



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0834-2-2020	Data/Ora Ricezione 07 Febbraio 2020 15:20:07	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : INVESTIRE SGR

Identificativo : 127477

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : INVIMMSGRN03 - Galimberti

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 07 Febbraio 2020 15:20:07

Data/Ora Inizio : 07 Febbraio 2020 15:20:08

Diffusione presunta

Oggetto : SECURFONDO: RENDICONTO FINALE  
DI LIQUIDAZIONE

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

## COMUNICATO STAMPA

### FONDO SECURFONDO

#### **APPROVATO IL RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 31 DICEMBRE 2019**

\*.\*.\*

**7 febbraio 2020** - Il Consiglio di Amministrazione di InvestIRE SGR S.p.A. ha approvato in data 6 febbraio 2020 il rendiconto finale di liquidazione al 31 dicembre 2019 del fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso denominato “Securfondo” (il “**Fondo**”) e il relativo piano di riparto.

Dalla data di avvio della relativa operatività, il Fondo, considerando il rimborso finale deliberato in data odierna, ha distribuito ai propri quotisti € 1495,37 per quota (pari a un ammontare complessivo di € 89.722.200) a titolo di proventi lordi ed € 2.022,937 per quota (pari a un ammontare complessivo di € 121.376.220), a titolo di rimborsi di capitale. Il Fondo ha pertanto distribuito ai partecipanti un ammontare complessivo pari a € 3.518,307 per quota (pari a un ammontare complessivo di € 211.098.420) a fronte di un valore nominale di sottoscrizione pari a € 2.500 per quota (pari a un ammontare complessivo di € 150 milioni).

Il tasso interno di rendimento (TIR) a vita intera del Fondo risulta del 2,94%.

Si segnala inoltre che in data 27 dicembre 2019 al fine di conseguire la chiusura della liquidazione del Fondo, nell’esclusivo interesse e a favore del Fondo e dei relativi partecipanti, è stata sottoscritta tra il Fondo e la SGR, una convenzione per il trasferimento e la gestione di attività e passività, non incassate/incassabili e ancora da liquidare con efficacia a partire dalle 23:59 del 30 dicembre 2019.

A seguito degli effetti della convenzione sopra descritti, non residuando crediti e debiti, l’attivo del Fondo è rappresentato interamente dalle disponibilità liquide pari a € 3.007.200 da destinare integralmente a rimborsi di capitale.

Ai sensi dell’art. 13 del Regolamento di gestione del fondo, *“hanno diritto a partecipare alla ripartizione dell’attivo risultante dalla liquidazione del Fondo e del risultato della gestione del Fondo coloro i quali risultino, a qualunque titolo, titolari delle Quote del Fondo al termine del periodo di liquidazione del Fondo.”* Per *“termine del periodo di liquidazione”* si intende la scadenza della durata del fondo e, quindi, il 31 dicembre 2019.

In considerazione del calendario delle negoziazioni di Borsa Italiana, il rimborso finale di capitale sarà distribuito a favore di tutti coloro che risultino titolari di quote del Fondo, a qualunque titolo, alla data del 27 dicembre 2019.



Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha pertanto deliberato la distribuzione di un rimborso finale di capitale pari a € 50,12 per quota (per un ammontare complessivo pari a € 3.007.200,00) a favore di tutti coloro che risultino titolari di quote del Fondo, a qualunque titolo, al termine del periodo di liquidazione (per termine del periodo di liquidazione si intende il 31 dicembre 2019), mentre i relativi pagamenti a favore di detti investitori avverranno, per il tramite di Monte Titoli S.p.A. con le seguenti tempistiche:

- a. data stacco 24/2/2020;
- b. record date 25/2/2020;
- c. data valuta di pagamento 26/2/2020.

Per maggiori informazioni si rinvia al rendiconto finale di liquidazione al 31 dicembre 2019 che sarà a disposizione sul sito internet [www.investiresgr.it](http://www.investiresgr.it), nonché presso la sede di InvestIRE SGR S.p.A. e del Depositario DEPOBank – Banca Depositaria Italiana S.p.A.

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 31 DICEMBRE 2019

# **FONDO SECURFONDO**

**Fondo in liquidazione**

FIA immobiliare chiuso



APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 06 FEBBRAIO 2020

---

**INDICE**

<b>ORGANI SOCIALI</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO</b>	<b>5</b>
<b>RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI</b>	<b>6</b>
1. <i>Il Fondo in sintesi, la messa in liquidazione, il piano di smobilizzo</i>	<b>6</b>
2. <i>Andamento del valore complessivo netto del Fondo, distribuzioni e rimborsi</i>	<b>9</b>
3. <i>Rapporti con altre società del Gruppo della SGR</i>	<b>9</b>
4. <i>Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 31 dicembre 2019</i>	<b>10</b>
5. <i>Il Piano di Riparto</i>	<b>10</b>
6. <i>Adempimenti di Liquidazione</i>	<b>10</b>
7. <i>Delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR</i>	<b>10</b>
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>	<b>11</b>
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>	<b>13</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA</b>	<b>15</b>
<b>PARTE A – Andamento del valore della quota</b>	<b>15</b>
<b>PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto</b>	<b>16</b>
Sezione I - Criteri di valutazione .....	16
Sezione II - Le attività .....	16
Sezione III - Le passività .....	17
Sezione IV - Il valore complessivo netto .....	18
Sezione V - Altri dati patrimoniali .....	18
<b>PARTE C – Il Risultato Economico dell’esercizio</b>	<b>19</b>
Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari .....	19
Sezione II - Beni immobili .....	19
Sezione III – Crediti .....	20
Sezione IV - Depositi bancari .....	20
Sezione V – Altri beni .....	20
Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari .....	20
Sezione VII - Oneri di gestione .....	20
Sezione VIII - Altri ricavi e oneri .....	23
Sezione IX – Imposte.....	23
<b>PARTE D – Altre informazioni</b>	<b>25</b>
<b>Relazione della Società di Revisione</b>	<b>26</b>

## ORGANI SOCIALI

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vice Presidente</i>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carlozzo (*) Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli Francesca Zanetta (**)

### COMITATO ESECUTIVO

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carlozzo (*) Anna Pasquali

### COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Rosaria De Michele Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

### SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

(\*) in carica fino al 30 novembre 2019

(\*\*) in carica dal 19 dicembre 2019

---

## INFORMAZIONI GENERALI

Il presente Rendiconto Finale di Liquidazione (di seguito anche il “Rendiconto”) del Fondo SECURFONDO (il “Fondo”), gestito da InvestIRE SGR S.p.A. è redatto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, delle disposizioni del Regolamento attuativo dell’art. 39 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, adottato con Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30, dell’art. 22 della Direttiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell’8 giugno 2011 sui gestori di fondi di investimento alternativi (cd. AIFMD), degli artt. 103-107 del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, nonché dell’art. 13 del Regolamento di gestione del Fondo (anche il “Regolamento”), per tener conto dello stato di liquidazione del Fondo stesso.

Si rammenta che, in data 8 novembre 2017, il Consiglio di Amministrazione della SGR, su parere conforme dell’organo di controllo e nell’esclusivo interesse dei Partecipanti al Fondo, ha deliberato, con efficacia a far data dal 1 gennaio 2018, il ricorso alla Proroga Straordinaria di due anni prevista dall’art. 2bis del Regolamento del Fondo, come modificato dall’Assemblea dei Partecipanti del 10 dicembre 2014, portando la scadenza della durata del Fondo al 31 dicembre 2019 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Il presente documento, redatto in osservanza al principio di chiarezza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2019 e l’andamento economico dell’esercizio chiuso a tale data del Fondo SECURFONDO ed è composto dai seguenti documenti:

- 1) Relazione degli Amministratori
- 2) Situazione Patrimoniale
- 3) Sezione Reddittuale
- 4) Nota Integrativa

Il documento è redatto in base a quanto previsto dall’art.13 (“Liquidazione del Fondo”) del Regolamento.

La Nota Integrativa forma parte integrante del documento. Essa fornisce informazioni più dettagliate sui dati contabili delle sezioni patrimoniale e reddittuale ed ulteriori notizie al pubblico, ritenute necessarie ad esprimere in modo chiaro, veritiero e corretto i dati esposti nel documento.

La Nota è ripartita in parti e sezioni, che illustrano singoli aspetti della gestione, in funzione dell’operatività svolta dal Fondo ed è corredata di allegati che ne costituiscono parte integrante.

