

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

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2009**

***Resoconto intermedio di gestione  
30 settembre 2009***

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. PREMESSA</b>   | <b>2</b> |
| <b>2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO</b>  | <b>2</b> |
| <b>3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO</b> | <b>3</b> |
| <b>A. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>  | <b>3</b> |
| <b>B. OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO</b>  | <b>4</b> |
| <b>C. CONTRATTI DI LOCAZIONE</b>   | <b>5</b> |
| <b>D. CREDITI VERSO LOCATARI</b>   | <b>5</b> |
| <b>E. POLITICHE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO</b>                                | <b>5</b> |
| <b>4. ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO</b>                | <b>6</b> |
| <b>5. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI DALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO</b>  | <b>7</b> |

## 1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti), modificato da ultimo con delibera n. 17002 del 17 agosto 2009, gli eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento per il fondo "Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" ("Fondo" o "Fondo Delta"). Il documento è a disposizione del pubblico presso la sede di Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Fimit SGR), presso il sito Internet della stessa e del Fondo nonché nella sede della Banca Depositaria del Fondo.

## 2. Dati identificativi del Fondo

|   |   |
|---|---|
| Tipologia   | Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso   |
| Data di istituzione   | 21 febbraio 2006  |
| Durata del Fondo  | 8 anni, con scadenza al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito dell'emissione delle quote  |
| Tipologia patrimonio immobiliare                                  | Immobili con destinazione alberghiera, direzionale, commerciale, logistica e industriale, operazioni di sviluppo, valorizzazione immobiliare di aree ed 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 |
| Banca Depositaria   | BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano  |
| Esperto Indipendente  | CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.   |
| Intermediario finanziario ex art. 12-bis, comma 3, D.M. n. 228/99 | N.A.  |
| Società di revisione  | Reconta Ernst & Young S.p.A.  |
| Fiscalità   | Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni nella Legge del 23 novembre 2001 n. 410, e successive modifiche, e da D.L. 112/2008  |
| Numero quote emesse   | 2.105.323   |
| Valore nominale delle quote                                       | 100 euro cadauna  |
| Valore unitario delle quote                                       | 93,496 euro al 30 giugno 2009   |
| Quotazione  | Segmento MIV Mercato Telematico degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A. dall'11 marzo 2009   |
| Valore complessivo netto del Fondo                                | 196.838.458 euro al 30 giugno 2009  |
| Valore di mercato degli immobili                                  | 220.979.306 euro al 30 giugno 2009  |

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

#### A. Andamento del mercato immobiliare

Dal Rapporto "European Outlook 2010" di Scenari Immobiliari emerge che la crisi per il mercato immobiliare europeo si avvicina alla fine e si intravedono primi deboli segnali di ripresa. Nei cinque Paesi più importanti (Francia, Germania, Inghilterra, Italia e Spagna) il fatturato dei mercati immobiliari chiuderà il 2009 con un totale stimato di 596 miliardi di euro, facendo registrare un calo del 13,3% rispetto al 2008. Maglia nera la Francia, che chiuderà l'anno con un -18,9%, tallonata dalla Spagna, che vede il suo fatturato ridursi del 17,2% rispetto al 2008. A livello comunitario, il mercato cresce invece dell'1% rispetto al precedente anno e, mentre dietro l'angolo si intravede la ripresa, alcuni comparti danno già segnali di recupero in alcuni Paesi. Quotazioni in discesa più o meno marcata per tutti i settori nei cinque Paesi più importanti. In Italia il fatturato del mercato immobiliare si ferma a 109 miliardi di euro, con una contrazione del 10,2% rispetto al 2008. A soffrire di più sono i comparti industriale (-17,8%) e turistico (-28%), anche se in proporzione è sempre il residenziale a far sentire il proprio maggior peso, con una riduzione del fatturato del 10,6% (per complessivi 89 miliardi di euro stimati a fine anno).

Nell'European Outlook 2010 è presente un sondaggio fra un *panel* di 90 investitori istituzionali, fondi e società immobiliari, dal quale è emerso che i medesimi attori del mercato del *real estate* hanno fiducia circa una ripresa del settore e ritengono che la ripresa (o inversione di tendenza) sia da prevedere, al più tardi, per il secondo semestre 2010 (l'11% prevede una ripresa già nel secondo semestre 2009, mentre un più cauto 28,9% si aspetta un miglioramento nel primo semestre 2010).

