

*Fondo di Investimento Alternativo (FIA)
Immobiliare di tipo Chiuso denominato*

**“Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di
tipo Chiuso”**

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 27/02/2018

- **Relazione degli Amministratori e Piano di riparto**
- **Situazione Patrimoniale**
- **Sezione Reddittuale**
- **Nota integrativa**
- **Prospetto dei Cespiti disinvestiti dal Fondo**
- **Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo**
- **Relazione della Società di revisione**

***Relazione degli Amministratori
al Rendiconto finale di liquidazione e
Piano di riparto al 27 febbraio 2018***

1. PREMESSA	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	2
3. ILLUSTRAZIONE DEL PROCESSO DI LIQUIDAZIONE	5
4. PROFILI FISCALI	10
5. PIANO DI RIPARTO	14

1. Premessa

Il presente documento rappresenta il Rendiconto finale di liquidazione del Fondo “Beta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo comune di investimento immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito il “Fondo” o “Fondo Beta”).

Il Rendiconto finale di liquidazione è stato predisposto sulla base dei criteri di valutazione dettati dal Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e integrazioni, integrati dai criteri di valutazione applicabili per tenere conto della liquidazione del Fondo mediante versamento in denaro.

Si segnala che il Rendiconto finale di liquidazione ed il conseguente Piano di riparto sono stati redatti avendo come di riferimento la situazione patrimoniale ed economica al 27 febbraio 2018, data ricompresa nei 60 giorni (a decorrere dal 31 dicembre 2017, cfr. par. 15.7 del Regolamento) entro cui deve essere completata la chiusura delle operazioni contabili del Fondo.

2. Dati descrittivi del Fondo

“Beta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, “Fondo” o “Fondo Beta”) è il secondo fondo ad apporto pubblico di IDeA FIMIT ora DeA Capital Real Estate – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (di seguito “DeA Capital RE” o “SGR” o “Società di gestione”), nato attraverso il conferimento di immobili appartenenti al patrimonio INPS (ex gestione INPDAP).

Il Fondo ha avviato la propria attività il 1° gennaio 2004 mediante il conferimento di 41 immobili per un valore di oltre 268 milioni di euro.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data inizio attività	1 gennaio 2004
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2017
Quotazione	Ammesso al Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA) fino al 27 dicembre 2017
Depositario	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia
Esperto Indipendente	Axia.RE S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Valore nominale complessivo iniziale delle quote	268.474.000 euro
Numero quote iniziale	268.474
Valore nominale iniziale delle quote	1.000 euro
Valore complessivo netto del Fondo al 27 febbraio 2018	9.023.450 euro
Valore unitario delle quote al 27 febbraio 2018	33,610 euro

La tabella di seguito riportata illustra l'evoluzione del Fondo Beta dalla data di istituzione alla data della presente Rendiconto finale di liquidazione.

Collocamento 01.01.2004		31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	27.02.2018	
Valore complessivo del Fondo ⁽¹⁾	(€/min.)	268.474	302.617	329.761	320.697	308.671	181.584	160.005	168.191	147.384	149.204	142.694	108.851	59.528	46.701	9.997	9.023
Numero quote	n.	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474	268.474
Valore unitario delle quote	(€)	1.000,000	1.127,174	1.228,280	1.194,519	1.149,724	676,355	595,978	626,470	548,971	555,747	531,500	405,442	221,728	173,950	37,235	33,610
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	(€)	n.a	n.a	1.130,00	1.075,00	1.300,00	672,70	636,00	644,50	474,40	315,30	323,50	276,00	137,50	126,00	49,40	-
Valore degli immobili	(€/min.)	214,448	214,448	304,000	219,570	271,610	184,181	180,751	168,915	166,542	164,722	161,550	95,785	55,938	47,228	23,680	-
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	(€/min.)	268,474	213,891	216,054	181,013	227,388	170,815	170,880	163,620	163,272	163,666	163,833	99,875	71,863	71,898	55,891	-
Patrimonio immobiliare	n. immobili	41	34	34	30	24	10	9	8	8	8	7	6	6	4	-	-
Mq. Complessivi lordi	mq.	380.893	236.680	321.310	277.809	239.136	134.849	127.734	122.576	121.159	121.159	121.159	103.609	89.733	89.733	70.727	-
Redditività lorda ⁽³⁾	(%)	-	11,2%	9,6%	11,9%	9,2%	10,9%	8,5%	8,9%	8,3%	8,4%	8,2%	11,6%	7,6%	6,0%	3,8%	-
Finanziamenti	(€/min.)	-	-	-	-	46,6	40,2	41,1	33,4	32,7	31,723	30,403	-	-	-	-	-
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	(%)	-	-	-	-	17,15%	21,85%	22,76%	19,77%	19,61%	19,26%	18,82%	-	-	-	-	-
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	(%)	-	-	-	-	20,49%	23,56%	24,08%	20,41%	20,00%	19,38%	18,56%	-	-	-	-	-
Destinazione d'uso prevalente ⁽⁶⁾	(%)	78% Uffici, 16% Uso speciale, 6%Commerciale	78% Uffici, 16% Uso speciale, 6%Commerciale	78% Uffici, 16% Uso speciale, 6%Commerciale	80% Uffici, 18% Uso speciale, 2%Commerciale	58% Uffici, 15% Uso speciale, 26% Turistico, 1%Commerciale	43% Uffici, 36% Turistico, 20% Uso speciale, 1%Commerciale	43% Uffici, 38% Turistico, 18% Uso speciale, 1%Commerciale	41% Uffici, 39% Turistico, 19% Uso speciale, 1%Commerciale	41% Uffici, 39% Turistico, 19% Uso speciale, 1%Commerciale	41% Uffici, 39% Turistico, 19% Uso speciale, 1%Commerciale	41% Uffici, 39% Turistico, 19% Uso speciale, 1%Commerciale	72% Uffici, 27% Uso speciale, 1%Commerciale	54% Uffici, 44% Uso speciale, 2%Commerciale	54% Uffici, 44% Uso speciale, 2%Commerciale	43% Uffici, 57% Uso speciale	-
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	(%)	69% Lazio, 22% Umbria, 6% Lombardia, 2% Toscana, Veneto 1%	69% Lazio, 22% Umbria, 6% Lombardia, 2% Toscana, Veneto 1%	69% Lazio, 22% Umbria, 6% Lombardia, 2% Toscana, Veneto 1%	65% Lazio, 26% Umbria, 6% Lombardia, 2% Toscana, Veneto 1%	4% Lombardia, 47% Lazio, 2% Toscana, 20% Umbria, 26% Sardegna, 1% Veneto	38% Lazio, 24% Umbria, 36% Sardegna, 2% Toscana	38% Lazio, 24% Umbria, 38% Sardegna	38% Lazio, 24% Umbria, 38% Sardegna	35% Lazio, 26% Umbria, 39% Sardegna	35% Lazio, 26% Umbria, 39% Sardegna	35% Lazio, 26% Umbria, 39% Sardegna	Lazio (62%) e Umbria (38%)	Lazio (41%) e Umbria (59%)	Lazio (41%) e Umbria (59%)	Lazio (22%) e Umbria (78%)	-
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	(€/min.)	-	-	45,24	26,20	12,25	70,14	5,87	12,97	1,32	1,47	0,86	-	-	-	-	-
Distribuzione proventi per quota	(€)	-	-	168,50	97,57	45,64	261,26	21,85	48,30	4,92	5,48	3,20	-	-	-	-	-
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	(€/min.)	-	-	-	-	35,00	92,72	-	3,76	2,95	0,53	6,88	54,23	9,13	2,42	6,31	9,02
Rimborso capitale per quota	(€)	-	-	-	-	130,38	345,37	-	14,00	11,00	1,97	25,63	202,00	34,00	9,00	23,50	33,61
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	(€)	1.000,000	1.000,000	1.000,000	1.000,000	1.000,000	538,300	524,250	510,250	499,250	499,250	478,650	409,650	237,150	226,650	203,150	203,150
Dividend Yield ⁽⁹⁾	(%)	0,00%	0,00%	16,90%	9,78%	4,56%	32,60%	4,15%	9,21%	0,00%	2,08%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