Il documento è redatto in unità di Euro, salvo dove specificato diversamente.

Con l’approvazione del presente rendiconto finale di liquidazione, vengono completate le procedure amministrativo contabili di liquidazione del Fondo. Si rammenta che, in data 16 dicembre 2019, è stata completata la dismissione del patrimonio immobiliare del Fondo.

## DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo SECURFONDO è un FIA immobiliare chiuso quotato in Italia. Il Fondo è destinato ad *investitori retail* ed è quotato sul mercato telematico.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare chiuso quotato
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	09 dicembre 1999
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2019
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
<b>Depositario</b>	DEPOBank – Banca Depositaria Italiana S.p.A.
<b>Esperto Indipendente</b>	Colliers International Italia S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	EY S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
<b>Valore nominale del Fondo al collocamento</b>	Euro 150.000.000
<b>Numero di quote collocate al 31 dicembre 2019</b>	60.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Rimborsi parziali pro quota fino al 31 dicembre 2019</b>	Euro 1.972,82
<b>Distribuzione di proventi pro quota fino al 31 dicembre 2019</b>	Euro 1.495,37
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2019 (Importo totale in liquidazione)</b>	Euro 3.007.200
<b>Importo in liquidazione pro quota</b>	Euro 50,120
<b>Quotazione</b>	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana). Le quote del Fondo sono state revocate dalla negoziazione in data 27 dicembre 2019

(1) In data 8 novembre 2017, il Consiglio di Amministrazione della Società di gestione, su parere conforme dell'organo di controllo e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti al Fondo, ha deliberato il ricorso alla *Pro-roga Straordinaria* prevista dall'art. 2bis del Regolamento del Fondo, della durata di 2 anni, con efficacia a far data dal 1 gennaio 2018, portando la scadenza della durata del Fondo al 31 dicembre 2019.



## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il presente Rendiconto finale di liquidazione del Fondo SECURFONDO, gestito da InvestIRE SGR S.p.A., già Beni stabili Gestioni SGR S.p.A., è redatto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e dall'articolo 13 del Regolamento di gestione del Fondo, per tener conto dello stato di liquidazione del Fondo stesso.

Il rendiconto è riferito alla data del 31 dicembre 2019 e vi sono descritti i fatti relativi all'esercizio 2019, intervenuti per porre in essere la liquidazione del patrimonio residuo investito.

Nel rendiconto è presente il piano di riparto dell'attivo netto, come previsto dal regolamento di gestione del Fondo.

### 1. Il Fondo in sintesi, la messa in liquidazione, il piano di smobilizzo

Il Fondo Securfondo, collocato nel 1999, ha investito la raccolta di liquidità, pari a complessivi Euro 150 milioni, in immobili con caratteristiche rispondenti allo scopo del Fondo indicato nel Regolamento. Il Fondo ha completato entro la scadenza prevista del 31 dicembre 2019 il processo di cessione del patrimonio immobiliare, avviato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in data 18 ottobre 2013.

Il mercato immobiliare italiano, al momento di istituzione del Fondo, non pativa certamente gli effetti degli eventi ed accadimenti di carattere generale che ne hanno determinato la flessione a partire dal 2007.

Lo scenario di mercato di quegli anni evidenziava un trend positivo con numero delle transazioni e valori in crescita caratterizzato da una forte dinamicità di investitori sia retail sia professionali. Il mercato immobiliare ha continuato la sua crescita supportato da un facile accesso al credito e da un incremento dei valori sino al 2007, anno in cui - a partire dalla crisi dei mutui *subprime* e dal fallimento di alcuni grandi banche americane - si è innescata una brusca inversione di rotta, con un'inevitabile propagazione della crisi a livello globale.

Tale situazione ha investito l'economia di diversi paesi, tra cui il nostro, reso ancora più fragile dall'assenza di crescita economica. In alcuni territori gli effetti della crisi hanno inciso in modo severo sui comparti produttivi e dei servizi evidenziando fenomeni recessivi e determinando un effetto negativo diretto sui fabbisogni di spazi praticamente su tutte le destinazioni d'uso.

Le manovre adottate hanno fatto leva su politiche di rigore e su un incremento della pressione fiscale, che ha riguardato in particolare il settore immobiliare: l'introduzione dell'IMU ha negativamente condizionato il valore del portafoglio immobiliare (si ricorda che il costo per l'imposta in questione è più che raddoppiato rispetto a quello sostenuto in precedenza per l'ICI).

Inoltre, l'erosione del risparmio privato, il *credit crunch* e l'incertezza su possibili nuovi gravami fiscali hanno reso molto meno attrattivi gli investimenti immobiliari, come testimoniano il basso, per non dire inesistente, volume delle transazioni e la progressiva scomparsa di investitori domestici ed esteri, verificatesi, con lievi oscillazioni, fino al 2016.

E' in tale difficile contesto economico che si inserisce l'avvio della liquidazione del Fondo che aveva scadenza originaria al 31 dicembre 2014. Il Consiglio di Amministrazione dell'allora società di gestione, Beni Stabili Gestioni, in data 18 dicembre 2013 ha deciso, quindi, di avvalersi del c.d. periodo di grazia, prorogando la durata del Fondo per un triennio e, quindi, fino al 31 dicembre 2017 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. Nel corso del 2014, in ragione della rilevanza sistemica del tema della scadenza dei fondi immobiliari quotati in un contesto recessivo di mercato, il Governo, anche su sollecitazione delle associazioni di categoria, ha emanato una specifica norma pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale in data 20 agosto 2014 (Legge n. 116/2014 di conversione in legge del Decreto Legge n. 91/2014) che prevedeva la facoltà per le società di gestione del risparmio, entro il 31 dicembre 2014, di modificare il regolamento dei fondi immobiliari quotati con la possibilità di prorogarne in via straordinaria il termine di durata per un massimo di 2 anni, previo voto favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti (la "Proroga Straordinaria"). In data 10 dicembre 2014 si è tenuta l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che ha approvato la suddetta modifica al Regolamento, prevedendo pertanto la possibilità di una proroga straordinaria di ulteriori due anni, utilizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione della

SGR del 8 novembre 2017, con efficacia a far data dal 1 gennaio 2018, portando conseguentemente la scadenza del Fondo al 31 dicembre 2019.

A seguito dell'avvio delle attività di liquidazione del Fondo la SGR ha intensificato a partire dal 2015 le operazioni di disinvestimento, ponendo particolare attenzione a:

- indagini di mercato per destinazione e zona di riferimento degli immobili al fine di intercettare la possibile domanda anche su destinazioni d'uso alternative;
- simulazioni e valutazione dell'impatto delle vendite degli asset sul Business Plan del Fondo;
- campagne pubblicitarie e di promozione per la cessione;
- identificazione dei possibili acquirenti da sollecitare anche considerate le caratteristiche del prodotto;
- attività di sollecitazione diretta del mercato al fine di promuovere la dismissione di ogni singolo asset, anche attraverso l'affiancamento di advisor commerciali specializzati nei singoli mercati di riferimento.

Tuttavia, la SGR ha registrato un'estrema difficoltà a promuovere la dismissione di singoli asset, nonostante l'intensificata attività di sollecitazione del mercato, anche attraverso l'affiancamento di advisor commerciali specializzati nei singoli mercati di riferimento, conseguentemente, nel corso del 2016, ha ritenuto opportuno procedere a sollecitare nuovamente il mercato anche attraverso una procedura di vendita competitiva avente ad oggetto dei cluster/pacchetti di immobili per tipologia di destinazione d'uso provenienti da alcuni fondi in gestione, inclusi tre immobili di Securfondo che ha portato alla vendita di tali asset nel dicembre 2016.

La gestione è proseguita quindi con un'intensa attività di commercializzazione del patrimonio residuo, ma senza ricevere degli interessamenti concreti da parte di investitori, motivo per il quale si è proceduto a ricorrere alla proroga straordinaria, al fine del completamento delle vendite del patrimonio residuo.

