

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 30 GIUGNO 2017

FONDO Invest Real Security (IRS)

Fondo in liquidazione

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO



INDICE

ORGANI SOCIALI	3
INFORMAZIONI GENERALI	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	6
<i>1. Il fondo in sintesi, la messa in liquidazione, il piano di smobilizzo</i>	6
<i>2. Andamento del valore complessivo netto del Fondo, distribuzioni e rimborsi</i>	10
<i>3. Rapporti con altre società del Gruppo della SGR</i>	10
<i>4. Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2017</i>	11
<i>5. La fiscalità della liquidazione</i>	11
<i>6. Il Piano di Riparto</i>	11
<i>7. Adempimenti di Liquidazione</i>	11
<i>8. Delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR</i>	11
SITUAZIONE PATRIMONIALE	13
SEZIONE REDDITUALE	15
NOTA INTEGRATIVA	17
PARTE A – Andamento del valore della quota	17
PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto del Fondo	18
Sezione I - Criteri di valutazione	18
Sezione II - Le attività	19
Sezione III - Le passività	22
Sezione IV - Il valore complessivo netto	22
Sezione V - Altri dati patrimoniali	23
PARTE C – Il Risultato Economico del periodo	24
Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	24
Sezione II - Beni immobili	24
Sezione III – Crediti	24
Sezione IV - Depositi bancari	24
Sezione V – Altri beni	24
Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	24
Sezione VII - Oneri di gestione	24
Sezione VIII –Altri ricavi ed oneri	25
Sezione IX – Imposte.....	25
PARTE D – Altre informazioni	27
Relazione della Società di Revisione	28

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vice Presidente</i>	Stefano Vittori
<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

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Carlo Napoleoni Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

INFORMAZIONI GENERALI

Il presente rendiconto finale di liquidazione del Fondo Invest Real Security (di seguito “Fondo IRS”) – Fondo in liquidazione, gestito da InvestiRE SGR S.p.A., già Beni stabili Gestioni SGR S.p.A., è redatto in osservanza a quanto disposto dal D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, dal D.M. del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30, dalle direttive impartite dalla Banca d’Italia con il Provvedimento del 19 gennaio 2015, così come successivamente modificato, dall’art.13 del regolamento di gestione di IRS (“Liquidazione del Fondo”) e, ove applicabile, anche in osservanza della direttiva AIFMD, art. 22, nonché dal Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, artt. 103-107.

Il presente rendiconto finale di liquidazione del Fondo IRS, riferito alla data del 30 giugno 2017, è redatto in osservanza dei principi di pertinenza, attendibilità, comparabilità e chiarezza ed è composto dai seguenti documenti:

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

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, rispetto a quelle ricavabili dagli schemi di bilancio, in quanto 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 20 dicembre 2016, è stata completata la dismissione del patrimonio immobiliare del fondo.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo INVEST REAL SECURITY è un fondo immobiliare comune di investimento, destinato ad *investitori retail*.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data avvio operatività del Fondo	29/09/2003
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2016 - periodo di grazia di 3 anni dal 31 dicembre 2013
Depositario	Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane S.p.A. (I.C.P.B.I. S.p.A.)
Società di revisione	EY S.p.A.
Fiscalità	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
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 141.000.000
Numero di quote collocate al 31 dicembre 2016	56.400
Valore nominale originario delle quote	Euro 2.500
Totale capitale rimborsato per quota (comprensivo della liquidazione finale)	Euro 687,86
Totale proventi distribuiti per quota	Euro 384,68
Importo in liquidazione pro quota	Euro 14,66
Importo totale in liquidazione	Euro 826.824,00
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)- quotazione cessata il 30/12/2016

(1) Alla data del 31/12/2016 il Fondo ha raggiunto l'obiettivo della completa dismissione del patrimonio di proprietà. Sono seguite, pertanto, le ulteriori fasi della procedura di liquidazione ai sensi dell'art.13 del Regolamento di gestione e delle altre disposizioni normative applicabili.

(2) Al netto di eventuali rimborsi parziali di quote effettuati dal fondo dall'inizio della sua operatività.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il presente rendiconto finale di liquidazione del Fondo IRS è riferito alla data del 30 giugno 2017 e vi sono descritti i fatti relativi ai primi sei mesi del 2017 e di quelli successivi, fino alla delibera di approvazione, intervenuti per il completamento delle procedure amministrativo contabili di liquidazione del Fondo IRS.

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 IRS, collocato nel 2003, ha investito la raccolta di liquidità, pari a complessivi euro 141.000.000, in immobili con caratteristiche rispondenti allo scopo del Fondo indicato nel Regolamento. Il fondo, già in liquidazione nel 2016, ha dismesso completamente il patrimonio immobiliare a fine anno. Si riporta di seguito l'elenco degli immobili in cui il fondo ha investito negli anni e le relative date di acquisto e dismissione:

Indirizzo	Data di Acquisizione	Data di Vendita
Via Broletto, 16	Milano 25/11/2003	06/08/2015
Via Minerbi, 1	Milano 10/12/2004	26/06/2007
Via Val di Sole, 12/ 14	Milano 10/12/2004	26/06/2007
Via Varesina, 92	Milano 10/12/2004	26/06/2007
Via Pellico - Via Mazzini	Trezzo sull'Adda (MI) 10/12/2004	26/06/2007
Via Allegri, 179	Modena 10/12/2004	26/06/2007
Via Roma, 30	Nembro (BG) 10/12/2004	26/06/2007
Via Marocchetti, 11	Torino 20/06/2005	20/12/2016
Via Tempio del Cielo, 15	Roma 27/06/2005	23/06/2010
Via Fulvio Testi, 124	Cinisello Balsamo (MI) 28/07/2005	20/12/2016
Via Liberazione, 15	Bologna 25/01/2006	20/12/2016
Via Barletta	Andria (BA) 16/02/2006	20/12/2016
Via Adelfia snc	Rutigliano (BA) 31/03/2008	20/12/2016

Al momento dell'acquisto del portafoglio, il mercato immobiliare italiano non pativa certamente gli effetti degli eventi ed accadimenti di carattere generale che negli anni successivi ne hanno determinato la flessione.

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 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, la progressiva scomparsa di investitori domestici ed esteri, verificatesi, con lievi oscillazioni, fino ad un paio di anni fa.

