento per il calcolo della Commissione fissa spettante alla SGR. In particolare, esse ammontano complessivamente allo 0,033% fino a 100 milioni di valore e allo 0,03025% per l'eccezione. Alla data del presente rendiconto tale voce non risulta movimentata poiché il Regolamento prevede che la commissione per la banca depositaria sia riconosciuta

con decorrenza dal primo mese successivo alla chiusura del periodo di richiamo degli impegni relativo alla prima sottoscrizione, quindi da gennaio 2007.

- La sottovoce I5 “Altri oneri di gestione” comprende oneri per la revisione del rendiconto al 31 dicembre 2006 e spese per commissioni bancarie su conti correnti.

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 (+)	158.939
L2. Altri ricavi (+)	-
L3. Altri oneri (-)	-
Totale altri ricavi ed oneri	158.939

Nella voce L1 sono presenti gli interessi attivi maturati sul conto liquidità.

SEZIONE IX – Imposte

Come noto, i fondi immobiliari non sono assoggettati ad IRES ed IRAP, né ad alcuna imposta sostitutiva.

Parte D – Altre informazioni

1. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre quelle relative alle commissioni di gestione (es: *soft commission*).
2. Il Fondo non ha stipulato finanziamenti per operazioni di rimborso anticipato delle quote.
3. 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 il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Dottor Franco Carraro

Costi sostenuti nel periodo

Oneri di gestione	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di			
	Importo (migliaia euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziament o	Importo (migliaia euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% su valore del finanziament o
1) Provvigioni di gestione	75	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
Provvigioni di base	75	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
Provvigioni di incentivo	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
2) TER degli OICR in cui il fondo investe	-	0,00%			-	0,00%		
3) Compenso della banca depositaria	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
- di cui eventualmente compenso per il calcolo del valore della quota	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
4) Spese di revisione del fondo	24	0,00%			-	0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli Esperti Indipendenti	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
- spese di gestione e manutenzione	-	0,00%			-	0,00%		
- spese <i>property manager</i>	-	0,00%			-	0,00%		
- spese per <i>facility manager</i>	-	0,00%			-	0,00%		
- spese assicurative	-	0,00%			-	0,00%		
- spese di consulenze tecniche	-	0,00%			-	0,00%		
- decrementi di valore su crediti	-	0,00%			-	0,00%		
- spese propedeutiche all'apporto	-	0,00%			-	0,00%		
8) Spese legali e giudiziarie	-	0,00%			-	0,00%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%			-	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo	-	0,00%			-	0,00%		
- spese professionali	-	0,00%			-	0,00%		
- spese comitato consultivo	-	0,00%			-	0,00%		
- spese e commissioni bancarie	-	0,00%			-	0,00%		
- spese progetto Fiera di Roma	-	0,00%			-	0,00%		
- interessi passivi vari	-	0,00%			-	0,00%		
Total Expense Ratio (TER) (somma da 1 a 10)	99	0,00%			-	0,00%		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari	-				-			
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (sa specificare)								
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	-				-			
13) Oneri fiscali di pertinenza del fondo	-	0,00%			-	0,00%		
TOTALE SPESE (somma da 1 a 13)	99	0,00%			-	0,00%		

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO
CHIUSO DELTA IMMOBILIARE**

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2006

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 156 E 9 DEL D.LGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58


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
Delta 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 Delta Immobiliare per il periodo chiuso al 31 dicembre 2006. 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.
3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Delta Immobiliare per il periodo chiuso al 31 dicembre 2006 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 del Fondo.

Roma, 9 marzo 2007

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Francesco Natale
(Socio)