Si riporta di seguito un riepilogo degli investimenti immobiliari effettuati e realizzati nel corso della gestione:

RIEPILOGO INVESTIMENTI IMMOBILIARI			
Immobili disinvestiti	Costo di acquisto (incluso oneri accessori)	Ricavo di vendita	Plus/(Minus) realizzata
Roma - Via Bissolati n. 57	8.678.025	18.500.000	9.821.975
Roma - Piazzale Flaminio	788.825	1.540.000	751.175
Torino - Via Giacosa	1.540.591	2.350.000	809.409
Roma - Piazzale Flaminio	3.379.202	9.200.000	5.820.798
Roma - Piazzale Flaminio	4.054.525	11.000.000	6.945.475
Torino - Via Vespucci, 33	9.667.557	8.250.000	-1.417.557
Lodi - Via Grandi - Torre Uffici	3.418.313	3.800.000	381.687
Roma - Via Bellini, 22	8.946.009	17.850.000	8.903.991
Milano - Via Cagliero, 14	6.240.489	9.000.000	2.759.511
Milano - Via Carducci, 29	1.880.122	3.153.800	1.273.678
Pescara - Via Caravaggio	7.574.952	3.500.000	-4.074.952
Milano - Via Carducci, 29	10.049.417	11.450.804	1.401.387
Milano - Via dell'Annunciata, 2	6.425.358	11.000.000	4.574.642
Bologna - Via Goito n° 18	637.696	427.020	-210.676
Milano - Via Carducci, 29	1.462.357	1.950.000	487.643
Milano - Via Carducci, 29	712.430	950.000	237.570
Milano - Via Carducci, 29	2.185.428	2.880.000	694.572
Milano - Via Carducci, 29	736.810	890.000	153.190
Napoli - Corso Meridionale, 53	7.853.707	11.000.000	3.146.293
Lodi - Via Grandi, 8	10.800.857	9.800.000	-1.000.857
Modena - Via Divisione Acqui, 151/161	26.197.457	15.979.206	-10.218.251
Bologna - Via Goito, 18	14.524.696	4.300.000	-10.224.696
Milano - Via Carducci, 29	840.085	1.050.000	209.915
Torino - Via Belfiore, 23	13.001.468	8.800.000	-4.201.468
RM - FIUMICINO - VIALE DELLE ARTI 171	10.002.052	3.000.000	-7.002.052
Milano - Via Carducci, 29 (unità)	640.923	582.000	-58.923
Milano - Via Carducci, 29 (unità)	2.477.794	2.250.000	-227.794
<b>TOTALI</b>	<b>164.717.145</b>	<b>174.452.830</b>	<b>9.735.685</b>

50,4%

-24,0%

Dalla tabella si desume come le vendite abbiano inevitabilmente risentito degli impatti della crisi del mercato immobiliare nel realizzare prezzi di vendita interessanti; le vendite avvenute infatti prima dell'avvio della fase di liquidazione, che hanno rappresentato comunque circa il 40% del patrimonio complessivo a costo storico, mostrano margini molto interessanti, con un margine medio fino al 31 dicembre 2014 di circa il 50,4%.

Le vendite degli anni successivi hanno mostrato sofferenza nel realizzare un prezzo di vendita che permettesse di rientrare dell'investimento effettuato, rilevando una perdita media del 24% e portando quindi nel complesso ad un margine medio positivo sui disinvestimenti del 5,9%

I disinvestimenti realizzati dell'esercizio 2019 hanno riguardato (i) gli immobili di Fiumicino, di Torino Via Belfiore e le unità residue di Milano via Carducci, per complessivi Euro 14,6 milioni e (ii) la partecipazione totalitaria nella Semi srl al valore di Euro 2 milioni.

A seguito del completamento nel mese di dicembre delle dismissioni immobiliari, il Fondo ha portato avanti le procedure amministrativo-contabili di liquidazione del Fondo che, antecedentemente agli effetti della convenzione tra il Fondo e la SGR di seguito descritta, mostravano la seguente situazione:

<b>ATTIVITA'</b>	<b>3.130.355</b>
Quote di OICR	0
Liquidità	3.062.755
Crediti commerciali e altri crediti	19.815
Crediti verso SGR- conguagli	47.785
<b>PASSIVITA'</b>	<b>123.155</b>
Debiti commerciali	16.501
Altri debiti	106.654
<b>DIFFERENZA</b>	<b>3.007.200</b>

In data 27 dicembre 2019, pertanto, al fine di conseguire la chiusura della liquidazione del Fondo, nell'esclusivo interesse e a favore del Fondo e dei relativi partecipanti, è stata sottoscritta tra il Fondo e la SGR, una convenzione per il trasferimento e la gestione di attività e passività, con efficacia a partire dalle 23:59 del 30 dicembre 2019, con la quale, *inter alia*, il Fondo ha trasferito in capo alla SGR le n. 30 quote del Fondo Vesta in liquidazione, i crediti e le passività rispettivamente non incassati e ancora da liquidare a tale data e riportati nella suindicata tabella. Il regolamento finanziario di tali partite, per un valore netto negativo, inclusa la compensazione volontaria ex art. 1252 cc del debito di Euro 47.785 della SGR con il Fondo relativo al conguaglio delle commissioni dell'esercizio 2019, è avvenuto attraverso il pagamento alla SGR dell'importo di Euro 55.555. In particolare la convenzione ha avuto ad oggetto:

- il trasferimento in capo alla SGR di n. 30 quote del Fondo Vesta in liquidazione, gestito dalla medesima SGR. Il valore convenzionale ai fini del trasferimento è stato pari a zero, tenuto conto dello stato di liquidazione del Fondo, del patrimonio netto negativo del Fondo e degli accordi in essere con i finanziatori per la chiusura in bonis della liquidazione;
- il trasferimento in capo alla SGR di crediti commerciali per un valore nominale complessivo di Euro 2.105,25 . Il Valore convenzionale ai fini del trasferimento di tali posizioni è stato pari al valore nominale degli stessi;
- il trasferimento in capo alla SGR di crediti incerti per un valore nominale complessivo di Euro 80.240,93. Tali crediti si riferiscono prevalentemente a posizioni in contenzioso. Conseguentemente, il valore convenzionale ai fini della cessione è stato determinato in base al presumibile valore di realizzo pari a Euro 17.710,00.
- il trasferimento in capo alla SGR di debiti commerciali ed altri debiti per un valore nominale complessivo di Euro 123.155,34, relativi principalmente al debito IVA maturato con la liquidazione del mese di dicembre (Euro 95.154,38). Il Valore convenzionale ai fini del trasferimento di tali posizioni è stato pari al valore nominale degli stessi.

Alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione del Fondo, a seguito degli effetti della convenzione sopra descritti, non residuando crediti e debiti e l'attivo del Fondo è rappresentato interamente dalle disponibilità liquide pari a Euro 3.007.200 da destinare integralmente a rimborsi parziali di quote, come meglio rappresentato al successivo par.5 - piano di riparto.

## 2. Andamento del valore complessivo netto del Fondo, distribuzioni e rimborsi

Si riporta di seguito la movimentazione del NAV del Fondo dalla sua nascita al 31 dicembre 2019:

Variazione NAV dalla nascita del Fondo		
	€	Var ass
Equity Iniziale investito	150.000.000	
<b>Variazioni:</b>		
Plus/minus non realizzate sul patrimonio residuo		(0)
Risultato effettivo		61.098.420
Versamenti successivi		0
Rimborsi		(118.369.020)
Distribuzione proventi		(89.722.200)
<b>NAV 31 dicembre 2019</b>	<b>3.007.200</b>	<b>(146.992.800)</b>

Dalla sua nascita alla data del 31 dicembre 2019, il Fondo ha proceduto alle seguenti distribuzioni di proventi e rimborsi di capitale:

Data di pagamento	Distribuzione proventi (€)		Rimborsi di capitale (€)	
	TOT	per quota	TOT	per quota
22/04/2002	9.798.000	163,300	0	0
31/03/2003	5.400.000	90,000	0	0
05/04/2004	5.400.000	90,000	0	0
24/03/2005	12.000.000	200,000	0	0
23/03/2006	13.114.800	218,580	0	0
22/03/2007	4.932.000	82,200	0	0
20/03/2008	9.228.600	153,810	0	0
19/03/2009	9.300.000	155,000	0	0
16/03/2010	1.350.000	22,500	12.000.000	200,000
16/03/2011	9.031.800	150,530	9.000.000	150,000
16/03/2012	6.027.000	100,450	4.020.000	67,000
21/03/2013	2.640.000	44,000	11.400.000	190,000
13/03/2014	1.500.000	25,000	2.700.000	45,000
17/09/2015			7.063.020	117,717
16/03/2016			6.996.000	116,600
14/09/2016			6.000.000	100,000
29/03/2017			39.600.000	660,000
28/03/2018			3.990.000	66,500
28/03/2019			1.500.000	25,000
07/08/2019			9.000.000	150,000
27/11/2019			5.100.000	85,000
<b>TOTALE</b>	<b>89.722.200</b>	<b>1.495,370</b>	<b>118.369.020</b>	<b>1.972,82</b>

Nel corso dell'esercizio 2019 Il Fondo ha provveduto a rimborsi di capitale per complessivi Euro 15.600.000.