E' in tale difficile contesto economico che si inserisce l'avvio della liquidazione del Fondo che aveva scadenza originaria il 31 dicembre 2013. Il Consiglio di Amministrazione della SGR in data 9 novembre 2012 ha deciso, quindi,

di avvalersi del c.d. periodo di grazia, prorogando la durata del Fondo per un un triennio e, quindi, fino al 31 dicembre 2016 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.

In data 11 dicembre 2014 si è tenuta l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Invest Real Security che non ha approvato la modifica al regolamento, confermando pertanto la scadenza del Fondo al 31.12.2016.

In considerazione della non prorogabile scadenza del Fondo oltre il 31 dicembre 2016, preso atto dell'estrema difficoltà ad individuare sul mercato un acquirente per ciascun singolo immobile, la SGR 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 (retail, logistica, etc.) provenienti da alcuni fondi in gestione, inclusi i 5 asset di proprietà del Fondo.

Tale procedura ha avuto ampia diffusione sul mercato, tramite sollecitazione diretta supportata da intermediari specializzati, annunci su quotidiani di tiratura nazionale e pubblicazioni di appositi avvisi sul sito della SGR. Ciononostante, la suddetta procedura si è conclusa il 30 giugno 2016 senza che sia pervenuta alcuna offerta vincolante di acquisto.

La SGR constatata, pertanto, da una parte la persistenza di una scarsa domanda da parte di investitori domestici e dall'altra l'interesse da parte di alcuni investitori esteri di tipo opportunistico, ha strutturato ed implementato un nuovo processo di vendita su base competitiva di un portafoglio di immobili caratterizzato da una dimensione più ampia, rispetto a quella del portafoglio residuo del Fondo.

La SGR, allo scopo di incontrare la suddetta domanda, ha quindi messo in atto una strategia finalizzata ad ottimizzare l'appetibilità per i potenziali investitori del perimetro oggetto di valorizzazione, con il supporto di un advisor finanziario, che garantisce la promozione del processo di vendita per il tramite di un network internazionale e che coadiuvasse le varie fasi del processo.

Le attività di commercializzazione sono state avviate nel mese di luglio 2016, hanno incluso anche avvisi sulla stampa nazionale ed internazionale, arrivando a coinvolgere n. 71 investitori di comprovato standing dei quali n. 28 hanno manifestato il proprio interesse all'eventuale acquisizione del portafoglio immobiliare.

Tale interesse è stato favorito dalla conoscenza degli immobili da parte degli investitori, in quanto erano già stati oggetto dei vari processi di dismissione avviati dalla SGR sin dal 2012. Allo stesso tempo, le criticità derivanti dai bassi flussi reddituali da locazione (conseguenza della crisi economica descritta) hanno segnato la particolarità dell'operazione con riferimento al pricing ed alla sostanziale impossibilità di ricorso al debito.

La procedura si è conclusa con il ricevimento di n. 5 offerte non vincolanti ed una sola offerta vincolante da parte di un fondo estero ed ha condotto al perfezionamento della dismissione dell'intero portafoglio residuo del Fondo, incluse le partecipazioni detenute nelle due società di gestione dei centri commerciali, in data 20 dicembre 2016.

Tale operazione è stata perfezionata da detto fondo estero mediante un FIA immobiliare riservato di diritto italiano gestito dalla SGR ed interamente sottoscritto dal citato investitore estero. Si ricorda che detto FIA immobiliare è stato istituito dalla SGR nella sua qualità di aggiudicataria di apposita gara promossa dall'investitore estero e finalizzata alla selezione della società di gestione del risparmio per la gestione di più fondi destinati all'acquisizione di diversi portafogli immobiliari in Italia.

Si riporta di seguito un riepilogo investimenti immobiliari effettuati e realizzati nella gestione del fondo stesso:

Immobile (€)	Investimento			Prezzo di vendita	PLUS/MINUS REALIZZATA	Margine/ perdita %	
	Costo di acquisto	Capex	TOT				
Milno - Via Minerbi	1.904.397	-	1.904.397	2.178.000	273.603	14,4%	37,6%
Milano - Via Varesina	701.620	-	701.620	937.750	236.130	33,7%	
Milano - Via Val di Sole	1.152.662	-	1.152.662	1.512.500	359.838	31,2%	
Modena - Via Allegri	2.906.712	-	2.906.712	3.675.375	768.663	26,4%	
Nembro - Via Roma	2.355.439	-	2.355.439	3.614.875	1.259.436	53,5%	
Trezzo sull'Adda - Via Pellico	2.906.712	-	2.906.712	3.206.500	299.788	10,3%	
Roma - Via Tempio del Cielo	9.511.382	287.000	9.798.382	14.772.337	4.973.955	50,8%	
Milano - Via Broletto	37.469.973	-	37.469.973	34.000.000	(3.469.973)	-9,3%	-85,9%
Torino - Via Marocchetti	18.012.822	-	18.012.822	2.100.000	(15.912.822)	-88,3%	
Cinisello Balsamo - Via F. Testi	7.610.622	-	7.610.622	950.000	(6.660.622)	-87,5%	
Bologna - Via della Liberazione	49.527.381	2.108.488	51.635.869	6.950.000	(44.685.869)	-86,5%	
Andria - Via Barletta	52.166.855	-	52.166.855	8.800.000	(43.366.855)	-83,1%	
Rutigliano - Via Adelfia	12.000.000	369.101	12.369.101	1.200.000	(11.169.101)	-90,3%	
Totale	198.226.577	2.764.589	200.991.166	83.897.337	(117.093.829)	-58,3%	

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 fino al 2010, infatti, mostrano margini molto interessanti passando da un minimo del 10% ad un massimo del 53% rispetto al costo dell'investimento, con un margine medio del 37,6%.

Già la vendita dell'immobile in Milano Via Broletto, avvenuta nel 2015, ha mostrato sofferenza nel realizzare un prezzo di vendita che permettesse di rientrare dell'investimento effettuato, rilevando una perdita del 9,3%.

Infine l'ultima operazione di vendita in blocco, che ha coinvolto il 70% del patrimonio immobiliare in termini di valore, ha comportato perdite complessive mediamente dell'86%.

Si ricorda inoltre che nell'esercizio 2006 il Fondo ha costituito due società (Andria Mongolfiera S.r.l. e Minganti S.r.l.) alle quali sono stati conferiti due rami d'azienda rispettivamente dei due centri commerciali siti in Bologna e in Andria (BT) acquistati dal Fondo.