(1) Valore contabile riportato in Relazione di gestione alla data di riferimento

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, incluso degli adeguamenti ISTAT, e il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(4) Rapporto tra finanziamenti e valore di mercato degli immobili

(5) Rapporto tra finanziamenti e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento

(9) Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota, determinati in dettaglio nella Tabella n. 4

3. Illustrazione del processo di liquidazione

Sin dalla data della sua istituzione il Fondo è stato investito in immobili con caratteristiche rispondenti allo scopo del Fondo indicato nel Regolamento di gestione (il "Regolamento"). Relativamente all'elenco degli immobili in cui il Fondo ha investito negli anni, le relative date di acquisto/apporto e di dismissione, il costo di acquisto e il prezzo di vendita si rimanda all'allegato "Prospetto dei cespiti disinvestiti dall'avvio operativo alla data di redazione del presente Rendiconto finale di liquidazione".

Alla data di istituzione del Fondo (18 febbraio 2003), l'art. 2.2, lett. (a) del Regolamento prevedeva che il termine di durata fosse fissato in otto anni decorrenti dalla data di istituzione (i.e. sino al 18 febbraio 2011).

In data 7 ottobre 2010, la SGR ha deliberato di avvalersi della facoltà di prolungare di un anno il termine di durata, posticipandolo dunque al 18 febbraio 2012. Tale decisione fu adottata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in considerazione della situazione del mercato immobiliare, che non avrebbe consentito di concludere la dismissione degli *asset* immobiliari del Fondo a valori di realizzo in linea con le aspettative di rendimento dei partecipanti del Fondo.

In data 29 luglio 2011, la SGR si è inoltre avvalsa della facoltà prevista dall'art. 2.2, lett. (c) del Regolamento di prolungare il termine di durata per un ulteriore periodo di tre anni (periodo di grazia) per il completamento dello smobilizzo del patrimonio del Fondo, con considerazioni analoghe a quelle già effettuate in occasione della precedente proroga, tenuto conto della permanente situazione di criticità del mercato immobiliare ed anche al fine di poter perseguire quanto più possibile l'interesse dei quotisti alla massimizzazione dell'investimento.

Infine, in data 19 dicembre 2014, la SGR ha ulteriormente posticipato il termine di durata del Fondo al 31 dicembre 2017, avvalendosi di una modifica all'art. 2.2, lett. (d) del Regolamento in linea con le disposizioni introdotte dalla L. 11 agosto 2014, n. 116, con la quale è stato convertito in legge il D.L. 24 giugno 2014, n. 91. La modifica del Regolamento che ha esteso il termine di durata al 31 dicembre 2017 a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 24 giugno 2014, n. 91 è stata approvata dall'Assemblea dei Partecipanti del Fondo in data 19 dicembre 2014.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei disinvestimenti immobiliari effettuati fino all'anno 2014.