A prescindere dalle previsioni sopra riportate, nel mese di giugno si è registrata una ripresa di fiducia da parte degli investitori che hanno deciso di tornare attivi sul mercato, con un numero di transazioni, a partire dal secondo trimestre del 2009, in deciso aumento rispetto a quello rilevato nei primi tre mesi dell'anno. Sebbene i volumi sono ancora bassi se paragonati ai livelli del biennio 2006-2007, è positivo il ritorno di fiducia degli investitori. In Italia, probabilmente, si dovrà attendere qualche anno prima di vedere nuovamente dei grandi *deals*, soprattutto nel settore degli uffici. L'Italia rimane un mercato di limitate dimensioni, nonostante la sua quota sul totale europeo sia cresciuta dal 3% (H1 2008) al 6% (H1 2009). Nei prossimi mesi il mercato italiano continuerà ad essere dominato da investitori locali, mentre proseguirà la tendenza degli stranieri a vendere per uscire dal nostro mercato e rivolgersi verso mercati più liquidi e con rischi minori (Londra e Parigi). I rendimenti hanno toccato in Italia il picco più alto del ciclo di crescita per tutti i settori immobiliari e la tendenza nei prossimi mesi sarà orientata verso una stabilizzazione. Ciò è soprattutto vero per gli uffici *prime*, dove le ulteriori diminuzioni nei valori, attesi per i prossimi mesi, saranno imputabili soprattutto alla riduzione dei canoni.

In generale, il mercato dei fondi immobiliari italiani continua la sua crescita, nonostante un 2009 travagliato condizionato dai ben noti problemi di natura finanziaria. Sia il patrimonio che il volume delle attività nel 2009 sono cresciuti, rispettivamente, dell'1,9% e del 6,4% su base annua.

Nel corso dell'ultimo semestre il numero di fondi immobiliari è aumentato di 8 unità, mentre le quote di mercato rappresentate dai fondi riservati ad investitori qualificati si consolidano ulteriormente in termini numerici e, seppur marginalmente, anche in termini di patrimonio complessivo e totale attivo. Rispetto a dicembre 2008, la crescita è meno sensibile e pari solo all'1,4% e al 2,1%, rispettivamente, in termini di patrimonio e attività.

I 143 fondi immobiliari operativi censiti da Assogestioni/IPD alla fine del primo semestre del 2009 hanno un patrimonio pari a 20.445,6 milioni di euro, con un incremento rispetto a dicembre 2008 dello 1,4% (+1,9% a un anno e +55,3% a tre anni). I flussi di raccolta si attestano a 548 milioni di euro, in linea con quelli registrati nel semestre precedente.

### ***B. Operazioni di finanziamento***

Come meglio descritto nel paragrafo relativo alle politiche di investimento, la Fimit SGR, contestualmente al contratto di compravendita dell'immobile sito in Milano - Via Quaranta n. 40, ha sottoscritto un contratto di "accollo interno" – ossia, avente efficacia esclusivamente tra il venditore, in quanto debitore originario, ed il Fondo, in quanto terzo accollante, e non anche nei riguardi della banca finanziatrice – mediante il quale il venditore ed il Fondo hanno stabilito che quest'ultimo assuma il debito del venditore nei confronti del creditore. In data 16 ottobre 2009 la banca finanziatrice ha confermato l'approvazione all'accollo, liberando il venditore.

Inoltre, si rende noto che la Fimit SGR, per conto del Fondo Delta, intende procedere all'acquisizione di un portafoglio di immobili a destinazione non turistico-ricettiva mediante il ricorso a mezzi propri, per un importo pari alla liquidità presente al netto della cassa necessaria per l'operatività del Fondo, e contraendo nuovi finanziamenti aventi ad oggetto sia il portafoglio sia uno o più immobili già compresi nel patrimonio del Fondo ad oggi non ipotecati.