In considerazione di quanto già anticipato al precedente paragrafo 1, la liquidità disponibile presso il conto corrente bancario al 31 dicembre 2019 pari a Euro 3.007.200 corrisponde al patrimonio finale del Fondo da liquidare successivamente all'approvazione del presente rendiconto finale di liquidazione.

## 3. Rapporti con altre società del Gruppo della SGR

Non sussistono rapporti tra il Fondo ed altre società del Gruppo Banca Finnat.

#### 4. Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 31 dicembre 2019

Non sussistono fatti di rilievo successivamente a tale data.

#### 5. Il Piano di Riparto

In applicazione dell'art. 13.6 del Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione di complessivi Euro 3.007.200,00 corrispondente ad Euro 50,12 per quota, per le n.60.000 quote in circolazione.

Da tale importo non è stato sottratto alcun compenso per la SGR ai sensi dell'art. 13.4<sup>1</sup> del Regolamento di Gestione del fondo non essendo stato raggiunto il risultato minimo del 4,5%.

Conseguentemente a fronte di un capitale investito per Euro 150 milioni, tenuto conto di distribuzioni complessive pregresse per rimborsi di capitale e distribuzioni di proventi per Euro 208,1 milioni, l'avanzo è pari ad Euro 58,01 milioni.

#### 6. Adempimenti di Liquidazione

Successivamente al CdA di approvazione del presente rendiconto e alla ricezione della relazione della società di revisione, il rendiconto sarà pubblicato sul sito internet della SGR, inviato ai collocatori del Fondo ed al Depositario del Fondo per la messa a disposizione del pubblico.

Analogamente, il presente documento verrà inviato anche a Banca d'Italia con la comunicazione di chiusura della liquidazione. La SGR e il Depositario provvederanno all'annullamento delle quote del Fondo.

In applicazione dell'art. 13.6 del Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione del patrimonio finale per il tramite di Monte Titoli S.p.A. con valuta non superiore a 30 (trenta) giorni dalla data di deposito del rendiconto finale di liquidazione.

#### 7. Delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR

Il Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2020 delibera di approvare il presente Rendiconto finale di Liquidazione ed il Piano di Riparto esposto che determina una liquidazione finale lorda di complessivi Euro 3.007.200,00 corrispondente ad Euro 50,12 per quota, per le n.60.000 quote in circolazione. Tale liquidazione ha natura di rimborsi di capitale.

Roma, 06 febbraio 2020

  
Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO SECURFONDO AL 31/12/2019				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
	valore complessivo	in percentuale dell'attivo	valore complessivo	in percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	-	<b>2.020.000</b>	<b>8,67</b>
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	2.020.000	8,67
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR	-	-		-
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	-	-	<b>18.700.000</b>	<b>80,23</b>
B1. Immobili dati in locazione			18.700.000	80,23
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	<b>1.500.017</b>	<b>6,44</b>
D1. A vista	-	-	1.500.017	6,44
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>3.007.200</b>	<b>100,00</b>	<b>824.582</b>	<b>3,54</b>
F1. Liquidità disponibile	3.007.200	100,00	824.582	3,54
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	-	-	<b>264.820</b>	<b>1,14</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	-	-	151	0,00
G3. Risparmio d'imposta				
G4. Altre				
G4.1 Crediti vs clienti	-	-	213.328	0,92
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso				
G4.3 Altre	-	-	51.341	0,22
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>3.007.200</b>	<b>100,00</b>	<b>23.309.419</b>	<b>100,00</b>

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO SECURFONDO AL 31/12/2019		
SITUAZIONE PATRIMONIALE		
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2019	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	-	<b>161.680</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	4.013
M2. Debiti di imposta	-	-
M3. Ratei e risconti passivi	-	20
M4. Debiti verso altri	-	157.647
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	-	-
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	-	<b>161.680</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>3.007.200</b>	<b>23.147.739</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>50,120</b>	<b>385,796</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>260,00</b>	<b>66,50</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>		

Roma, 06 febbraio 2020

  
 Per il Consiglio di Amministrazione  
 L'Amministratore Delegato  
 Dario Valentino

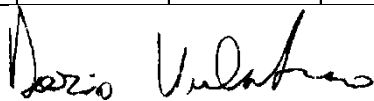
## SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO SECURFONDO AL 31/12/2019				
SEZIONE REDDITUALE				
	Relazione al 31/12/2019		Relazione al 31/12/2018	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	<b>-181.000</b>		<b>-223.313</b>	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili / perdite da realizzi	-181.000			
A1.3 plusvalenze / minusvalenze			-223.313	
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili / perdite da realizzi				
A2.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili / perdite da realizzi				
A3.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>-181.000</b>		<b>-223.313</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>-4.315.957</b>		<b>-3.642.287</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	320.561		631.467	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-4.068.000			
B3. PLUS/MINUSVALENZE			-3.798.000	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-397.979		-202.292	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUI BENI IMMOBILI E SIMILARI	-170.539		-273.462	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>-4.315.957</b>		<b>-3.642.287</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi / decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>167</b>		<b>269</b>	
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	167		269	
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/Perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>-4.496.790</b>		<b>-3.865.331</b>



<b>RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO SECURFONDO AL 31/12/2019</b>				
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>				
	<b>Relazione al 31/12/2019</b>		<b>Relazione al 31/12/2018</b>	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E SIMILARI				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>-4.496.790</b>		<b>-3.865.331</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>-4.496.790</b>		<b>-3.865.331</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-149.055</b>		<b>-284.752</b>	
I1. Provigione di gestione SGR	-15.774		-123.191	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	-12.074		-16.053	
I4. Oneri per esperti indipendenti	-2.000		-8.000	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-44.760		-38.040	
I6. Altri oneri di gestione	-74.447		-99.468	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>105.306</b>		<b>181.847</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	107.084		201.875	
L3. Altri oneri	-1.778		20.028	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-4.540.539</b>		<b>-3.968.236</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>		<b>-4.540.539</b>		<b>-3.968.236</b>

Roma, 06 febbraio 2020

  
 Per il Consiglio di Amministrazione  
 L'Amministratore Delegato  
 Dario Valentino

## NOTA INTEGRATIVA

### PARTE A – Andamento del valore della quota

Il patrimonio del FIA immobiliare chiuso denominato Securfondo, istituito in data 20 gennaio 1999 da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A. (società incorporata in InvestIRE SGR con efficacia 1° gennaio 2015) e rivolto sia al pubblico indistinto sia ad investitori qualificati, alla data di richiamo degli impegni ammontava a Euro 150 milioni, pari a 60.000 quote del valore nominale unitario di Euro 2.500. Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.

Le quote sono state collocate per mezzo di un'offerta pubblica di sottoscrizione che si è svolta nel periodo compreso tra il 6 settembre ed il 26 novembre 1999, effettuata in esclusiva tramite la rete di Banche del Credito Cooperativo (ICCREA).

Alla data del 31 dicembre 2019, al termine delle procedure amministrativo-contabili di liquidazione del Fondo, il valore della quota risultante dal Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo è pari a Euro 50,12.