Nello specifico, nel tempo le due società hanno svolto la propria attività all'interno dei rispettivi centri commerciali a mezzo di un contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile di proprietà del Fondo IRS. Le società, a loro volta, hanno sottoscritto contratti di affitto d'azienda con una pluralità di operatori economici per lo svolgimento di attività di esercizio commerciale, artigianale, di somministrazione di alimenti e bevande e di altre attività di servizio.

Con la vendita da parte del Fondo dei due centri commerciali, il Fondo ha contestualmente ceduto anche le due società in oggetto:

Partecipazioni	Quantità	Costo storico	Ultima valutazione al 31/12/2015	Realizzo		Risultato dell'investimento
				Data	Ricavo di vendita	
partecipazione in Andria Mongolfiera srl	100%	944.140	-	20/12/2016	10.497	-933.643
partecipazione in Minganti srl	100%	476.000	97.669	20/12/2016	23.508	-452.492

I prezzi di cessione sopra evidenziati sono soggetti ad aggiustamenti tra venditore ed acquirente con riferimento ad eventuali futuri incassi di partite non riflesse nei suddetti prezzi di cessione. In particolare, sulla base della situazione patrimoniale al 31 dicembre 2016 delle società approvate il 26 aprile 2017, gli aggiustamenti prezzo regolati a favore del venditore nel mese di settembre sono stati pari a complessivi euro 23.781,51 relativi principalmente a canoni variabili. In merito agli aggiustamenti prezzo derivanti da incassi di crediti IVA gli importi residui ancora da incassare e da regolare con l'acquirente ammontano a complessivi euro 485.189,65 (si rimanda a quanto di seguito specificato in relazione al trasferimento di tale posizione alla SGR).

Per consentire il completamento della procedura di liquidazione nei termini previsti dal regolamento di gestione, nell'interesse e a beneficio dei partecipanti che alla data del 31 dicembre 2016 risultavano avere diritto ai rimborsi derivanti dalla liquidazione medesima, la SGR ha assunto in proprio e a proprio carico, a far data dall'1 luglio 2017, per il periodo necessario, la gestione delle poste contabili del Fondo, attive e passive, connesse alla gestione ordinaria dello stesso, ancora presenti alla data del 30 giugno 2017.

In particolare, il 30 giugno 2017, in forza di apposita convenzione, sono state trasferiti dal fondo alla SGR:

(a) la gestione :

- della liquidazione dei crediti del Fondo IRS di cui ai meccanismi di aggiustamento prezzo derivanti dagli eventuali e futuri rimborsi e/o compensazioni IVA di cui le società Adria Mongolfiera S.r.l. e Minganti S.r.l. (società cedute di cui sopra) pari ad un valore nominale complessivo di euro 485.189,65;
- ed il recupero della morosità residua al 30 giugno 2017 verso conduttori. I crediti sono infatti stati trasferiti alla SGR dal Fondo per le relative attività di recupero, anche attraverso il proseguimento di azioni legali in corso. I crediti, per un importo nominale complessivo di euro 1.150.013, presenti nel bilancio del fondo per un valore di presumibile realizzo di euro 345.000, si compongono di diverse posizioni di cui alcune con contenziosi in corso e controparti fallite o in procedure concorsuali.

In virtù di quanto sopra, si è ritenuto opportuno trasferire tali posizioni alla SGR al valore convenzionale di 1 Euro, anche in considerazione della natura dell'attività posta in essere dalla SGR nell'interesse e a beneficio dei partecipanti che alla data del 31 dicembre 2016 risultavano avere diritto ai rimborsi derivanti dalla liquidazione del Fondo IRS;

(b) gli accordi di indennizzo in relazione ai contenziosi fiscali in capo alle succitate società cedute, la gestione degli stessi ai fini dell'ottenimento del pagamento di tutte le somme versate all'erario (complessivamente Euro 1.372.255,61, pari al 100% delle maggiori imposte, sanzioni, interessi ed oneri di riscossione) che siano oggetto di rimborso qualora non vi sia soccombenza delle società nei relativi gradi finali di giudizio, al netto di eventuali indennizzi che dovessero essere riconosciuti a favore delle medesime società sempre in relazione a detti contenziosi fiscali; anche in questo caso, per i medesimi motivi, le poste sono state trasferite dal Fondo alla SGR al valore convenzionale di 1 Euro.

(c) i debiti residui per fatture ancora da ricevere e per accantonamenti di costi futuri per la gestione delle partite attive di cui sopra pari a complessivi Euro 252.607,12, trasferendo contemporaneamente alla SGR anche la liquidità necessaria per il soddisfacimento di tali passività.

In virtù della succitata convenzione, la SGR si è impegnata, *inter alia*, a corrispondere ai partecipanti che alla data del 31 dicembre 2016 risultavano avere diritto ai rimborsi derivanti dalla liquidazione del Fondo IRS (Beneficiari):

- gli incassi relativi ai crediti di cui alla precedente lett. (a), al netto dei costi sostenuti dalla SGR per il relativo incasso, detratta una somma pari al valore convenzionale corrisposto (1 Euro);
- gli incassi relativi ai crediti per aggiustamento prezzo di cui alla precedente lett. (b), al netto dei costi sostenuti dalla SGR per il relativo incasso, detratta una somma pari al valore convenzionale corrisposto (1 Euro);
- gli incassi relativi agli accordi di indennizzo di cui alla precedente lett. (c) - al netto dei costi sostenuti dalla SGR per il relativo incasso, nonché degli indennizzi eventualmente corrisposti dalla SGR alle citate società cedute - detratta una somma pari al valore convenzionale corrisposto (1 Euro);
- gli importi corrispondenti alle minori somme effettivamente pagate in relazione alla complessive passività rispetto alla liquidità trasferita di cui alla precedente lett. (d), al netto dei relativi costi sostenuti dalla SGR.

Gli obblighi di pagamento della SGR di cui sopra diverranno operanti ogniqualvolta dette eccedenze, complessivamente considerate, risultino maggiori di una soglia pari a Euro 5,00 (cinque/00) per ciascuna quota di partecipazione dal Fondo IRS e comunque al completamento di detta gestione.

La SGR provvederà a rendicontare l'esito dell'attività di gestione amministrativa e di incasso o pagamento (a seconda del caso) relativa agli elementi attivi e passivi sopra descritti:

- in occasione di ciascun pagamento a favore dei Beneficiari;

- e comunque annualmente entro il 30 marzo di ogni anno, successivo a quello di riferimento, mediante pubblicazione di apposito avviso e resoconto sul proprio sito internet o, a scelta della SGR, con comunicato stampa.