### **C. Contratti di locazione**

Alla chiusura del trimestre di riferimento risultavano vigenti n. 11 contratti di locazione, 2 dei quali aventi ad oggetto l'immobile sito in Milano - Via Quaranta n. 40, entrambi con decorrenza dal 1° gennaio 2010 e con un canone annuo complessivo di 1,169 milioni di euro.

Tutti i contratti di locazione sono riferiti a conduttori privati e ciascuno di essi afferisce ad un singolo immobile facente parte del patrimonio del Fondo, ad esclusione dei contratti relativi all'immobile di Milano e dei 5 contratti relativi all'installazione di antenne e apparecchiature di radiotelefonia sul lastrico solare del Grand Hotel Ambasciatori di Bari.

Il valore contrattuale annuo dei contratti in essere alla data del 30 settembre 2009 risulta essere di 13 milioni di euro, pari al valore al 30 giugno 2009.

Si ricorda che tale importo sarà incrementato, a decorrere dal 1° gennaio 2010, dell'ammontare di 1,169 milioni di euro relativo ai contratti di locazione dell'immobile di Milano.

### **D. Crediti verso locatari**

L'importo complessivo dei crediti verso i locatari del Fondo per fatture emesse alla data del 30 settembre 2009 è pari a 4,333 milioni di euro, evidenziando lo *standing* creditizio dei conduttori del Fondo.

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

Come riportato nei precedenti rendiconti contabili, la Fimit SGR ha condotto un'attività di ricerca sul mercato di *asset* immobiliari che consentissero al Fondo di impiegare le risorse rivenienti dall'operazione di collocamento non ancora utilizzate e che permettessero di riportare il patrimonio del Fondo nei limiti relativi alla concentrazione in un unico bene immobile previsti dalla vigente normativa.

Si rende infatti noto che, ai sensi del Titolo V, Capitolo III, Sezione IV, Paragrafo 3.2 del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, i fondi immobiliari *retail* – quali il Fondo Delta – non possono essere investiti in misura superiore ad un terzo delle proprie attività in un unico bene immobiliare avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie.

Si rende, inoltre, noto che la quota pari al 50% del complesso turistico alberghiero denominato "Hotel Forte Village Resort", sito in località Santa Margherita, Comune di Pula (CA), acquistata dal Fondo Delta, rappresenta oltre un terzo del totale delle attività del Fondo e che – essendo decorso il termine dei 24 mesi stabilito dal regolamento di gestione per il raggiungimento dell'obiettivo di composizione del patrimonio del Fondo secondo quanto previsto anche nel prospetto pubblicato in occasione dell'offerta pubblica di sottoscrizione delle quote e non essendo stati perfezionati investimenti immobiliari suscettibili di riportare il patrimonio del Fondo nei limiti previsti dalla vigente normativa –

la Fimit SGR ha provveduto a comunicare mensilmente alla Banca d'Italia, a partire dal 23 gennaio 2009, il superamento di tale limite di concentrazione trasmettendo le relative schede segnaletiche conformi all'Allegato IV.4.2 del citato Provvedimento del 14 aprile 2005, controfirmate dalla Banca Depositaria del Fondo, BNP Securities Services – Succursale di Milano.

Ciò detto, si riporta di seguito lo stato di avanzamento delle attività di investimento del Fondo.

Nel trimestre di riferimento, in data 24 luglio 2009, è stata finalizzata la compravendita di un immobile ad uso direzionale sito in Milano, avente una superficie complessiva lorda di 9.050 mq. La società venditrice è la CIFIN S.p.A., facente parte del Gruppo Gabetti, primario operatore del settore dell'intermediazione e del *franchising* immobiliare. Le parti hanno convenuto che il prezzo di acquisto, pari a 12,220 milioni di euro (oltre IVA per 2,444 milioni di euro) sia corrisposto come segue: quanto a 2,4 milioni di euro al rogito (oltre IVA per 2,444 milioni di euro), quanto a 5,5 milioni di euro tramite accollo di finanziamento ipotecario già in essere, mentre il saldo di 4,32 milioni di euro verrà corrisposto entro il 31 dicembre 2009, data entro la quale è previsto il completamento delle opere edili ed impiantistiche necessarie per rendere agibile l'immobile, tuttora in fase di ultimazione.