Di seguito si evidenzia l'andamento della quota dal collocamento al 31 dicembre 2019, come da relazione di gestione:

Periodo di riferimento	Numero quote	Valore unitario quote	Valore complessivo quote
Valore iniziale del fondo	60.000	2.500,000	150.000.000
31/12/1999	60.000	2.531,891	151.913.453
31/12/2000	60.000	2.654,537	159.272.207
31/12/2001	60.000	2.862,828	171.769.669
31/12/2002	60.000	2.923,618	175.417.107
31/12/2003	60.000	3.033,192	181.991.525
31/12/2004	60.000	3.279,702	196.782.128
31/12/2005	60.000	3.302,639	198.158.354
31/12/2006	60.000	3.242,075	194.524.525
31/12/2007	60.000	3.342,029	200.521.749
31/12/2008	60.000	3.287,895	197.273.703
31/12/2009	60.000	3.127,621	187.657.281
31/12/2010	60.000	2.931,676	175.900.531
31/12/2011	60.000	2.660,665	159.639.888
31/12/2012	60.000	2.436,597	146.195.835
31/12/2013	60.000	2.174,854	130.491.226
31/12/2014	60.000	1.983,621	119.017.270
31/12/2015	60.000	1.863,601	111.816.068
31/12/2016	60.000	1.215,188	72.911.268
31/12/2017	60.000	518,433	31.105.975
31/12/2018	60.000	385,796	23.147.739
31/12/2019	60.000	50,12	3.007.200

Il Fondo chiude con un valore di mercato della quota al 27 dicembre 2019 pari a Euro 47,20 corrispondente al 9% del valore nominale residuo a tale data (ultima quotazione del 27 dicembre 2019). Nell'anno 2019 la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 293,85 il 29 luglio 2019 e il prezzo minimo di Euro 42,72 il 13 dicembre 2019.

Per maggiori dettagli sulle attività di gestione che hanno caratterizzato la liquidazione del Fondo si fa rinvio alla Relazione degli Amministratori e a quanto riportato nei paragrafi successivi.

---

## **PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto**

### **Sezione I - Criteri di valutazione**

Nella redazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo (“Rendiconto”) sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per fondi comuni di investimento chiusi ed i criteri di valutazione previsti dal vigente Regolamento emanato dalla Banca d’Italia. Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo limitatamente alle operazioni consentite dal Regolamento ed effettivamente realizzate alla data del presente documento, sono riepilogati nei paragrafi che seguono. Il presente Rendiconto, al fine di riflettere lo stato di liquidazione del Fondo, è stato redatto in osservanza dell’art. 14 del Regolamento di Gestione del Fondo e tenuto conto della convenzione sottoscritta in data 27 dicembre 2019 con la SGR per il trasferimento delle posizioni non ancora liquidate a tale data.

#### **Liquidità**

Le disponibilità liquide del Fondo sono valutate in base al valore nominale.

#### **Costi e ricavi**

I costi ed i ricavi sono imputati in base alla loro competenza temporale.

### **Sezione II - Le attività**

Le attività del Fondo, a seguito del termine delle procedure amministrative di liquidazione ammontano a Euro 3.007.200 pari alla liquidità disponibile. Al termine delle procedure amministrative contabili, in data 27 dicembre 2019 è stata sottoscritta una convenzione tra il Fondo e la SGR per il trasferimento delle posizioni non ancora liquidate a tale data. Si rimanda a quanto anticipato a riguardo nella relazione degli amministratori.

#### **II.1 Strumenti finanziari non quotati**

Gli strumenti finanziari non quotati, rappresentate da n. 30 quote del Fondo Vesta in liquidazione, gestito dalla medesima SGR e interamente svalutate negli esercizi precedenti, sono state trasferite alla SGR al valore convenzionale pari a zero. Si rimanda a quanto anticipato a riguardo nella relazione degli amministratori.

Nel corso dell’esercizio 2019 si è perfezionata la vendita della partecipazione totalitaria in Semi S.r.l. al prezzo di Euro 2 milioni realizzando una perdita in relazione ai versamenti di capitale effettuati nell’esercizio per supportare i costi di gestione della partecipata (Euro 181.000).

#### **II.2 Strumenti finanziari quotati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

#### **II.3 Strumenti finanziari derivati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

#### **II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari**

Al 31 dicembre 2019 il Fondo non detiene immobili. I disinvestimenti realizzati nell’esercizio 2019 delle unità immobiliari residue del Fondo hanno interessato l’immobile di Fiumicino, di Torino Via Belfiore e le unità residue di Milano via Carducci per complessivi Euro 14.632.000.

Di seguito il prospetto dei beni immobili acquisiti e disinvestiti dal Fondo:

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data del rendiconto finale)							
Immobili disinvestiti	Quantità	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Risultato dell'investimento
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo di vendita	
Roma - Via Bissolati n. 57		20/12/1999	8.678.025	13.503.000	14/12/2004	18.500.000	9.821.975
Roma - Piazzale Flaminio	mq 225	20/12/1999	788.825	821.250	27/05/2005	1.540.000	751.175
Torino - Via Giacosa		20/12/1999	1.540.591	2.036.000	20/12/2005	2.350.000	809.409
Roma - Piazzale Flaminio	mq 1065	20/12/1999	3.379.202	7.514.925	18/12/2007	9.200.000	5.820.798
Roma - Piazzale Flaminio	mq 1265	20/12/1999	4.054.525	11.000.000	23/01/2008	11.000.000	6.945.475
Torino - Via Vespucci, 33	mq 4521	31/12/1999	9.667.557	7.500.000	21/07/2009	8.250.000	-1.417.557
Lodi - Via Grandi - Torre Uffici	mq 3840	31/12/1999	3.418.313	3.800.000	29/10/2009	3.800.000	381.687
Roma - Via Bellini, 22	mq 2504	31/12/2009	8.946.009	16.000.000	26/02/2010	17.850.000	8.903.991
Milano - Via Cagliero, 14	mq 4936	31/12/2000	6.240.489	9.000.000	14/10/2011	9.000.000	2.759.511
Modena - Cessione bonaria area	mq 2188	31/12/2001			28/11/2011	79.206	79.206
Milano - Via Carducci, 29	mq 376	20/12/1999	1.880.122	2.442.433	06/12/2011	3.153.800	1.273.678
Pescara - Via Caravaggio	mq 7333	28/06/2000	7.574.952	3.500.000	29/03/2012	3.500.000	-4.074.952
Bologna - Via Goito		28/07/2007			15/06/2012	87.020	87.020
Milano - Via Carducci, 29	mq 1643	20/12/1999	10.049.417	10.049.417	29/06/2012	11.400.804	1.351.387
Milano - Via Carducci, 29		20/12/1999		45.842	04/10/2013	50.000	50.000
Milano - Via dell'Annunziata, 2	mq 1136	28/07/2000	6.425.358	11.000.000	15/04/2015	11.000.000	4.574.642
Bologna - Via Goito n° 18	mq 148	28/07/2008	637.696	370.000	27/04/2015	340.000	-297.696
Milano - Via Carducci, 29	mq 235	20/12/1999	1.462.357	1.937.789	31/07/2015	1.950.000	487.643
Milano - Via Carducci, 29	mq 105	20/12/1999	712.430	944.051	31/07/2015	950.000	237.570
Milano - Via Carducci, 29	mq 357	20/12/1999	2.185.428	2.895.940	14/09/2015	2.880.000	694.572
Milano - Via Carducci, 29	mq 159	20/12/1999	736.810	1.011.840	10/06/2016	890.000	153.190
Napoli - Corso Meridionale, 53	mq 14177	20/12/1999	7.853.707	13.000.000	26/10/2016	11.000.000	3.146.293
Lodi - Via Grandi, 8	mq 9241	20/12/1999	10.800.857	19.300.000	20/12/2016	9.800.000	-1.000.857
Modena - Via Divisione Acqui, 151/161	mq 22902	22/03/2001	26.197.457	21.500.000	20/12/2016	15.900.000	-10.297.457
Bologna - Via Goito, 18	mq 3072	28/07/2007	14.524.696	8.900.000	20/12/2016	4.300.000	-10.224.696
Milano - Via Carducci, 29	mq 167	20/12/1999	840.085	1.050.000	14/03/2018	1.050.000	209.915
Torino - Via Belfiore, 23	mq 12223	31/12/1999	13.001.468	9.000.000	12/06/2019	8.800.000	-4.201.468
RM - FIUMICINO - VIALE DELLE ARTI 171	mq 6881	31/12/1999	10.002.052	6.100.000	30/09/2019	3.000.000	-7.002.052
Milano - Via Carducci, 29 (unità)	mq 133	20/12/1999	640.923	739.831	12/12/2019	582.000	-58.923
Milano - Via Carducci, 29 (unità)	mq 464	20/12/1999	2.477.794	2.860.169	16/12/2019	2.250.000	-227.794
<b>TOTALI</b>			<b>164.717.145</b>	<b>187.822.487</b>		<b>174.452.830</b>	<b>9.735.685</b>

## II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

## II.6 Depositi Bancari

Il Fondo non detiene investimenti di liquidità. Nel corso dell'esercizio la liquidità è stata investita in un deposito bancario estinto alla data del rendiconto, destinato alla liquidazione del patrimonio finale.