Disinvestimenti Immobiliari effettuati fino all'anno 2014		
Cespiti disinvestiti	Realizzo	
	Data	Prezzo di vendita
		A
anno 2004		
viale Trastevere, 220 - Roma	vend.frazionata	2.638.000
viale delle Provincie, 103 - Roma	12/11/2004	3.900.000
via Lovanio, 10 - Roma	01/10/2004	9.300.000
via Tor Fiorenza, 35 - Roma	30/04/2004	7.000.000
via Roberto Cozzi, 53 - Milano	10/12/2004	24.605.280
piazza della Scienza, 2 - Milano	10/12/2004	28.616.111
via Ca' Marcello, 9 - Mestre	22/07/2004	2.500.000
viale Guglielmo Marconi, 28 - Roma	vend.frazionata	844.050
viale Europa, 62 pal.A - Roma	vend.frazionata	2.184.550
via Fossato di Vico - Roma	vend.frazionata	1.372.000
		82.959.991
anno 2005		
viale Guglielmo Marconi, 28 - Roma	vend.frazionata	235.700
viale Europa, 62 pal.A - Roma	vend.frazionata	1.402.500
via Fossato di Vico	vend.frazionata	238.000
		1.876.200
anno 2006		
via Cavour- via Lanza	28/06/2006	63.770.000
viale Europa, 62 pal.A - Roma	26/06/2006	151.000
via Fattiboni, 103/145 - Roma	04/10/2006	6.100.000
via Giotto, 1/21 - Brescia	20/11/2006	773.000
viale della Repubblica, 1/b - Mantova	20/11/2006	750.000
via Campo Farnia, 94	11/12/2006	5.200.000
via Angelo Bargoni, 8/78 - Roma	22/12/2006	47.500.000
		124.244.000
anno 2007		
viale Guglielmo Marconi, 36	02/02/2007	205.500
via Tovaglieri	09/11/2007	6.000.000
via Rasella, 37	09/11/2007	5.050.000
viale Europa, 62	15/11/2007	338.000
via Angelo Scarlatti, 35	30/11/2007	2.500.000
via Giotto, 1-21	28/12/2007	980.000
via Rasella, 41	09/11/2007	5.900.000
Terreno Nuova Fiera di Roma	26/07/2007	19.175.000
		40.148.500
anno 2008		
via Farini, 32-36 / via Manin, 64	30/06/2008	16.500.000
via Ludovico di Savoia, 2b -4	30/06/2008	3.800.000
via di Villa Ricotti, 40	30/06/2008	14.400.000
via dei Laterani, 28 Fab A	30/06/2008	5.500.000
via Longoni, 53-59-65	30/06/2008	19.200.000
via Morgagni, 13	30/06/2008	8.900.000
via del Giorgione, 106	30/06/2008	55.000.000
via Scarlatti, 6	30/06/2008	2.430.000
via Scarlatti, 43	30/06/2008	4.770.000
via del Fosso 2 bis	30/06/2008	6.300.000
via Uruguay, 41-49	30/06/2008	3.400.000
via Cassanese, 224	30/06/2008	5.000.000
via dei Canestrai, 1	30/06/2008	3.300.000
via Piave	30/06/2008	3.100.000
		151.600.000
anno 2009		
largo Salvo D'Acquisto 1	27/02/2009	5.550.000
		5.550.000
anno 2010		
via Cesare Balbo n. 39/41	16/12/2010	17.800.000
		17.800.000
anno 2011		
via Prospero Alpino n. 20 (porzione uffici) (*)	31/05/2011	1.439.450
		1.439.450
anno 2014		
Forte Village Resort - CAGLIARI, Santa Margherita di Pula S.S. 195	02/10/2014	48.600.000
		48.600.000
TOTALE		474.218.141

Durante il periodo di proroga straordinaria, la SGR ha dato corso ad attività di regolarizzazione e valorizzazione degli *asset* immobiliari ai fini della dismissione del portafoglio residuo detenuto dal Fondo.

In particolare, nel corso dell'anno 2015 la SGR ha affidato diversi incarichi di intermediazione per la dismissione dei propri immobili, suddividendo il portafoglio immobiliare in base alla destinazione e localizzazione. Tali incarichi sono stati conferiti, in esclusiva e non, ad operatori locali e nazionali. Ad esito dell'attività svolta, la SGR ha finalizzato nel corso dell'esercizio 2015 la dismissione dell'immobile sito in Roma, via Cavour, 6 per un prezzo di 38.700.000 euro, oltre imposte di legge.

Nel corso dell'anno 2016, nell'intento di dare ulteriore impulso alla dismissione del restante portafoglio immobiliare, la SGR ha avviato una procedura pubblica di vendita dei rimanenti *asset* (la "Procedura") nel corso della quale si è provveduto a contattare potenziali investitori, mediante un'attività di mailing indirizzata nei riguardi di circa 120 operatori del mercato nazionale ed internazionale. Alla predetta attività ha fatto seguito una campagna di marketing effettuata mediante un piano di pubblicazioni periodiche su alcune testate giornalistiche e banner su siti internet. Ad esito della predetta campagna, ove richiesto dai potenziali investitori, è stato inviato un *information memorandum*, contenente alcune informazioni preliminari nonché le credenziali di accesso ad una *data room* virtuale per consentire ai potenziali offerenti di procedere ad effettuare valutazioni aggiuntive. Tuttavia, ad esito della Procedura, non sono pervenute alla SGR manifestazioni di interesse.

A seguito di interlocuzioni avviate alla fine dell'anno 2016, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 27 gennaio 2017, ha deliberato di accettare l'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta in data 4 gennaio 2017 ed avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, via Prospero Alpino, 16 per un prezzo di 900.000 euro, oltre imposte di legge.

In data 12 settembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di accettare l'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta in data 26 luglio 2017 ed avente ad oggetto l'immobile sito in Latina, viale P.L. Nervi, 270 per un prezzo di 3.800.000 euro, oltre imposte di legge. Il contratto definitivo di compravendita è stato sottoscritto in data 11 ottobre 2017.

In data 19 dicembre 2017 la SGR ha ricevuto da parte di un investitore professionale un'offerta vincolante avente ad oggetto l'acquisizione dei beni immobili residui del Fondo (siti in Roma, via E. Gra e via O Belluzzi, in Perugia via Palermo ed in Spoleto viale Trento e Trieste), al prezzo complessivo di 15.300.000 euro, oltre imposte di legge. In data 20 dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di approvare, e quindi, accettare l'offerta pervenuta dall'offerente (la "Proposta Originaria"). Il successivo 21 dicembre, la SGR ha formalmente accettato l'offerta vincolante.

Successivamente, a seguito dell'interessamento di un investitore istituzionale all'acquisto di un solo immobile del portafoglio residuo (Spoleto viale Trento e Trieste), la SGR ha concluso accordi, anche transattivi, con l'investitore professionale che ha presentato la Proposta Originaria e con il nuovo investitore istituzionale, all'esito dei quali i beni immobili residui del Fondo sono stati ceduti al complessivo prezzo di

18.580.000 euro, oltre imposte di legge (ottenuto sottraendo al complessivo prezzo di cessione degli immobili residui, pari a 23.680.000 euro, l'importo di 5.100.000 euro corrisposto a titolo transattivo all'investitore professionale che ha presentato la Proposta Originaria). Per l'effetto, è stato registrato un incremento del prezzo di cessione degli immobili residui rispetto alla Proposta Originaria pari a 3.280.000 euro (corrispondente ad una maggiorazione di circa il 21,44%). I contratti definitivi di compravendita sono stati sottoscritti in data 22 e 23 febbraio 2018.