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 30 giugno 2017:

Variazione NAV dalla nascita del Fondo		
	€	Var ass
Equity Iniziale investito	141.000.000	
<i>Variazioni:</i>		
Plus/minus non realizzate		0
Risultato effettivo		(80.508.744)
Versamenti successivi		0
Rimborsi		(37.968.480)
Distribuzione proventi		(21.695.952)
NAV 30 giugno 2017	826.824	(140.173.176)

Dalla sua nascita le distribuzioni di proventi e i rimborsi di capitale, includendo anche quello di liquidazione finale che avverrà nel mese di settembre 2017, sono di seguito elencati:

Anno di competenza	Data di pagamento	Distribuzione proventi (€)		Rimborsi di capitale (€)	
		TOT	per quota	TOT	per quota
2004	24/03/2005	1.184.400	21,00	0	0
2005	23/03/2006	3.131.892	55,53	0	0
2006	07/12/2006	2.820.000	50,00	0	0
2006	22/03/2007	2.624.856	46,54	0	0
2007	20/03/2008	9.434.592	167,28	0	0
2008	19/03/2009	2.500.212	44,33	0	0
vari anni	17/03/2011	0	0,00	1.410.000	25,00
vari anni	16/03/2016	0	0,00	9.999.720	177,30
vari anni	14/09/2016	0	0,00	3.998.760	70,90
vari anni	29/03/2017	0	0,00	22.560.000	400,00
vari anni	settembre 2017	0	0,00	826.824	14,66
TOTALE		21.695.952	384,68	38.795.304	687,86

Nota: gli importi relativi ai proventi distribuiti sono al lordo della ritenuta d'acconto, ove applicabile

Le distribuzioni di proventi ed i rimborsi di capitale sopra elencati hanno determinato un tasso interno di rendimento (TIR) a vita intera del Fondo negativo e pari a -7,77%.

Al 30 giugno 2017, la **liquidità disponibile** presso il depositario ammonta complessivamente a euro 1.079.429. Tale importo, diminuito di euro 252.605,12 per il trasferimento della liquidità alla SGR avvenuto nel mese di luglio nell'ambito della convenzione sopra descritta verrà interamente utilizzato per il rimborso finale di liquidazione del fondo.

3. Rapporti con altre società del Gruppo della SGR

Non sussistono rapporti tra il Fondo e altre società del gruppo Banca Finnat Euramerica S.p.A..

4. Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2017

Come previsto nella Convenzione, nel mese di luglio è stato perfezionato il trasferimento della liquidità del fondo di complessivi euro 252.605,12 alla SGR depositandolo in apposito conto corrente della SGR sotto-rubricato al fondo IRS.

Non si rilevano ulteriori eventi significativi oltre a quanto sopra riportato.

5. La fiscalità della liquidazione

Si ricorda che, ai sensi della normativa fiscale, i proventi distribuiti in sede di liquidazione sono soggetti alle ritenute d'acconto, in misura diversa o in regime di esenzione in funzione dello status "fiscale" del singolo investitore.

Al riguardo, visto quanto in precedenza descritto in merito all'andamento della gestione del fondo nel tempo, la liquidazione si concretizzerà in un **rimborso parziale di capitale, pertanto non soggetto ad alcuna imposta**.

6. Il Piano di Riparto

Facendo seguito a quanto sopra riportato, si evidenzia che il patrimonio del fondo oggetto di liquidazione ammonta a complessivi euro 826.824,00, corrispondente alla liquidità disponibile per procedere ai rimborsi in oggetto.

Pertanto, in applicazione degli articoli 13.6.4, comma c)¹ del Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione di complessivi euro 826.824,00 corrispondente ad euro 14,66 per quota, per le n. 56.400 quote in circolazione.

Da tale importo non è stato sottratto alcun compenso per la SGR ai sensi dell'art. 13.4² del Regolamento di Gestione del fondo non essendo stato raggiunto il risultato minimo del 5%.

7. Adempimenti di Liquidazione

Successivamente al CdA di approvazione del presente rendiconto finale di liquidazione e alla ricezione della certificazione da parte della società di revisione contabile, il rendiconto stesso 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 al fine di informarla circa le operazioni di rimborso e della relativa tempistica.

Il rimborso delle quote avverrà il giorno 27 settembre 2017; la SGR procederà al pagamento tramite Monte Titoli S.p.A. .

Si ricorda che la SGR e la Banca Depositaria non provvederanno all'annullamento delle quote del fondo, al fine di poter procedere nei prossimi anni alle liquidazioni successive relative agli attivi residui trasferiti in gestione alla SGR come descritti nel presente documento.

Successivamente alla liquidazione del 27 settembre 2017, tutti i rapporti di conto corrente intestati al fondo verranno estinti e verrà comunicata alla Banca d'Italia la fine operatività del Fondo.

La procedura di liquidazione formalmente si conclude con la comunicazione alla Banca D'Italia dell'avvenuto riparto.

8. Delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR

Il Consiglio di Amministrazione del 29 agosto 2017 delibera di approvare il presente Rendiconto di Liquidazione ed il Piano di Riparto esposto che determina una liquidazione finale lorda di complessivi **euro 826.824,00 corri-**

¹ Art. 13.6.4, comma c) "...Redazione del piano di riparto.

La SGR redige, altresì, il piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota del Fondo determinato sulla base del rapporto fra attività nette realizzate ed il numero delle quote del Fondo in circolazione, detratto il compenso spettante alla SGR ai sensi del precedente articolo 13.4."

² Art. 13.4 "...Il risultato netto della gestione del Fondo derivante dalla liquidazione degli investimenti viene ripartito come segue:

- alla SGR compete un compenso pari al 20% (venti per cento) del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato e sottoindicato; tale percentuale verrà riportata anche nel rendiconto finale di liquidazione;

- ai sottoscrittori compete, pro-quota, il riparto dell'attivo netto liquidato, detratto il compenso assegnato alla SGR.

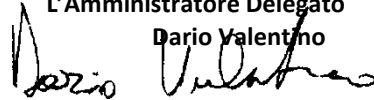
Il risultato minimo oltre il quale competerà alla SGR detto compenso è fissato nella misura del 5% (cinque per cento) annuo semplice...."

spondente ad euro 14,66 per quota, per le n.56.400 quote in circolazione. Tale liquidazione ha natura di rimborsi di capitale.