## II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

## II.8 Posizione netta di liquidità

Al 31 dicembre 2019 la liquidità presso il Depositario ammonta complessivamente a Euro 3.007.200.

## II.9 Altre attività

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

## Sezione III - Le passività

Le passività del Fondo, a seguito del termine delle procedure amministrative di liquidazione, sono pari a zero. Infatti al termine delle procedure amministrative contabili, in data 27 dicembre 2019 è stata sottoscritta una convenzione tra il Fondo e la SGR per il trasferimento delle posizioni non ancora liquidate a tale data.

### III.1 Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie in tale categoria nel periodo di riferimento.

### III.2 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie in tale categoria nel periodo di riferimento.

### III.3 Debiti verso partecipanti

Non vi sono fattispecie in tale categoria nel periodo di riferimento.

#### III.4 Altre passività

Non vi sono fattispecie in tale categoria nel periodo di riferimento.

### Sezione IV - Il valore complessivo netto

#### PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ (9 DICEMBRE 1999) FINO ALLA DATA DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO

Il valore complessivo netto dalla sottoscrizione del Fondo alla data di liquidazione del 31 dicembre 2019 si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	150.000.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	150.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-16.954.042	-11,30%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	4.434.392	2,96%
B. Risultato complessivo gestione immobili	118.997.668	79,33%
C. Risultato complessivo gestione dei crediti		
D. Interessi attivi proventi assimilati su depositi bancari	360.419	0,24%
E. Risultato complessivo gestione altri beni		
F. Risultato complessivo gestione cambi		
G. Risultato complessivo altre operazioni di gestione	968.125	0,65%
H. Oneri finanziari complessivi	-3.004.062	-2,00%
I. Oneri di gestione complessivi	-46.436.570	-30,96%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	9.271.140	6,18%
M. Imposte complessive	-6.538.650	-4,36%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-118.369.020	-78,91%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-89.722.200	-59,81%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	67.637.070	45,09%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2019	3.007.200	2,00%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO FINALE</b>		<b>2,94%</b>

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) risultante dal prospetto è stato calcolato, come disposto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, pertanto, questo rappresenta il tasso di interesse composto annuale dalla data dell'inizio dell'operatività fino al 31 dicembre 2019, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dai versamenti effettivi, dai proventi distribuiti e dai rimborsi parziali delle quote.

### Sezione V - Altri dati patrimoniali

#### V.1 Impegni assunti dal fondo a fronte di derivati

Alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione non risultano attività e/o passività connesse a strumenti finanziari derivati e/o operazioni a termine.

#### V.2 Attività e passività nei confronti di altre società del gruppo della SGR

Il patrimonio finale di liquidazione al 31 dicembre 2019 è al netto della commissione spettante alla SGR per l'anno 2019 calcolata sul valore complessivo netto finale del Fondo.

V.3 Attività e/o passività denominate in valute diverse dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.

Alla data della presente relazione non risultano attività e/o passività di cui al punto V.3.

V.4 Importo complessivo delle plusvalenze in regime di sospensione d'imposta

Non vi sono plusvalenze in regime di sospensione d'imposta ai sensi dell'art.15, comma 2 della L.86/1994.

V.5 Ammontare e specifica delle garanzie ricevute

Non vi sono garanzie rilasciate a favore del Fondo.

V.6 Ipoteche sugli immobili

Non sussistono ipoteche a carico del Fondo.

**PARTE C – Il Risultato Economico dell'esercizio**

**Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/Perdita da realizzati	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/Minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
<b>A. Partecipazioni in società non quotate:</b>				
1. Di controllo	(181.000)			
2. Non di controllo				
<b>B. Strumenti finanziari non quotati</b>				
1. Altri titoli di capitale	0			
2. Titoli di debito	0			
3. Parti di OICR	0			
<b>C. Strumenti finanziari quotati</b>				
1. Titoli di debito	0		0	
2. Titoli di capitale	0		0	
3. Parti di OICR	0		0	

In relazione al risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari, si rimanda a quanto illustrato nella sezione II.1 Strumenti finanziari non quotati.

**Sezione II - Beni immobili**

Come esposto, il Fondo ha completato il processo di dismissione del patrimonio immobiliare nel mese di dicembre 2019.

La movimentazione del patrimonio del Fondo nel corso dell'esercizio è così sintetizzata:

	Movimentazioni del patrimonio immobiliare		
	Saldi al 31/12/2018	Variazioni dell'esercizio	Saldi al 31/12/2019
Costo di acquisto degli immobili e oneri capitalizzati	164.717.145		164.717.145
<i>Vendite</i>	(138.594.908)	(26.122.237)	(164.717.145)
<b>Costo storico al</b>	<b>26.122.237</b>	<b>(26.122.237)</b>	<b>0</b>
<i>Plus/(Minus) da valutazione su portafoglio residuo:</i>	<b>(7.422.237)</b>	<b>7.422.237</b>	<b>(0)</b>
- <i>Plus/(minus) da valutazione totali</i>	23.105.341	0	23.105.341
<i>Storno (plus)/minus su immobili venduti (a) -(b)</i>	(30.527.578)	7.422.237	(23.105.341)
<i>(Plus)/minus effettiva da vendita (a)</i>	(21.225.921)	11.490.237	(9.735.684)
<i>(Plus)/minus contabili da vendita(b)</i>	9.301.657	4.068.000	13.369.657
<b>Valore di mercato al</b>	<b>18.700.000</b>	<b>(18.700.000)</b>	<b>(0)</b>

I disinvestimenti realizzati nell'esercizio 2019 delle unità immobiliari residue del Fondo hanno interessato l'immobile di Fiumicino, di Torino Via Belfiore e le unità residue di Milano via Carducci per complessivi Euro

14.632.000. Le vendite hanno generato una perdita contabile pari a Euro 4.068.000 ed effettiva di Euro 11.490.237 dato un valore ultimo di carico di Euro 18.700.000 ed un costo storico (prezzo di acquisto + oneri capitalizzati) di Euro 26.122.237.

### Sezione III – Crediti

Il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in crediti.

### Sezione IV - Depositi bancari

Il Fondo non ha investito in depositi bancari

### Sezione V – Altri beni

Il Fondo non ha investito in altri beni diversi da quelli di cui al punto B1 della situazione patrimoniale.

### Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Il Fondo non possiede attività in valuta diversa dall'Euro e non ha posto in essere attività di gestione cambi. Nel corso dell'esercizio 2019, il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in p.c.t. o di prestito titoli.

### Sezione VII - Oneri di gestione

#### VII.1. Costi sostenuti nel periodo

Si riporta il prospetto degli oneri di gestione che viene redatto, in conformità alle istruzioni della Banca d'Italia, includendo altre voci di costo rispetto a quelle indicate al punto I. della sezione reddituale al fine di fornire una visione complessiva degli oneri sostenuti nel periodo finale di liquidazione.

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento
1) Provvigioni di gestione (**) provvigioni di base	16	0,12%	0,53%		0	0,00%	0,00%	
2) Costo per il calcolo del valore della quota	0							
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il Fondo investe (***)					0	0,00%		
4) Compenso al Depositario	12	0,09%	0,40%		0	0,00%	0,00%	
5) Spese di revisione del Fondo	16	0,12%			0	0,00%		
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo					0	0,00%	0,00%	
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	2	0,02%	0,07%		0	0,00%	0,00%	
8) Oneri di gestione degli immobili	569	4,35%	18,92%		0	0,00%	0,00%	
9) Spese legali e giudiziarie	0	0,00%			0	0,00%		
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	45	0,34%			0	0,00%		
11) Altri oneri gravanti sul fondo	57	0,44%			0	0,00%		
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b>	<b>717</b>	<b>5,48%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		
12) Provvigioni di incentivo	0							
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari	0							
di cui:								
su titoli azionari	0				0			
su titoli di debito	0				0			
su derivati	0				0			
altri (da specificare)	0							
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	0				0	0,00%		0,00%
15) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	0				0	0,00%		
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>717</b>	<b>5,48%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		

(\*) Calcolato come media del periodo

#### Provvigione della società di gestione

La provvigione di gestione è calcolata, come previsto dal testo regolamentare, sul valore complessivo netto finale del Fondo.