Con riferimento alla partecipazione in Da Vinci S.r.l., la stessa è stata ceduta ad altri due soci della Da Vinci S.r.l., attuati gli opportuni presidi in materia di conflitti di interesse (stante la circostanza che si trattava di fondi gestiti dalla SGR ossia Fondo Sigma e Fondo Gamma), unitamente ai crediti rinvenienti da finanziamenti soci effettuati dal Fondo a favore della predetta società in più occasioni al prezzo complessivo di 2.800.000 euro. Il contratto definitivo di compravendita è stato sottoscritto in data 23 febbraio 2018.

Per consentire la chiusura delle operazioni contabili del Fondo nel termine previsto dal Regolamento di gestione (cfr. art. 15.7 del Regolamento di gestione), nell'interesse e a beneficio dei partecipanti che alla data del 31 dicembre 2017 risultavano avere diritto ai rimborsi derivanti dalla liquidazione medesima (i "Partecipanti Beneficiari"), in data 23 e 26 febbraio 2018 la SGR ha assunto in proprio la gestione delle seguenti poste attive del Fondo:

- in attesa del completamento della procedura di liquidazione della Progetto Alfiere S.p.A. in liquidazione (già avviato a partire dal data 19 maggio 2015), n. 900.600 azioni del valore nominale di euro 1 della predetta Progetto Alfiere S.p.A. in liquidazione, società con sede in Roma, via Birmania n. 81, rappresentative di una partecipazione pari al 19% del capitale sociale. Si è ritenuto opportuno trasferire tale posizione alla SGR al valore convenzionale di euro 1, in considerazione della natura dell'attività posta in essere dalla SGR nell'interesse e a beneficio dei Partecipanti Beneficiari e, in particolare, degli impegni assunti dalla SGR di cui infra. Unitamente alla partecipazione sono stati ceduti anche i crediti residui rinvenienti da finanziamenti soci infruttiferi effettuati dal Fondo a favore della società (per un importo nominale complessivo di 392.076 euro). Anche in questo caso si è ritenuto opportuno trasferire tali posizioni alla SGR al valore convenzionale di euro 1, per le considerazioni sopra esposte;
- il credito per 979.000 euro vantato nei confronti dell'investitore istituzionale, acquirente dell'immobile sito in Spoleto, Viale Trento e Trieste, quale saldo del corrispettivo della predetta compravendita, da corrisondersi entro il termine di 9 mesi (dal contratto definitivo) subordinatamente alla verifica di determinate caratteristiche tecniche dell'immobile. Anche in questo caso si è ritenuto opportuno trasferire tali posizioni alla SGR al valore convenzionale di euro 1, per le considerazioni sopra esposte;
- il recupero della morosità residua al 23 febbraio 2018 verso conduttori degli immobili già facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo. I crediti, per un importo nominale complessivo di 2,406

milioni di euro, si compongono di diverse posizioni, vantate nei confronti di soggetti pubblici e privati, alcune delle quali oggetto di contenzioso. Anche in questo caso si è ritenuto opportuno trasferire tali posizioni alla SGR al valore convenzionale di euro 1 (per singolo atto di cessione), per le considerazioni sopra esposte;

- il recupero di somme a titolo risarcitorio a favore del Fondo nei confronti di un fornitore del medesimo (per l'importo di 756.548 euro), anch'esse oggetto di contenzioso. Anche in questo caso si è ritenuto opportuno trasferire tali posizioni alla SGR al valore convenzionale di euro 1, per le considerazioni sopra esposte.

In tale contesto, la SGR si è impegnata a riconoscere ai Partecipanti Beneficiari del riparto finale quanto rinveniente dalla gestione delle predette poste attive (fino alla data di completamento della liquidazione di "Progetto Alfiere S.p.A. in liquidazione" ed alla data di riscossione e/o liquidazione dei crediti trasferiti alla SGR), al netto di eventuali oneri fiscali, costi legali e altre spese sostenuti per il recupero anche giudiziale di tali importi.

Sempre al fine di consentire la chiusura delle operazioni contabili del Fondo, un importo di 1,466 milioni di euro verrà trasferito sul conto corrente ridenominato "DeA Capital RE – F.do Beta liquidazione" acceso presso il depositario del Fondo (il "Conto"). Il Conto verrà ridenominato a partire dalla data di rilascio della certificazione da parte della società di revisione.

Sul Conto saranno accreditati gli importi rivenienti dalla gestione delle poste attive trasferite alla SGR. Le somme giacenti sul Conto verranno utilizzate per far fronte a costi già contabilizzati che verranno regolati nonché ad eventuali oneri fiscali, costi legali e altre spese documentate sostenuti dalla SGR per il recupero anche giudiziale degli importi rivenienti dalla gestione delle predette poste attive.

La SGR procederà al pagamento dei saldi attivi (al netto delle somme trattenute, secondo il prudente apprezzamento della SGR, per far fronte a passività future) a favore dei Partecipanti Beneficiari:

- con cadenza semestrale (a partire da settembre 2018), purché detti pagamenti siano almeno pari a 3 (tre) euro per singola quota di partecipazione al Fondo, e
- in ogni caso, al completamento della gestione.

Adeguate informative in merito all'attività di gestione amministrativa e di incasso / pagamento effettuata dalla SGR verrà fornita ai Partecipanti Beneficiari in occasione di ciascun pagamento semestrale e, in ogni caso:

- su base annuale, nel mese di marzo di ciascun anno solare, con riferimento alle attività effettuate nell'anno precedente, e
- al completamento della gestione,

mediante pubblicazione sul sito del fondo Beta www.fondobeta.it.