Roma, 29 agosto 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato

Dario Valentino



SITUAZIONE PATRIMONIALE

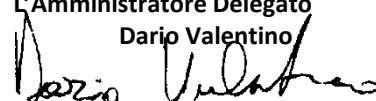
RENDICONTO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY AL 30/06/2017				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2017		Situazione al 31/12/2016	
	valore complessivo	in percentuale dell'attivo	valore complessivo	in percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo			-	
A3. Altri titoli di capitale			-	
A4. Titoli di debito			-	
A5. Parti di OICR			-	
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale			-	
A7. Titoli di debito			-	
A8. Parti di OICR			-	
Strumenti finanziari derivati				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione			-	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria			-	
B3. Altri immobili			-	
B4. Diritti reali immobiliari			-	
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione			-	
C2. Altri			-	
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista			-	
D2. Altri			-	
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.079.429	100,00	23.087.744	94,36
F1. Liquidità disponibile	1.079.429	100,00	23.087.744	94,36
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			-	
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare			-	
G. ALTRE ATTIVITA'	2	0,00	1.380.616	5,64
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate			-	
G2. Ratei e risconti attivi		0,00	-	0,00
G3. Risparmio d'imposta			-	
G4. Altre				
G4.1 Crediti vs clienti		0,00	779.390	3,19
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso			-	
G4.3 Altre	2	0,00	601.226	2,46
TOTALE ATTIVITA'	1.079.431	100,00	24.468.360	100,00

RENDICONTO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY AL 30/06/2017		
SITUAZIONE PATRIMONIALE		
(Valori in Euro)		
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2017	Situazione al 31/12/2016
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	252.607	717.431
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati		
M2. Debiti di imposta		2.947
M3. Ratei e risconti passivi		
M4. Altre	252.607	708.263
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni		6.221
TOTALE PASSIVITA'	252.607	717.431
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	826.824,00	23.750.929
Numero delle quote in circolazione	56.400	56.400
Valore unitario delle quote	14,660	421,116
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	400,00	248,20

Roma, 29 agosto 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato

Dario Valentino



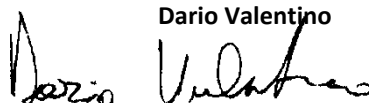
SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY AL 30/06/2017				
SEZIONE REDDITUALE				
	Situazione al 30/06/2017		Situazione al 30/06/2016	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI			-57.547	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili / perdite da realizzi				
A1.3 plusvalenze / minusvalenze			-57.547	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili / perdite da realizzi				
A2.3 plusvalenze / minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili / perdite da realizzi				
A3.3 plusvalenze / minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari				-57.547
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			-7.480.502	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI			1.494.961	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE			-8.090.000	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI			-696.531	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUI BENI IMMOBILI E SIMILARI			-188.932	
Risultato gestione beni immobili				-7.480.502
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi / decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
E. ALTRI BENI				
E1. proventi				
E2. utili / perdite da realizzi				
E3. plusvalenze / minusvalenze				
Risultato gestione investimenti				-7.538.049

RENDICONTO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY AL 30/06/2017				
SEZIONE REDDITUALE				
	Situazione al 30/06/2017		Situazione al 30/06/2016	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
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				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica				-7.538.049
H. ONERI FINANZIARI	-32.016			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-32.016			
Risultato netto della gestione caratteristica		-32.016		-7.538.049
I. ONERI DI GESTIONE	-472.376		-908.950	
I1. Provigione di gestione SGR			-312.107	
I2. Commissioni depositario	-6.188		-22.434	
I3. Oneri per esperti indipendenti			-11.590	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-96.599		-12.853	
I5. Altri oneri di gestione	-369.589		-549.966	
L. ALTRI RICAVI E ONERI	140.287		69.013	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	164.735		88.399	
L3. Altri oneri	-24.448		-19.386	
Risultato della gestione prima delle imposte		-364.105		-8.377.986
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile / perdita dell'esercizio		-364.105		-8.377.986

Roma, 29 agosto 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino



NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – Andamento del valore della quota

Il valore complessivo del Fondo al 30 giugno 2017 ammonta a Euro 826.824 (Euro 23.750.929 al 31 dicembre 2016) corrispondente ad un valore unitario delle quote pari a Euro 14.66.

La tabella di seguito riportata sintetizza, invece, le variazioni complessive intervenute sul capitale investito dalla nascita del fondo al 30 giugno 2017:

Data Relazione	N° quote	Valore unitario quote	Valore complessivo quote
29/09/2003	56.400	2.500,000	141.000.000
31/12/2003	56.400	2.532,870	142.853.851
31/12/2004	56.400	2.603,630	146.844.548
31/12/2005	56.400	2.712,540	152.987.524
31/12/2006	56.400	2.742,240	154.662.176
31/12/2007	56.400	2.872,600	162.014.676
31/12/2008	56.400	2.695,160	152.006.934
31/12/2009	56.400	2.459,010	138.688.186
31/12/2010	56.400	2.459,860	138.735.864
31/12/2011	56.400	2.373,880	133.887.252
31/12/2012	56.400	2.226,369	125.567.215
31/12/2013	56.400	2.120,299	119.584.876
31/12/2014	56.400	1.849,715	104.323.912
31/12/2015	56.400	1.555,580	87.734.720
31/12/2016	56.400	421,116	23.750.929
30/06/2017	56.400	14,660	826.824

Si riporta di seguito la movimentazione del NAV del fondo dalla sua nascita al 30 giugno 2017:

Variazione NAV dalla nascita del Fondo		
	€	Var ass
Equity Iniziale investito	141.000.000	
<u>Variazioni:</u>		
<i>Plus/minus non realizzate</i>		0
<i>Risultato effettivo</i>		(80.508.744)
<i>Versamenti successivi</i>		0
<i>Rimborsi</i>		(37.968.480)
<i>Distribuzione proventi</i>		(21.695.952)
NAV 30 giugno 2017	826.824	(140.173.176)

Dalla sua nascita le distribuzioni di proventi e i rimborsi di capitale, includendo anche quello di liquidazione finale che avverrà nel mese di settembre 2017 pari a Euro 826.824, sono di seguito elencati:

Anno di competenza	Data di pagamento	Distribuzione proventi (€)		Rimborsi di capitale (€)	
		TOT	per quota	TOT	per quota
2004	24/03/2005	1.184.400	21,00	0	0
2005	23/03/2006	3.131.892	55,53	0	0
2006	07/12/2006	2.820.000	50,00	0	0
2006	22/03/2007	2.624.856	46,54	0	0
2007	20/03/2008	9.434.592	167,28	0	0
2008	19/03/2009	2.500.212	44,33	0	0
vari anni	17/03/2011	0	0,00	1.410.000	25,00
vari anni	16/03/2016	0	0,00	9.999.720	177,30
vari anni	14/09/2016	0	0,00	3.998.760	70,90
vari anni	29/03/2017	0	0,00	22.560.000	400,00
vari anni	settembre 2017	0	0,00	826.824	14,66
TOTALE		21.695.952	384,68	38.795.304	687,86

Nota: gli importi relativi ai proventi distribuiti sono al lordo della ritenuta d'acconto, ove applicabile

Le distribuzioni di proventi ed i rimborsi di capitale sopra elencati hanno determinato un tasso interno di rendimento (TIR) a vita intera del Fondo negativo pari a 7,77%.

PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto del Fondo

Sezione I - Criteri di valutazione

Nella redazione del Rendiconto finale di liquidazione 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.

Crediti

I crediti sono valutati secondo il presumibile valore di realizzo.

Liquidità

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

Altre attività

Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

Finanziamenti e altre passività

I debiti e le altre passività sono stati valutati in base al loro valore nominale.

Costi e ricavi

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

Imposte e tasse

Il Decreto Legge n. 70/2011 ha introdotto un regime di tassazione dei partecipanti differenziato in funzione della tipologia dell'investitore, distinta in "investitore istituzionale" (ad es. lo Stato, gli Enti Pubblici, le forme di previdenza complementare, gli enti di previdenza, gli intermediari bancari e finanziari ed altre tipologie – cfr. Art. 32 comma 3 del DL 78/2010) ed "investitore non istituzionale". Per i fondi non integralmente posseduti da investitori istituzionali rimane fermo il regime fiscale tipico del fondo in materia di imposizione diretta, di IVA e di imposte indirette.

Tuttavia è stabilito un particolare regime fiscale per i partecipanti non istituzionali residenti in Italia, che detengono quote di partecipazione al fondo per una percentuale di patrimonio superiore al 5%. Il comma 3-bis

prevede che i redditi conseguiti dal fondo immobiliare, ancorché non percepiti, siano imputati per trasparenza ai suddetti partecipanti in proporzione alle loro quote di partecipazione. I redditi imputati per trasparenza concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante.

Tale regime si applica ai proventi rilevati nei rendiconti di gestione, a partire da quello relativo al 31 dicembre 2011.

E' inoltre previsto che, ai fini della verifica della percentuale di partecipazione al fondo che rende "rilevante" la quota, si tiene conto sia delle partecipazioni detenute direttamente che di quelle detenute indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona. Il controllo societario è individuato ai sensi dell'articolo 2359, commi primo e secondo, del codice civile anche per le partecipazioni possedute da soggetti diversi dalle società. Si tiene altresì conto delle partecipazioni imputate ai familiari indicati nell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Il partecipante è tenuto ad attestare alla società di gestione del risparmio ovvero all'intermediario depositario la sussistenza di eventuali quote detenute indirettamente o imputabili ai familiari. La percentuale di partecipazione al fondo è rilevata al termine del periodo d'imposta o, se inferiore, al termine del periodo di gestione del fondo.

Sezione II - Le attività

Le attività del Fondo sono così costituite.

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Alla data del 30 giugno 2017 il Fondo non detiene immobili.

Di seguito il prospetto dei beni immobili acquisiti e disinvestiti dal fondo dall'avvio dello stesso sino alla data della presente Relazione:

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operativo alla data della presente relazione)									
Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Modena - Via Allegri	1.677	10-dic-04	2.906.712	3.380.000	26-giu-07	3.675.375	0	0	768.663
Trezzo sull'Adda (MI) - Via Giuseppe Mazzini	1.477	10-dic-04	2.355.439	2.940.000	26-giu-07	3.206.500	0	0	851.061
Milano - Via Minerbi	835	10-dic-04	1.904.397	2.010.000	26-giu-07	2.178.000	0	0	273.603
Milano - Via Val di Sole	681	10-dic-04	1.152.662	1.390.000	26-giu-07	1.512.500	0	0	359.838
Nembro (BG) - Via Roma	1.962	10-dic-04	2.906.712	3.330.000	26-giu-07	3.614.875	0	0	708.163
Milano - Via Varesina	532	10-dic-04	701.620	860.000	26-giu-07	937.750	0	0	236.130
Roma - Via Tempio del Cielo 1,3,5	5.979	27-giu-05	9.798.382	12.110.000	23-giu-10	14.772.337	0	0	4.973.955
Milano - Via Broletto 16	8.174	25-nov-03	37.469.973	39.900.000	18-nov-15	34.000.000	0	0	-3.469.973
Andria (BA) - Contrada Barba D'Angelo	12.129	16-feb-06	52.166.855	26.100.000	20-dic-16	8.800.000	0	0	-43.366.855
Bologna - Via della Liberazione 15	14.675	25-gen-06	51.635.869	20.500.000	20-dic-16	6.950.000	0	0	-44.685.869
Rutigliano - Via Adelfa snc	12.853	31-mar-08	12.369.101	2.900.000	20-dic-16	1.200.000	0	0	-11.169.101
Cinisello Balsamo (MI) - Viale Fulvio Testi 124	5.280	25-lug-05	7.610.622	5.400.000	20-dic-16	950.000	0	0	-6.660.622
Torino - Via Marocchetti 11	19.684	20-giu-05	18.012.822	14.000.000	20-dic-16	2.100.000	0	0	-15.912.822
			200.991.167	134.820.000		83.897.337	0	0	-117.093.830

Il valore corrispondente all'ultima valutazione degli immobili venduti nel corso del 2016 si riferisce alla data del 31 dicembre 2015.