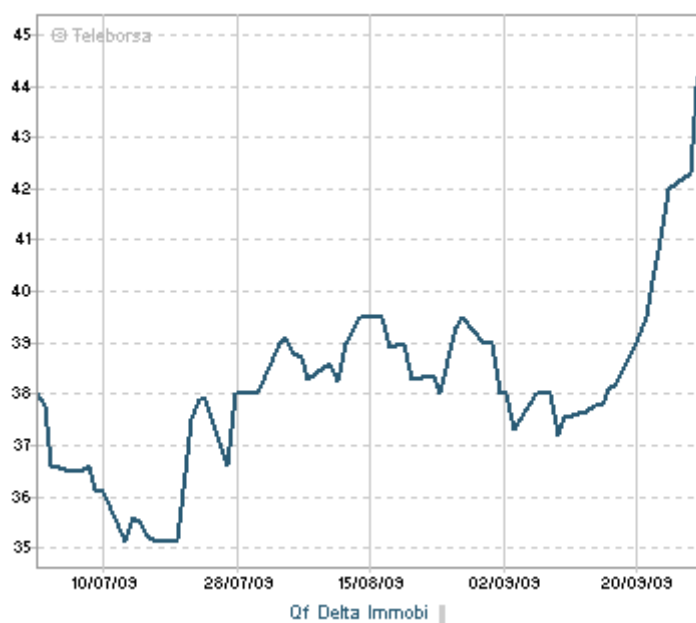
Nel trimestre di riferimento, la Fimit SGR ha affidato le suddette opere di completamento per un costo a carico del Fondo di 4,3 milioni di euro. Il costo complessivo, comprensivo del prezzo di acquisto dell'*asset* e degli interventi da sostenere successivamente all'acquisto, sarà quindi pari a 16,52 milioni di euro. Tale investimento è caratterizzato da una stabilità dei flussi di cassa nel tempo, grazie ai due contratti di locazione oggetto di stipula con una società del Gruppo Gabetti, della durata di 12 anni + 6 anni, con decorrenza dal 1° gennaio 2010, e per un monte canoni annuo in grado di offrire al Fondo un *entry yield* del 7,1% circa del suddetto costo complessivo.

Si rende noto, inoltre, che la Fimit SGR, per conto del Fondo, è in avanzato stato di trattative per l'acquisizione di un portafoglio immobiliare costituito da immobili ad uso non ricettivo-turistico.

#### **4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento**

Nel corso del terzo trimestre del 2009 il valore della quota del Fondo sul mercato ha registrato una forte volatilità chiudendo il trimestre a 44,90 euro, in aumento del 18% circa rispetto alla data di apertura del trimestre – 1° luglio 2009 – in cui il valore di mercato della quota era di 38,00 euro.

Le quote del Fondo Delta sono scambiate presso il segmento MIV Mercato Telematico degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A.. Il codice di negoziazione è QFDI e il codice ISIN è IT0004105273.



Dal grafico tratto dal sito di Borsa Italiana S.p.A. si evince chiaramente una significativa volatilità del titolo, che ha chiuso il trimestre con un forte rialzo in gran parte riassorbito nei primi giorni di ottobre.

Il valore massimo del periodo è coinciso con il prezzo registrato nell'ultimo giorno del trimestre, mentre il valore minimo è stato rilevato nelle date del 13 e 17 luglio 2009 (35,11 euro).

Per quanto riguarda il volume degli scambi, il periodo in oggetto ha registrato una rilevazione media pari a 442 quote trattate giornalmente, a fronte di un controvalore medio giornaliero di 17.064 euro.

Il giorno 28 luglio 2009 è stato quello in cui si è rilevato il maggiore numero di scambi, pari a 1.300 quote, per un controvalore medio complessivo di 49.387 euro.

### **5. Eventi rilevanti verificatisi dalla chiusura del trimestre di riferimento**

Come descritto nel paragrafo relativo alle politiche di investimento, la Fimit SGR è in avanzato stato di trattative per l'acquisizione di un portafoglio immobiliare costituito da immobili ad uso non ricettivo-turistico.



Il perfezionamento dell'operazione sarà comunque subordinato al verificarsi di alcune condizioni sospensive, tra le quali il reperimento di adeguate risorse di terzi.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Paolo Crescimbeni