4. Profili fiscali

Regime fiscale delle imposte sui redditi dei partecipanti

Sulla base del quadro normativo delineato dall'art. 32 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, come da ultimo modificato dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011, e delle specificazioni fornite con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16 dicembre 2011 ("Provvedimento") e con le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 15 Febbraio 2012 ("Circolare") e n. 19/E del 27 giugno 2014, il regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai fondi immobiliari varia in funzione della natura degli investitori e dell'entità della partecipazione da essi detenuta. In particolare, è possibile distinguere tra:

A) Soggetti residenti

1. Investitori istituzionali

Sono tali i soggetti elencati dall'art. 32, comma 3, del decreto legge n. 78/2010, ossia:

- (a) lo Stato e gli enti pubblici italiani;
- (b) gli OICR italiani;
- (c) le forme di previdenza complementare e gli enti di previdenza obbligatoria;
- (d) le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- (e) gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- (f) i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella così detta *white list* (a condizione, per i soggetti di cui alle lettere b), c), d), ed e), che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale);
- (g) gli enti privati residenti che perseguono esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguono esclusivamente finalità mutualistiche;
- (h) i veicoli (anche non residenti purché costituiti in un Paese o territorio incluso nella così detta *white list*) in forma societaria o contrattuale partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti sopra indicati (a titolo esemplificativo vengono fatti rientrare tra tali soggetti i "fondi sovrani").

Per tali soggetti si rende applicabile, a prescindere dall'entità della partecipazione detenuta e dalla destinazione dell'investimento, l'ordinario regime fiscale relativo ai redditi di capitale disciplinato dall'art. 7

del decreto legge 351/2001. Come noto, tale regime fiscale prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26%¹ sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

Tale ritenuta è operata (dalla SGR o dall'intermediario depositario delle quote dematerializzate):

- “a titolo di acconto” se i suddetti proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di impresa commerciale (da parte di imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.);
- “a titolo di imposta” nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

In via derogatoria, tale ritenuta non deve essere applicata sui proventi (derivanti dalla partecipazione al Fondo immobiliare) percepiti da forme di previdenza complementare ex D.Lgs. n. 252/2005 e dagli Organismi di Investimento Collettivi del Risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (ad es: fondi mobiliari aperti e chiusi, SICAV, fondi immobiliari).

2. Soggetti diversi dagli investitori istituzionali

Si tratta dei soggetti diversi da quelli elencati al punto A)1.

Per tali soggetti, occorre distinguere a seconda che detengano una quota di partecipazione nel patrimonio del fondo rilevante o meno.

2.1 Possessori di una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del Fondo

I redditi conseguiti dal fondo e rilevati nelle Relazioni di gestione (con esclusione dei proventi e degli oneri da valutazione) sono imputati “per trasparenza” (proporzionalmente alla quota di partecipazione al fondo

¹ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

- “sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione”;
- “sui proventi di ogni tipo realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni. In tal senso, detti proventi si considerano realizzati alla data di regolamento dell'operazione”.

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20 per cento. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20 per cento, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

rilevata alla fine del periodo d'imposta); i predetti redditi rientrano nella categoria dei "redditi di capitale". Considerato che la percentuale di partecipazione "rilevante" deve essere verificata al termine del periodo di imposta, come chiarito dalla Circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012, al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal fondo il sostituto d'imposta dovrà applicare provvisoriamente la ritenuta del 26% di cui all'art. 7 del decreto legge n. 351 del 2001. Pertanto, qualora al termine del periodo d'imposta, il contribuente risulti titolare di una partecipazione al fondo superiore al 5 per cento, egli ha diritto allo scomputo delle ritenute subite sui redditi imputati per trasparenza dal fondo nel medesimo periodo.

Nel caso in cui i partecipanti esercitino attività di impresa rilevano eventuali perdite attribuite dal Fondo. La SGR e gli intermediari depositari devono comunicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta i dati relativi ai partecipanti che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta detengono una quota di partecipazione superiore al 5% nonché l'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

2.2 Possessori di una partecipazione non superiore al 5% del patrimonio del Fondo

Si applica lo stesso regime previsto per gli investitori istituzionali, ossia sono assoggettati a una ritenuta del 26%, sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

- derivanti dalla partecipazione al fondo immobiliare e percepiti in costanza di partecipazione;
- realizzati in sede di riscatto/liquidazione delle quote del fondo (pari alla differenza tra il valore di riscatto/liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto).

B) Soggetti non residenti

1. Soggetti "esenti"

L'art. 7, comma 3, del decreto legge n. 351 del 2001 prevede un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti. In particolare, si tratta di:

- a) fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella così detta *white list* (e sempreché sussista una forma di vigilanza sul fondo o sull'organismo ovvero sul soggetto incaricato della gestione);
- b) enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- c) Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

In base al Provvedimento tale regime non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tuttavia in relazione ai proventi percepiti dagli investitori non residenti, la Circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012 ha chiarito che la predetta ritenuta non si applica nei confronti dei (i) fondi sovrani a condizione che siano interamente posseduti dallo Stato, (ii) veicoli di natura societaria interamente posseduti dai fondi sovrani (iii) veicoli interamente posseduti da fondi pensione e OICR vigilati.

2. Soggetti diversi dagli “esenti”

Gli investitori non residenti diversi da quelli esenti sono soggetti a tassazione con aliquota del 26% al momento della loro corresponsione, fatta salva la verifica in merito all'eventuale riduzione in applicazione delle convenzioni contro le doppie imposizioni.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni², le comunicazioni periodiche alla clientela³ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di fondi immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo nella misura proporzionale dello 0,15% per l'anno 2013 (con un minimo di 34,20 euro e con un tetto massimo di 4.500 euro per i quotisti diversi dalle persone fisiche, ai sensi di quanto previsto dalla legge n.228 del 24 dicembre 2012 - c.d. “Legge di Stabilità 2013”).

Il comma 581, art. 1, L. 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a 34,20 euro mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da 4.500 euro a 14.000 euro.

² L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

³ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di “*cliente*” occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di “*Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti*”) che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

5. Piano di riparto

Si evidenzia che l'attivo netto del Fondo oggetto di ripartizione ammonta a complessivi 9.023.450 euro, corrispondente alla liquidità disponibile.