Si segnala che in data 27 febbraio 2015, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di procedere, a partire dall'esercizio 2015, ad una riduzione delle commissioni di gestione del Fondo del 50%; più in particolare la commissione pari all'1,6% del NAV è stata ridotta allo 0,8% con efficacia 1° gennaio 2015. A seguito del ricorso alla Proroga Straordinaria prevista dall'art. 2bis del Regolamento del Fondo, della durata di 2 anni, con efficacia a far data dal 1° gennaio 2018, la provvigione di gestione della SGR, su base annuale, di cui all'art. 9.1 a) del Regolamento, già ridotta volontariamente del 50% nel periodo di grazia, è stata ridotta di due terzi e quindi pari allo 0,533% a far data dal 1° gennaio 2018.

**Costo per il calcolo del valore della quota**

Come da normativa regolamentare del Fondo è pari allo 0,025% della provvigione di spettanza dell'esercizio.

**Compenso del Depositario**

Il compenso del Depositario, è calcolato nella misura dello 0,5‰ annuo, come previsto dal testo regolamentare – sul valore complessivo netto del Fondo – quale risulta dalla relazione di fine anno precedente – rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare.

**Spese di revisione del Fondo**

Il valore esposto si riferisce al costo della revisione contabile del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo effettuata dalla società EY S.p.A.

**Compenso spettante agli Esperti Indipendenti**

Il valore esposto pari a Euro 2.000 si riferisce agli oneri per gli Esperti Indipendenti per la valutazione semestrale prevista dalla vigente normativa.

**Oneri di gestione degli immobili**

Viene di seguito dettagliata la composizione della voce 8 della tabella:

Descrizione	Importo	
	Anno 2019	Anno 2018
Spese condominiali	59.982	66.860
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	102.225	47.004
Assicurazioni	10.191	9.191
Spese consulenza fondo	5.332	12.104
Spese intermediazione su vendite	186.640	21.000
Imposta di registro	33.610	34.633
Imposta Imu e TASI	170.539	273.462
Acc.to fondo rischi ed oneri	-	11.500
<b>Totale</b>	<b>568.519</b>	<b>475.754</b>

**Spese legali e giudiziarie**

La voce esposta fa riferimento a spese legali sostenute dal Fondo finalizzate principalmente alle azioni di natura legale intraprese per il recupero dei crediti.

**Spese di pubblicazione del valore della quota**

La voce esposta si riferisce ai costi sostenuti per la pubblicazione dei prospetti informativi ed altri adempimenti nel rispetto della normativa prevista per i fondi quotati ivi compresi gli importi relativi alla distribuzione del patrimonio finale di liquidazione.

**Altri oneri gravanti sul Fondo**

Si riferiscono principalmente alle perdite sui crediti commerciali a fronte degli esiti negativi delle azioni di recupero (Euro 50.335).

**VII.2. Provvigioni di incentivo**

Non si sono verificate le condizioni che prevedono le commissioni di performance finale.

**VII.3 Remunerazioni**

Investire SGR, anche quale controllata della Capogruppo Banca Finnat Euramerica, persegue una accorta politica retributiva e si attiene, nel definire le proprie politiche di remunerazione ed incentivazione, a principi e criteri



specifici che assicurino coerenza con la strategia, gli obiettivi ed i valori aziendali, gli interessi della Società e dei Fondi gestiti o degli investitori, nonché la prevenzione di possibili conflitti di interesse.

Tale politica retributiva è finalizzata a mantenere su livelli sostenibili gli emolumenti corrisposti al personale e ciò in vista di un contenimento generale dei costi a beneficio della redditività aziendale e del conseguente incremento dell'utile da destinare agli azionisti.

I principi ai quali Investire si ispira sono: l'equità, l'attenzione al rischio e alla *compliance*, la prudenza, la valorizzazione del merito; principi, questi, applicati a tutto il Gruppo e che si riflettono a livello di ciascuna area di business su tutti i collaboratori, fatte salve le relative specificità retributive.

Le politiche di remunerazione e incentivazione a favore del Personale di Investire SGR sono definite:

- in ottemperanza alla disciplina sulle politiche e prassi di remunerazione ed incentivazione applicabile ai gestori di FIA di cui alla Parte IV Titolo III ed all'Allegato 2 del Provvedimento della Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 con il quale viene emanato il "Regolamento di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF",
- in attuazione alle direttive 2011/61/UE e 2014/91/UE,
- in considerazione degli orientamenti elaborati in sede europea, tra cui le linee guida dell'ESMA n. 2013/232 del 3 luglio 2013 in materia di sane politiche retributive a norma della direttiva GEFIA e le linee guida dell'ESMA n. 2016/411 del 31 marzo 2016 in materia di politiche retributive a norma della direttiva UCITS e AIFMD (Guidelines on sound remuneration policies under the UCITS Directive and AIFMD),
- in ottemperanza alla Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 "Disposizioni di Vigilanza per le Banche" e successive modificazioni, relativamente a quanto previsto per i gruppi bancari al Titolo IV Capitolo 2 in merito alle politiche e prassi di remunerazione e incentivazione,
- coerentemente con i Principi generali emanati dalla Capogruppo Banca Finnat Euramerica.

Con riferimento all'esercizio 2019:

- La remunerazione totale corrisposta nell'esercizio dalla SGR al personale è pari ad Euro 8.629.152,94 relativamente alla componente fissa, e ad Euro 1.358.263,32 per quanto riguarda la componente variabile; il numero dei beneficiari, nel corso dell'esercizio, è stato pari a 170. Non sono state corrisposte dai FIA al personale provvigioni di incentivo.
- La remunerazione totale del personale coinvolto nella gestione delle attività dei FIA è pari ad Euro 3.767.241,29 relativamente alla componente fissa, e ad Euro 841.763,32 per quanto riguarda la componente variabile.
- La remunerazione totale, suddivisa per le categorie di "personale più rilevante", come individuate dal Regolamento di attuazione citato in precedenza (Allegato 2, par.3) è così ripartita:
  - i. Membri esecutivi e non esecutivi degli organi con funzione di supervisione strategica e di gestione del gestore, in funzione della sua struttura giuridica, quali: gli amministratori, l'amministratore delegato, i *partners* esecutivi e non: Euro 265.283;
  - ii. Direttore generale e responsabili delle principali linee di business, funzioni aziendali o aree geografiche, nonché coloro i quali riportano direttamente agli organi con funzione di supervisione strategica, gestione e controllo: Euro 3.889.256,37.
  - iii. Personale delle funzioni aziendali di controllo: Euro 468.272,69;
  - iv. Altri soggetti che, individualmente o collettivamente, assumono rischi in modo significativo per il gestore o per i FIA gestiti (altri "*risk takers*"): n/a;
  - v. Qualsiasi soggetto la cui remunerazione totale si collochi nella medesima fascia retributiva delle categorie sub ii) e iv) sopra indicate, purché la sua attività abbia o possa avere un impatto rilevante sul profilo di rischio del gestore o dei FIA gestiti: n/a.
- Sono attribuibili al FIA n.ro 4 risorse, la cui retribuzione lorda annua complessiva può essere attribuita al FIA nella misura del 15%.

Il documento concernente le politiche di remunerazione ed il sistema di incentivazione annuali viene sottoposto:

- ai controlli delle funzioni Compliance e Risk Management,
- alla Capogruppo per i necessari controlli di congruità e coerenza,
- all'approvazione del Comitato Nomine e Remunerazioni,

- all'approvazione del Consiglio di Amministrazione (in attuazione dell'art. 37 del Regolamento Congiunto) e dell'Assemblea dei soci.

Investire ha adottato una struttura della retribuzione complessiva che considera le seguenti componenti:

- i) retribuzione fissa;
- ii) retribuzione variabile;
- iii) benefit.

Per le figure dirigenziali e le funzioni di controllo, la retribuzione (sia fissa che variabile) è comunque soggetta alla delibera del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Nomine e Remunerazioni.

Il rapporto tra la componente variabile e quella fissa della remunerazione è opportunamente bilanciato e determinato, anche in relazione alle diverse categorie di personale.

