

Comunicato stampa

IL CDA DI IDeA FIMIT SGR APPROVA I RESOCONTI INTERMEDI DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2012 DEI FONDI ALPHA IMMOBILIARE, ATLANTIC 1, BETA IMMOBILIARE E DELTA IMMOBILIARE.

PRECISAZIONE IN MERITO ALLA PROROGA DI FONDO ALPHA E APPROVAZIONE DEL NUOVO BUSINESS PLAN: DISMISSIONE ANTICIPATA DEL PATRIMONIO RISPETTO ALLA SCADENZA DEL 2030.

Roma, 13 novembre 2012

IDeA FIMIT sgr comunica che in data odierna il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato i Resoconti Intermedi di Gestione dei Fondi Alpha Immobiliare, Atlantic 1, Beta Immobiliare e Delta Immobiliare al 30 settembre 2012.

Non risultano intervenute modificazioni rilevanti della composizione degli investimenti dei Fondi citati, né sono intervenuti fatti straordinari o di particolare rilievo che abbiano inciso sul risultato economico del periodo dei Fondi Atlantic 1, Beta Immobiliare e Delta Immobiliare.

Per quanto concerne Fondo Alpha:

si rammenta che in data 30 luglio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la proroga della durata del Fondo Alpha nel termine massimo consentito, esercitando la facoltà riconosciuta alla Società dal Regolamento di gestione del Fondo stesso. Nel deliberare la proroga, il Consiglio di Amministrazione ha considerato le caratteristiche del patrimonio del Fondo, tenendo presente sia le esigenze temporali della gestione dei suoi *asset*, sia l'interesse di tutti i partecipanti.

Il Consiglio quindi, valutando le previsioni e gli studi specializzati di agenzie di rating, di istituzioni internazionali di studi economici, finanziari e monetari sulla congiuntura economica e la fase del mercato immobiliare, ha potuto considerare le indicazioni sempre in senso peggiorativo dei valori immobiliari soprattutto in riferimento al nostro Paese.

Alla luce di queste considerazioni, in data 30 luglio 2012 il Consiglio di Amministrazione deliberò la proroga della **durata** del Fondo Alpha di ulteriori 15 anni, rispetto alla scadenza originaria stabilita al 27 giugno 2015, prevedendo pertanto la scadenza al 27 giugno 2030, ferma restando la facoltà per la Società di avvalersi dell'art. 14.2 del Regolamento che consente di porre in liquidazione anticipata il Fondo, quando ciò sia nell'interesse dei partecipanti.

La Società specifica ora meglio i **motivi per cui è ricorso alla proroga**, anziché avvalersi del cosiddetto periodo di grazia di tre anni, anch'esso previsto dal Regolamento, essenzialmente per la natura stessa dei due provvedimenti.

Il periodo di grazia si inserisce nella liquidazione vera e propria di un Fondo, e in virtù di esso si può far fronte a quelle ipotesi in cui la Società di Gestione non sia riuscita a completare i disinvestimenti entro il termine di durata previsto. Il periodo di grazia, peraltro, può porre la SGR nel ruolo di “venditore forzato”, e quindi in una posizione commerciale di grande svantaggio nei confronti dei potenziali acquirenti, ben consci del periodo di tempo limitato a disposizione per vendere necessariamente tutti i cespiti del Fondo.

Viceversa, con la proroga, la SGR mantiene pieni poteri nella gestione del Fondo. Il ricorso alla proroga è stato deliberato con opportuno anticipo rispetto alla naturale scadenza del Fondo, in modo da poter programmare - e, quindi, portare avanti con efficacia - le operazioni di valorizzazione indicate nella Relazione semestrale al 30 giugno 2012 di cui è stato fornito un aggiornamento nel Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012, approvato in data odierna.

Contestualmente è stato altresì approvato il Business Plan 2013 del Fondo Alpha che è volto a ridefinire le strategie di valorizzazione degli immobili in un orizzonte temporale sino a tutto il 2019.