Tale importo è già al netto della Commissione Variabile dovuta alla SGR, ai sensi dell'art. 9.1.1.2 del Regolamento di gestione del Fondo, pari a 13.440.119 euro, di cui al paragrafo III.4 "Altre passività" della Nota integrativa.

Pertanto, in applicazione dell'art. 15.1(a) del Regolamento di gestione del Fondo si procederà alla liquidazione di complessivi 9.023.411,14 euro (comprensivi di arrotondamenti), corrispondenti a 33,610 euro per ciascuna delle n. 268.474 quote di partecipazione al Fondo.

Il pagamento delle somme verrà effettuato il giorno 28 marzo 2018 (stacco 26 marzo 2018), entro il termine previsto dall'art. 15.7 del Regolamento di gestione del Fondo, tramite Monte Titoli S.p.A.

Si ricorda che la SGR e il Depositario 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.

* * *

Il presente Rendiconto finale di liquidazione al 27 febbraio 2018 composto complessivamente di n.45 pagine, oltre al Piano di riparto e alla Relazione di certificazione predisposta dalla Società di revisione, è messo a disposizione dei Partecipanti presso la sede della SGR, presso la sede del depositario del Fondo (State Street International GmbH - Succursale Italia, con sede legale in Milano, Via Ferrante Aporti, 10), sui siti internet www.deacapitalre.com, www.fondobeta.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo www.1info.it.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Stefano Scalera

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 27/02/2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 27/02/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	628.303	1,94%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	628.303	1,94%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	628.303	1,94%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-	0,00%	23.680.000	73,22%
B1. Immobili dati in locazione	-	0,00%	20.300.000	62,77%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	-	0,00%	3.380.000	10,45%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	2.171.697	6,72%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	2.171.697	6,72%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	22.463.553	100,00%	3.696.711	11,43%
F1. Liquidità disponibile	22.463.553	100,00%	3.696.711	11,43%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	16	0,00%	2.163.655	6,69%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	-	0,00%	18.099	0,06%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	16	0,00%	1.979.681	6,12%
G5. Credito Iva	-	0,00%	165.875	0,51%
G6. Crediti verso Locatari	-	0,00%	-	0,00%
G6.1 Crediti lordi	-	0,00%	2.405.297	7,44%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	(2.405.297)	-7,44%
TOTALE ATTIVITA'	22.463.569	100,00%	32.340.366	100,00%

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 27/02/2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 27/02/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	0,00%	-	0,00%
H1. Finanziamenti ipotecari	-	0,00%	-	0,00%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	13.440.119	100,00%	22.343.680	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	13.440.119	100,00%	13.660.761	61,14%
M2. Debiti di imposta	-	0,00%	134.484	0,60%
M3. Ratei e risconti passivi	-	0,00%	38.523	0,17%
M4. Altre	-	0,00%	8.375.052	37,48%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	134.860	0,61%
TOTALE PASSIVITA'	13.440.119	100,00%	22.343.680	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	9.023.450		9.996.686	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	268.474		268.474	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	33,610		37,235	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	656,720		656,720	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	796,850		796,850	

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 27/02/2018

SEZIONE REDDITUALE

Situazione al 27/02/2018

A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
A1. PARTECIPAZIONI	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzi	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili/perdite da realizzi	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	-	-
Strumenti finanziari quotati		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzi	-	-
A3.3 plus/minusvalenze	-	-
Strumenti finanziari derivati		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
A4.1 di copertura	-	-
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	369.705	
B1.1 canoni di locazione	355.830	
B1.2 altri proventi	13.875	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(660.469)	
B4.1 oneri non ripetibili	(621.732)	
B4.2 oneri ripetibili	(38.737)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-	
B5. AMMORTAMENTI	-	
B6. SPESE IMU E TASI	(138.656)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(429.420)
C. CREDITI		
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-	
Risultato gestione crediti (C)		-
D. DEPOSITI BANCARI		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	
Risultato gestione depositi bancari (D)		-
E. ALTRI BENI (da specificare)		
E1. Proventi	-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-	
Risultato gestione altri beni (E)		-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		(429.420)

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO BETA IMMOBILIARE al 27/02/2018
SEZIONE REDDITUALE

Situazione al 27/02/2018

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	-	
Risultato della gestione cambi (F)		-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE		
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		(429.420)
H. ONERI FINANZIARI		
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(56)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	
H1.2 su altri finanziamenti	(56)	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(8.262)	
Risultato oneri finanziari (H)		(8.318)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(437.738)
I. ONERI DI GESTIONE		
I1. Provvigione di gestione SGR	-	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-	
I3. Commissioni depositario	(558)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(1.360)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(56.148)	
I6. Altri oneri di gestione	(513.972)	
I7. Spese di quotazione	-	
Risultato oneri di gestione (I)		(572.038)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	
L2. Altri ricavi	220.399	
L3. Altri oneri	(183.859)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		36.540
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+L)		(973.236)
M. IMPOSTE		
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	
M2. Risparmio di imposta	-	
M3. Altre imposte	-	
Totale imposte (M)		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		(973.236)

Nota Integrativa
al Rendiconto finale di liquidazione
al 27 febbraio 2018

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	10
SEZIONE I – Criteri di valutazione	10
SEZIONE II – Le attività	12
SEZIONE III – Le passività	14
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	16
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	17
Parte C – Il risultato economico del periodo	17
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari	17
SEZIONE II – Beni immobili	17
SEZIONE III – Crediti	18
SEZIONE IV – Depositi bancari	18
SEZIONE V – Altri beni	18
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	19
SEZIONE VII – Oneri di gestione	19
SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo	20
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	21
SEZIONE IX – Imposte	22
Parte D – Altre informazioni	22

Parte A – Andamento del valore della quota

1. Valore della quota alla fine di ciascun esercizio e analisi dei flussi di cassa del Fondo

Il Fondo Beta (di seguito, “Fondo Beta” o “Fondo”) ha iniziato la propria attività il 1° gennaio 2004.

Il valore della quota risultante alla fine di ciascun esercizio ed alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione risulta dalla seguente tabella.