La politica di remunerazione per il personale dipendente di Investire, in linea con quanto indicato dalla politica del Gruppo, è orientata prevalentemente a garantire nel tempo un livello della componente fissa della remunerazione adeguato con le responsabilità delegate, tenuto conto delle competenze e della professionalità possedute dai singoli, al fine di garantire adeguati livelli di equità e coerenza interna, nonché in linea con le previsioni dei contratti collettivi nazionali di riferimento e coerentemente con le caratteristiche e la cultura aziendale, fortemente permeata dall'attenzione ai risultati sostenibili nel tempo.

Le retribuzioni individuali, anche in un'ottica di *retention*, vengono pertanto costantemente monitorate ed adattate al livello professionale raggiunto e/o alle responsabilità tempo per tempo assegnate.

La componente variabile della retribuzione è definita secondo criteri orientati alla massima cautela e ad obiettivi sostenibili nel tempo e nel rispetto dei principi dettati dalla normativa di settore.

Per il "Personale più rilevante" la remunerazione variabile è assoggettata per il 40% (o per il 60% qualora la componente variabile rappresenti un importo particolarmente elevato e comunque superiore al 50% della retribuzione fissa del destinatario) al differimento temporale in un periodo di tre anni.

Anche la componente variabile del restante personale che partecipa al sistema incentivante viene assoggettata a meccanismi di differimento.

È prevista l'assegnazione, al "Personale più rilevante", in fase di consuntivazione degli obiettivi, di Phantom Performance Unit (PPU) a titolo di strumenti, che garantiscono il diritto alla corresponsione, al termine di un prefissato *holding period*, di una remunerazione di tipo monetario legata all'andamento del valore dei fondi gestiti dalla SGR.

Per le funzioni di controllo la componente variabile – in linea con quanto prescritto dalle linee guida ESMA – non può essere legata al raggiungimento di obiettivi economici della SGR e/o dei FIA gestiti, ma esclusivamente ad obiettivi di natura qualitativa o specifici delle responsabilità di controllo assegnate. La struttura remunerativa di questa categoria di soggetti è costruita in maniera tale da non comprometterne l'indipendenza e da evitare possibili conflitti d'interesse.

Conformemente alle prescrizioni del Regolamento Congiunto ed alle linee guida ESMA, è prevista l'applicazione alla remunerazione variabile di idonei meccanismi di correzione del rischio *ex post* (*malus* e *claw back*), che operano, a seconda della clausola, durante il periodo di differimento o successivamente alla data di corresponsione del compenso e che possono determinare la riduzione o l'azzeramento della remunerazione variabile (anche per le quote differite) o la restituzione alla SGR di tutta o parte di quella già percepita.

## **Sezione VIII - Altri ricavi e oneri**

### **L. Altri ricavi e oneri**

La voce Altri Ricavi, pari ad Euro 107.084, include principalmente le sopravvenienze attive per accertata insussistenza di debiti (Euro 107.042).

La voce Altri Oneri, pari ad Euro 1.778, include principalmente le sopravvenienze passive determinate dalla rettifica dei costi e ricavi di competenza di precedenti esercizi.

## **Sezione IX – Imposte**

Alla data del presente Rendiconto finale di Liquidazione la normativa fiscale vigente non prevede imposte a carico del Fondo.

Con D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012, convertito con modificazioni nella L. n. 27 del 24 marzo 2012, il Legislatore è intervenuto sull'art. 73 del DPR n. 917/1986 ("Testo Unico delle Imposte sui Redditi"), aggiungendo all'elenco dei soggetti passivi IRES anche gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio.

Tuttavia, l'art. 6 del D.L. 351 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni nella L. n. 410 del 23 novembre 2001, e successive modifiche, disciplina un regime fiscale "speciale" in relazione ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi del D.Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 ("Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria"). Si tratta dei fondi comuni di investimento dotati delle seguenti caratteristiche:

- presenza di una pluralità di investitori;
- finalità di investire il patrimonio raccolto secondo una predeterminata politica di investimento;
- gestione del fondo svolta dalla SGR nell'interesse dei partecipanti, ma in autonomia da essi.

Solo i fondi immobiliari in possesso dei suddetti requisiti non sono pertanto soggetti alle imposte sui redditi IRES e all'Imposta Regionale sulle Attività Produttive IRAP.

Indipendentemente dalla sussistenza delle suddette caratteristiche, tuttavia, l'intero regime fiscale previsto dal D.L. n. 351/2001 sopra citato si applica, in ogni caso, ai fondi partecipati esclusivamente da investitori "istituzionali" ovvero fondi immobiliari partecipati esclusivamente da uno o più dei seguenti soggetti:

- Stato o ente pubblico;
- Organismi d'investimento collettivo di risparmio;
- Forme di previdenza complementare nonché enti di previdenza obbligatoria;
- Imprese di assicurazione, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- Intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- Soggetti e patrimoni indicati nelle precedenti lettere costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni, sempreché assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- Enti privati residenti in Italia che perseguano esclusivamente le finalità indicate nell'articolo 1, comma 1, lett. c-bis) del D.Lgs. n. 153/1999, nonché società residenti in Italia che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- Veicoli costituiti in forma societaria o contrattualmente partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti indicati nelle lettere precedenti.

I soggetti residenti "non istituzionali", ossia diversi da quelli indicati nei precedenti punti, partecipanti in misura superiore al 5% del patrimonio del fondo, subiscono l'imputazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal fondo stesso e rilevati nelle relazioni di gestione. In particolare, è previsto che concorre alla formazione del reddito complessivo del partecipante indipendentemente dalla percezione e proporzionalmente alla quota di partecipazione, il risultato economico del fondo, determinato escludendo dal risultato di gestione i proventi e gli oneri da valutazione maturati ma non realizzati.

Si precisa che, ai fini del calcolo della percentuale di partecipazione, ciascun soggetto è tenuto ad attestare alla SGR ovvero all'intermediario depositario la sussistenza di eventuali quote detenute indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona o imputabili ai familiari indicati nell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Ciò posto, per i partecipanti residenti che possiedono quote di partecipazione in misura pari o inferiore al 5% e per gli investitori "istituzionali" precedentemente elencati continua ad applicarsi il regime di imposizione dei proventi già disciplinato dall'art. 7 del D.L. n. 351/2001: sui redditi distribuiti a tali soggetti si applica, pertanto, la ritenuta nella misura del 26% (misura così modificata dal Decreto Legge n. 66/2014).

Con riferimento ai soggetti non residenti, i redditi percepiti, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione al fondo, subiscono, al momento della loro corresponsione, l'applicazione della ritenuta a titolo di imposta del 26% ex art. 7, comma 1, del citato D.L. 351/2001 oppure la minore ritenuta convenzionale, se applicabile.

Il regime di "esenzione" senza applicazione della ritenuta viene mantenuto nei confronti di fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati e territori c.d. White list, di enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e nei confronti delle Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato (ex art. 7 D.L. 351/2001).

A tale proposito si precisa che il previgente regime di esenzione, applicabile a tutti i proventi percepiti da soggetti residenti in paesi c.d. White list, continua ad essere ancora valido con riferimento alle distribuzioni di proventi riferiti a periodi di attività dei fondi chiusi fino al 31 dicembre 2009.

Si segnala che il Provvedimento A.d.E. del 16 dicembre 2011 ha specificato l'obbligo per la SGR di comunicare, nella propria dichiarazione del sostituto di imposta i dati relativi ai partecipanti, compresi i partecipanti c.d. "istituzionali", che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo di imposta, detengono una quota di partecipazione nei fondi immobiliari superiori al 5%, unitamente all'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

#### **PARTE D – Altre informazioni**

##### **Piano di Riparto**

In applicazione dell'art. 13.6 del Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione di complessivi Euro 3.007.200,00 corrispondente ad Euro 50,12 per quota, per le n.60.000 quote in circolazione per il tramite di Monte Titoli S.p.A. con valuta non superiore a 30 (trenta) giorni dalla data di deposito del rendiconto finale di liquidazione.

Con riferimento alla presente Sezione ed alle relative istruzioni per la sua compilazione, fornite dalla Banca d'Italia e dal regolamento Delegato UE 231/13 non vi sono ulteriori informazioni da fornire in aggiunta a quelle già presenti nel presente Rendiconto.

Roma, 06 febbraio 2020

  
Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

## **Relazione della Società di Revisione**

NON ANCORA DISPONIBILE

Fine Comunicato n.0834-2

Numero di Pagine: 30