La predisposizione del Business Plan 2013 avviene a seguito della proroga della durata del Fondo Alpha al 27 giugno 2030 e indirizza le politiche di gestione del Fondo **in una direzione marcatamente liquidatoria così da pervenire alla dismissione dei suoi asset in un lasso di tempo più breve (entro il 2019) di quello risultante per effetto della predetta proroga.**

Le nuove linee strategiche e le esigenze che caratterizzeranno la gestione di alcuni asset del Fondo presuppongono e confermano la necessità per la SGR di poter gestire il Fondo con pienezza di poteri – nonostante la predetta direzione liquidatoria – e dunque senza subire le limitazioni di legge che sono proprie della liquidazione o del periodo di grazia. Con questa prospettiva peraltro, la SGR potrà eventualmente anche effettuare nuovi investimenti in un’ottica di trading e con esclusione di investimenti in asset la cui realizzazione, trasformazione o valorizzazione avverrebbe in un orizzonte temporale plausibilmente maggiore del termine del Business Plan 2013.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha quindi analizzato il contenuto del Business Plan 2013 del Fondo, nell’ambito del quale si è dovuto prendere atto e tenere conto, tra l’altro, dei seguenti elementi:

- la definitiva approvazione della c.d. «*spending review*» che prevede che “*in considerazione dell’eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica...*” (i) ***l’aggiornamento ISTAT per il triennio 2012 - 2014 non si applica alle pubbliche amministrazioni che conducono in locazione immobili per finalità istituzionali (comma 1)***, (ii) “*...i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1.1.2015 della misura del 15% di quanto attualmente corrisposto...*”, anche nel caso di “***utilizzi in essere senza titolo***”. Tale riduzione “*si inserisce automaticamente ... (omissis) ... ai sensi dell’art. 1339 del Codice Civile, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle*

parti, salvo il diritto di recesso del locatore” (comma 4). Il Fondo attualmente ha contratti in essere o in indennità di occupazione nei confronti della Pubblica Amministrazione per un importo pari a circa 19 milioni di euro (il 65,8% del totale canoni) con conseguente significativo impatto sui principali indicatori economici;

- l'ulteriore aggravarsi della congiuntura negativa del mercato finanziario caratterizzato da minor disponibilità di concessione dei finanziamenti e da un generale incremento degli *spread*;
- l'attuale congiuntura del mercato immobiliare caratterizzato da una generale difficoltà nelle attività di vendita;
- il differente approccio sui progetti di sviluppo conseguente all'evoluzione recente dei rapporti con taluni conduttori pubblici, anche a seguito della riferita approvazione della c.d. «*spending review*».

Si ricorda infine, così come già comunicato in sede di relazione semestrale al 30 giugno 2012, che i **fondamentali del Fondo** sono tutti assolutamente positivi e che, in particolare, dal 1 marzo 2001, data di apporto, al 30 giugno 2012, il valore unitario della quota del Fondo, si è incrementato del 51,08% passando da 2.500 euro a 3.777 euro, e che, considerando le distribuzioni dei proventi effettuate sino alla data del 30 giugno 2011, per un totale di 1.888,85 euro per ogni singola quota, che hanno inciso per il 75,55% rispetto al valore iniziale della quota (2.500 euro), l'incremento di valore realizzato è pari al 126,63%.

Il Tasso Interno di Rendimento – calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 30 giugno 2012 – è attualmente pari al 9,95%; mentre lo stesso tasso di rendimento calcolato sul valore di collocamento della quota (2.600 euro) è pari, allo stato, all'11,43%ⁱ.

Infine, si ricorda che il Fondo ha un livello di indebitamento pari a circa il 30% del patrimonio immobiliare, ampiamente al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente normativa (60% del valore degli immobili, dei diritti immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari più un ulteriore 20% del valore degli altri beni).

I Resoconti Intermedi di Gestione dei Fondi Alpha Immobiliare, Atlantic 1, Beta Immobiliare e Delta Immobiliare al 30 settembre 2012 sono disponibili presso la sede della Società di Gestione del Risparmio in Roma, Via Crescenzo 14, presso le sedi delle Banche Depositare dei singoli Fondi, nonché sul sito internet www.ideafimit.it e sui singoli siti dei Fondi.

Comunicato svolto ai sensi dell'art. 103 della Deliberazione CONSOB n.11971/1999

Per ulteriori informazioni:
Comunicazione e Stampa IDeA FIMIT sgr
Marco Scopigno; m.scopigno@ideafimit.it
Beatrice Mori; b.mori@ideafimit.it
Tel. +39 06 68163206/30 - 348 0173826

ⁱ I risultati e i rendimenti indicati sono stati conseguiti nel passato e non sono indicativi di rendimenti futuri.