Periodo di riferimento	Valore complessivo netto del Fondo (€)	Numero Quote	Valore unitario delle quote (€)
Valore iniziale del Fondo	268.474.000	268.474	1.000,000
Rendiconto al 31/12/2004	302.616.879	268.474	1.127,174
Rendiconto al 31/12/2005	329.761.139	268.474	1.228,280
Rendiconto al 31/12/2006	320.697.218	268.474	1.194,519
Rendiconto al 31/12/2007	308.671.055	268.474	1.149,724
Rendiconto al 31/12/2008	181.583.635	268.474	676,355
Rendiconto al 31/12/2009	160.004.664	268.474	595,978
Rendiconto al 31/12/2010	168.190.954	268.474	626,470
Rendiconto al 31/12/2011	147.384.355	268.474	548,971
Rendiconto al 31/12/2012	149.203.714	268.474	555,747
Rendiconto al 31/12/2013	142.694.059	268.474	531,500
Rendiconto al 31/12/2014	108.850.745	268.474	405,442
Relazione di gestione al 31/12/2015	59.528.329	268.474	221,728
Relazione di gestione al 31/12/2016	46.701.015	268.474	173,950
Relazione di gestione al 31/12/2017	9.996.686	268.474	37,235
Rendiconto finale di liquidazione al 27/02/2018	9.023.450	268.474	33,610

Il *Dividend Yield* medio (rapporto tra utili distribuiti e valore nominale delle quote del Fondo) evidenzia un rendimento dell’investimento pari al 7,69% dalla data del collocamento alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione. Si riporta di seguito la tabella con i relativi conteggi.

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2004	1.000	-	-	0,00%
2° semestre 2004	1.000	-	-	0,00%
Totale 2004	1.000		-	0,00%
1° semestre 2005	1.000	-	-	0,00%
2° semestre 2005	1.000	23/03/2006	168,50	33,24%
Totale 2005	1.000		168,50	16,90%
1° semestre 2006	1.000	14/09/2006	17,70	3,59%
2° semestre 2006	1.000	22/03/2007	79,87	15,76%
Totale 2006	1.000		97,57	9,78%
1° semestre 2007	1.000	16/08/2007	11,42	2,30%
2° semestre 2007	1.000	13/03/2008	34,22	6,79%
Totale 2007	1.000		45,64	4,56%
1° semestre 2008	922	18/09/2008	188,26	41,07%
2° semestre 2008	682	12/03/2009	73,00	21,28%
Totale 2008	801		261,26	32,60%
1° semestre 2009	530	17/09/2009	11,45	4,36%
2° semestre 2009	524	18/03/2010	10,40	3,94%
Totale 2009	527		21,85	4,15%
1° semestre 2010	524	-	-	0,00%
2° semestre 2010	524	24/03/2011	48,30	18,28%
Totale 2010	524		48,30	9,21%
1° semestre 2011	517	-	-	0,00%
2° semestre 2011	503	-	-	0,00%
Totale 2011	510		-	0,00%
1° semestre 2012	499	13/09/2012	4,92	1,98%
2° semestre 2012	499	21/03/2013	5,48	2,18%
Totale 2012	499		10,40	2,08%
1° semestre 2013	498	-	-	0,00%
2° semestre 2013	485	13/03/2014	3,20	1,31%
Totale 2013	491		3,20	0,65%
1° semestre 2014	474	-	-	0,00%
2° semestre 2014	451	-	-	0,00%
Totale 2014	463		-	0,00%
1° semestre 2015	304	-	-	0,00%
2° semestre 2015	240	-	-	0,00%
Totale 2015	-		-	0,00%
1° semestre 2016	236	-	-	0,00%
2° semestre 2016	231	-	-	0,00%
Totale 2016	-		-	0,00%
1° semestre 2017	223	-	-	0,00%
2° semestre 2017	215	-	-	0,00%
Totale 2017	-		-	0,00%
dal 1 gennaio 2018 al 27 febbraio 2018	-	-	-	0,00%
Totale al 27 febbraio 2018	-		-	0,00%
Totale dal collocamento	610		656,72	7,60%

La seguente tabella illustra i rimborsi effettuati e le variazioni del valore nominale della quota dal collocamento alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione.

Periodo	Valore nominale inizio periodo (€/quota)	Rimborsi parziali (€/quota)	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo (€/quota)
1° semestre 2004	1.000,000	0,000	0,00%	1.000,000
2° semestre 2004	1.000,000	0,000	0,00%	1.000,000
Totale 2004		0,000		
1° semestre 2005	1.000,000	0,000	0,00%	1.000,000
2° semestre 2005	1.000,000	0,000	0,00%	1.000,000
Totale 2005		0,000		
1° semestre 2006	1.000,000	0,000	0,00%	1.000,000
2° semestre 2006	1.000,000	0,000	0,00%	1.000,000
Totale 2006		0,000		
1° semestre 2007	1.000,000	0,000	0,00%	1.000,000
2° semestre 2007	1.000,000	130,380	13,04%	869,620
Totale 2007		130,380		
1° semestre 2008	869,620	331,320	33,13%	538,300
2° semestre 2008	538,300	14,050	1,41%	524,250
Totale 2008		345,370		
1° semestre 2009	524,250	0,000	0,00%	524,250
2° semestre 2009	524,250	0,000	0,00%	524,250
Totale 2009		0,000		
1° semestre 2010	524,250	0,000	0,00%	524,250
2° semestre 2010	524,250	14,000	1,40%	510,250
Totale 2010		14,000		
1° semestre 2011	510,250	11,000	1,10%	499,250
2° semestre 2011	499,250	0,000	0,00%	499,250
Totale 2011		11,000		
1° semestre 2012	499,250	0,000	0,00%	499,250
2° semestre 2012	499,250	1,970	0,20%	497,280
Totale 2012		1,970		
1° semestre 2013	497,280	18,630	1,86%	478,650
2° semestre 2013	478,650	7,000	0,70%	471,650
Totale 2013		25,630		
1° semestre 2014	471,650	6,000	0,60%	465,650
2° semestre 2014	465,650	196,000	19,60%	269,650
Totale 2014		202,000		
1° semestre 2015	269,650	27,000	2,70%	242,650
2° semestre 2015	242,650	7,000	0,70%	235,650
Totale 2015		34,000		
1° semestre 2016	235,650	0,000	0,00%	235,650
2° semestre 2016	235,650	9,000	0,90%	226,650
Totale 2016		9,000		
1° semestre 2017	226,650	7,500	0,75%	219,150
2° semestre 2017	219,150	16,000	1,60%	203,150
Totale 2017		23,500		
dal 1 gennaio 2018 al 27 febbraio 2018	203,150	0,000	0,00%	203,150
Totale 2018		0,000		
Totale dal collocamento		796,850	79,69%	

Si riporta infine il riepilogo dei flussi di cassa complessivi per l'investitore dal collocamento alla data di pagamento del rimborso pro-quota di liquidazione (28 marzo 2018).