Prospetto delle partecipazioni detenute e disinvestite dal Fondo - Partecipazioni in società non quotate

Partecipazioni	Quantità	Costo storico	Ultima valutazione al 31/12/2015	Realizzo		Risultato dell'investimento
				Data	Ricavo di vendita	
partecipazione in Andria Mongolfiera srl	100%	944.140	-	20/12/2016	10.497	-933.643
partecipazione in Minganti srl	100%	476.000	97.669	20/12/2016	23.508	-452.492

I prezzi di cessione sopra evidenziati sono soggetti ad aggiustamenti prezzo tra venditore ed acquirente delle partecipazioni. In particolare sulla base della situazione patrimoniale al 31 dicembre 2016 delle società cedute, approvate il 26 aprile 2017, gli aggiustamenti prezzo regolati a favore del venditore nel mese di settembre sono stati pari a complessivi euro 23.781,51 relativi principalmente a canoni variabili incassati dalle società cedute. In merito agli aggiustamenti prezzo derivanti da possibili futuri incassi di crediti IVA gli importi residui ancora da incassare e quindi eventualmente da regolare con l'acquirente, ammontano a complessivi euro 485.189,65 (si rimanda al successivo par II.9 in relazione al trasferimento di tale posizione alla SGR).

II.5 Crediti

Al 30 giugno 2017, a seguito del trasferimento alla SGR delle posizioni non incassate a tale data (si rimanda a quanto descritto nella relazione degli Amministratori ed al successivo par. II.9), non vi sono posizioni rientranti in tale categoria.

II.6 Depositi Bancari

Il Fondo non detiene investimenti di liquidità.

II.7 Altri beni

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

II.8 Posizione netta di liquidità

Al 30 giugno 2017, la **liquidità disponibile** presso il depositario ammonta complessivamente a euro 1.079.429. Tale importo, diminuito di euro 252.605 per il trasferimento della liquidità alla SGR (al netto del valore convenzionale delle partite trasferite) avvenuto nel mese di luglio nell'ambito della convenzione descritta, verrà interamente utilizzato per il rimborso finale di liquidazione del fondo.

II.9 Altre attività

Il valore iscritto nelle altre attività per un totale di Euro 2 si riferisce al valore convenzionale attribuito alle poste attive trasferite alla SGR a beneficio degli investitori del Fondo come già ampiamente descritto nella relazione degli Amministratori.

Al riguardo si evidenzia che sono stati trasferiti alla SGR, per la futura gestione nell'interesse degli investitori del fondo, i seguenti attivi:

- Crediti commerciali dal valore nominale di euro 1.150.013, presenti nel bilancio del fondo per un valore presumibile di realizzo di euro 345.000;
- Crediti per aggiustamento prezzo sulle cessioni delle società Andria e Minganti come da seguente dettaglio:

	CREDITO IVA RISULTANTE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DELLE PARTECIPAZIONE	IMPORTO RELATIVO AGLI AGGIUSTAMENTI PREZZI GIÀ MATURATI E LIQUIDATI	IMPORTO RESIDUO ALLA DATA DEL TRASFERIMENTO DELLE ATTIVITÀ DEL FONDO IRS
ANDRIA MONGOLFIERA SRL	205.470,25	(309,87)	205.160,38
MINGANTI SRL (*)	280.339,14	(309,87)	280.029,27
TOTALE	485.809,39	(619,74)	485.189,65

(*) Comprensivo dell'importo chiesto a rimborso pari a Euro 250.000

- Crediti relativi agli indennizzi sui contenziosi fiscali di Andria e Minganti, liquidati dal Fondo, relativamente ai quali si riporta di seguito il dettaglio degli importi e dello status del contenzioso alla data della presente relazione:

ANDRIA MONGOLFIERA SRL		2007		2008		2009		Totale pagato	
Imposte	215.314,00	143.250,00		33.947,99					392.512
Sanzioni	188.747,10	128.925,00							348.226
Interessi e spese	69.761,64	42.476,49		9.915,46					122.154
Totale importo pagato	473.822,74	314.651,49		74.417,45					862.891,68

MINGANTI SRL

MINGANTI SRL		2008		2009		2010		Totale pagato	
Imposte	7.943,00	190.000,00		11.091,66					209.035
Sanzioni	7.148,70	213.750,00							235.548
Interessi e spese	2.363,52	58.624,07							64.781,72
Totale importo pagato	17.455,22	462.374,07		29.534,64					509.365,93

Totale importi contenziosi fiscali

1.372.255,61

Sezione III - Le passività

III.1 Finanziamenti ricevuti

Alla data del 30 giugno 2017 il Fondo non ha in essere debiti per finanziamenti ipotecari, totalmente estinti dalla liquidità generata a seguito delle dismissioni del patrimonio immobiliare.

III.2 Strumenti finanziari derivati

Il fondo non detiene strumenti finanziari derivati.

III.3 Debiti verso partecipanti

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

III.4 Altre passività

Trattasi dei debiti residui per fatture ancora da ricevere e per accantonamenti di costi futuri per la gestione delle partite trasferite alla SGR pari a complessivi Euro 252.607,12, trasferendo contemporaneamente alla SGR anche la liquidità necessaria per il soddisfacimento di tali passività.

Tale importo nel dettaglio si riferisce:

- per euro 28.357 a debiti verso ex inquilini prevalentemente per conguagli di oneri condominiali;
- per euro 90.300 ai costi dei comunicati stampa e pubblicazioni relativi sia alla liquidazione finale del fondo sia alle attività future per le eventuali successive distribuzioni;
- per euro 111.500 per stanziamenti di costi fiscali connessi alla gestione futura dei contenziosi fiscali ed alle attività di recupero dei crediti trasferiti alla SGR;
- per euro 22.450 a stanziamenti di costi finanziari relativi alle spese a carico del fondo per il recupero e la gestione delle attività trasferite, in particolare con riferimento agli aggiustamenti prezzo per futuri rimborsi di crediti Iva.

Si fa presente che in base alla convenzione stipulata tra il fondo e la SGR, se e nella misura in cui i costi/debiti sopra riportati risulteranno diversi da quelli trasferiti, l'eventuale differenza positiva o negativa sarà portata in aumento o in diminuzione della cassa oggetto di future liquidazioni.

Sezione IV - Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ (29 settembre 2003) FINO AL 30 GIUGNO 2017

Il valore complessivo netto del Fondo, alla data del 30 giugno 2017, è risultato pari ad Euro 826.824 con una variazione in diminuzione di Euro 22.924.105 rispetto al 31 dicembre 2016 determinata dal risultato del periodo per Euro 364.105 e dal rimborso pro quota di Euro 22.560.000 (pari a Euro 400 per ciascuna delle n.56.400 quote) .

Il valore complessivo netto dalla sottoscrizione del Fondo al 30 giugno 2017 si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	141.000.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	141.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-1.022.471	-0,73%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	1.356.646	0,96%
B. Risultato complessivo gestione immobili	-34.160.902	-24,23%
C. Risultato complessivo gestione dei crediti		
D. Interessi attivi proventi assimilati su depositi bancari		
E. Risultato complessivo gestione altri beni		
F. Risultato complessivo gestione cambi		
G. Risultato complessivo altre operazioni di gestione	785.091	0,56%
H. Oneri finanziari complessivi	-12.705.116	-9,01%
I. Oneri di gestione complessivi	-35.389.114	-25,10%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	805.913	0,57%
M. Imposte complessive	-178.791	-0,13%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-37.968.480	-26,93%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-21.695.952	-15,39%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-80.329.953	-56,97%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2017	826.824	0,59%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE		-7,77%

Sezione V - Altri dati patrimoniali

V.1 Impegni assunti dal fondo a fronte di derivati

Alla data della presente relazione 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

Per consentire il completamento della procedura di liquidazione nei termini previsti dal regolamento di gestione, nell'interesse e a beneficio dei partecipanti che alla data del 31 dicembre 2016 risultavano avere diritto ai rimborsi derivanti dalla liquidazione medesima, la SGR ha assunto in proprio e a proprio carico, a far data dall'1 luglio 2017, per il periodo necessario, la gestione delle poste contabili del Fondo, attive e passive, connesse alla gestione ordinaria dello stesso, ancora presenti alla data del 30 giugno 2017.

In particolare, il 30 giugno 2017, in forza di apposita convenzione, sono state trasferite dal fondo alla SGR passività al netto delle attività per un valore contabile netto di Euro 252.605, trasferendo contemporaneamente alla SGR anche la liquidità necessaria per il soddisfacimento di tali passività. Maggiori dettagli circa il dettaglio delle suindicate poste contabili sono descritti nella Relazione degli Amministratori e nel paragrafo iii.4 della presente Nota.

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 del periodo

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

Alla data della presente relazione non risultano costi e/o ricavi connessi a partecipazioni e/o strumenti finanziari.

Sezione II - Beni immobili

Come esposto, il Fondo ha dismesso l'intero patrimonio immobiliare nel dicembre 2016.

Non sono presenti al 30 giugno 2017 pertanto costi per la gestione di beni immobili.

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 del semestre 2017, il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in p.c.t. o di prestito titoli.

Sono presenti al 30 giugno 2017 oneri finanziari per complessivi euro 32.016 relativi principalmente ai costi finanziari di cui al precedente par.III.4.

Sezione VII - Oneri di gestione

VII.1. Costi sostenuti nel periodo

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	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
2) COSTI RICORRENTI degli OICR in cui il Fondo investe					0	0,00%		
3) Compenso della banca depositaria	6	0,05%	0,56%		0	0,00%	0,00%	
4) Spese di revisione del Fondo	11	0,09%			0	0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo			0,00%		0	0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
8) Spese legali e giudiziarie	10	0,08%			0	0,00%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	97	0,79%			0	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo (segue tabella)	348	2,83%			0	0,00%		
COSTI RICORRENTI TOTALI	472	3,84%			0	0,00%		
11) Provvigioni di incentivo								
12) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
di cui:								
su titoli azionari	0				0			
su titoli di debito	0				0			
su derivati	0				0			
altri (da specificare)	0							
13) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	0			0,00%	0	0,00%		0,00%
14) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	0	0,00%			0	0,00%		
TOTALE SPESE	472	3,84%			0	0,00%		

(*) calcolato come media del periodo

Gli oneri di gestione rilevati dal fondo nel 1° semestre del 2017 includono:

- euro 6.188 di commissioni del Depositario del Fondo;
- euro 96.599 di spese per i comunicati stampa e le pubblicazioni avvenute nel semestre. Tale voce include gli importi relativi sia alla liquidazione finale del fondo sia alle attività future per le eventuali successive distribuzioni;
- Gli altri oneri di gestione, pari ad euro 369.589, si compongono prevalentemente dalle perdite sui crediti conseguenti alla cancellazione dei crediti trasferiti alla SGR dal Fondo per le relative attività di recupero, oltre alle spese di revisione contabile del presente rendiconto finale di liquidazione pari a euro 11.550.

Si fa presente che la SGR per le attività svolte nel 1° semestre del 2017, non ha applicato al fondo alcuna commissione di gestione.

Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

La voce Altri Ricavi, pari ad euro 164.735, include principalmente le sopravvenienze attive per accertata insussistenza di debiti relativi agli anni precedenti e per il rilascio di precedenti accantonamenti a fondo svalutazione per avvenuto incasso dei crediti.

La voce Altri Oneri, pari ad euro 24.448, 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 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

Di seguito si riporta il Piano di Riparto Finale dell'attivo e delle liquidità del Fondo spettanti ai quotisti beneficiari, secondo quanto previsto dall'art. 13.6 ("Liquidazione del Fondo") e 13.6.4 ("Fasi") del Regolamento del Fondo. Al riguardo si ricorda che all'attivo disponibile per la liquidazione finale la SGR non ha detratto:

- alcuna commissione di gestione relativa al 1° semestre 2017;
- alcuna commissione di "successo" non essendo stato raggiunto il rendimento minimo del 5%.

Si ricorda che possono beneficiare del rimborso in oggetto i quotisti che risultavano possessori delle quote al 31 dicembre 2016.

In ottemperanza a quanto previsto dal regolamento del fondo, il rimborso finale avverrà entro 30 giorni dalla delibera del CDA della SGR del presente Rendiconto e, pertanto, entro il 29 settembre 2017.

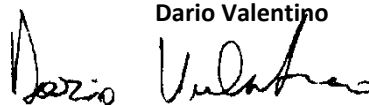
Il patrimonio del fondo oggetto di liquidazione ammonta a complessivi euro 826.824,00, corrispondente alla liquidità disponibile per procedere ai rimborsi in oggetto.

Pertanto, in applicazione degli articoli 13.6.4, comma c)³ del Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione di complessivi euro 826.824,00 corrispondente ad euro 14,66 per quota, per le n. 56.400 quote in circolazione.

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 nella relazione.

Roma, 29 agosto 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino



³ Art. 13.6.4, comma c) "...Redazione del piano di riparto.

La SGR redige, altresì, il piano di riparto in denaro spettante ad ogni quota del Fondo determinato sulla base del rapporto fra attività nette realizzate ed il numero delle quote del Fondo in circolazione, detratto il compenso spettante alla SGR ai sensi del precedente articolo 13.4."

Relazione della Società di Revisione

NON ANCORA DISPONIBILE