Data	Flusso (€/quota)	Descrizione
01/01/2004	(1.000,00)	Sottoscrizione quote
23/03/2006	168,50	Distribuzione provento lordo
14/09/2006	17,70	Distribuzione provento lordo
22/03/2007	79,87	Distribuzione provento lordo
16/08/2007	11,42	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	34,22	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	130,38	Rimborso anticipato quote
18/09/2008	188,26	Distribuzione provento lordo
18/09/2008	331,32	Rimborso anticipato quote
12/03/2009	73,00	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	14,05	Rimborso anticipato quote
17/09/2009	11,45	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	10,40	Distribuzione provento lordo
24/03/2011	48,30	Distribuzione provento lordo
24/03/2011	14,00	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	11,00	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	4,92	Distribuzione provento lordo
21/03/2013	5,48	Distribuzione provento lordo
21/03/2013	1,97	Rimborso anticipato quote
29/08/2013	18,63	Rimborso anticipato quote
13/03/2014	3,20	Distribuzione provento lordo
13/03/2014	7,00	Rimborso anticipato quote
28/08/2014	6,00	Rimborso anticipato quote
06/11/2014	56,00	Rimborso anticipato quote
25/02/2015	140,00	Rimborso anticipato quote
01/04/2015	10,00	Rimborso anticipato quote
20/05/2015	17,00	Rimborso anticipato quote
07/10/2015	5,50	Rimborso anticipato quote
02/03/2016	1,50	Rimborso anticipato quote
05/10/2016	9,00	Rimborso anticipato quote
22/03/2017	7,50	Rimborso anticipato quote
08/11/2017	16,00	Rimborso anticipato quote
28/03/2018	33,61	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	487,18	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") del Fondo è diminuito nel corso del periodo di 973.236 euro conseguentemente alla perdita del periodo. Il valore unitario della quota rispetto al valore del 31 dicembre 2017 è diminuito di 3,625 euro (9,74%) ed ammonta a 33,610 euro.

In particolare, il risultato del periodo risulta influenzato dai seguenti elementi:

- canoni di locazione ed altri proventi per 369.705 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili e spese IMU e TASI per 799.125 euro;

- oneri finanziari per 8.318 euro;
- oneri di gestione per 572.038 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per 36.540 euro.

3. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del *benchmark* nel corso del periodo

Il *benchmark* annuo di riferimento del Fondo è definito dall'articolo 9.1.1.2. del Regolamento. In particolare esso corrisponde alla "variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie ed impiegati ed operai comunicata dall'ISTAT e si maggiora di tre punti percentuali".

Al 31 dicembre 2017 la variazione dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie ed impiegati ed operai (esclusi i tabacchi) è pari a 0,80; pertanto maggiorando la stessa di 3 punti percentuali si ottiene il *benchmark*, pari al 3,80 per cento.

Per un raffronto omogeneo tra la variazione percentuale della quota e quella del *benchmark* occorre considerare l'incidenza della distribuzione dei proventi avvenuti nel corso dell'esercizio di cui si è fatto cenno. Le risultanze del confronto sono riepilogate nella seguente tabella.

Data di riferimento	Valore unitario della quota	Valore dell'indice ISTAT
31 dicembre 2016	€ 173,950	100,3
31 dicembre 2017	€ 37,235	101,1
Variazione %	-78,59%	0,80%
Incidenza % distribuzione proventi e rimborso delle quote	13,51%	-
Maggiorazione dell'indice ISTAT	-	3%
Variazione quota - <i>benchmark</i>	-65,08%	3,80%

La minor variazione della quota rispetto a quella del *benchmark* risulta pari al 68,88%.

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

Il Fondo Beta Immobiliare, quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV, dall'ottobre 2005 (codice di negoziazione, QFBET; codice ISIN, IT0003497721) ha terminato la negoziazione delle quote in data 27 dicembre 2017.

5. L'ammontare complessivo e unitario dei proventi posti in distribuzione e dei rimborsi parziali di quote

L'articolo 3 del Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi conseguiti dal Fondo. Sono considerati proventi della gestione: *“gli utili, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di Apporto o acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo, risultanti dalla Relazione di gestione del Fondo [...]”*. I proventi medesimi sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale, fatte salve le eccezioni riportate alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3.2. del Regolamento, in misura non inferiore al 70% degli stessi.

Complessivamente, dall'inizio dell'avvio dell'operatività dello stesso alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione, i partecipanti al Fondo Beta hanno beneficiato di proventi unitari per 656,72 euro corrispondenti a 176.312.245 euro totali.

Il Fondo inoltre, ai sensi dell'articolo 8.4 del Regolamento, può a fronte di disinvestimenti realizzati avvalersi della facoltà di effettuare nell'interesse dei partecipanti rimborsi parziali *pro-quota*.

Dall'inizio dell'avvio dell'operatività dello stesso alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione, i partecipanti al Fondo Beta hanno beneficiato di rimborsi parziali *pro-quota* per 796,850 euro corrispondenti a 213.933.507 euro totali.

A seguito dell'approvazione del presente Rendiconto finale di liquidazione e del connesso piano di riparto il Fondo effettuerà un rimborso *pro-quota* pari a 33,610 euro corrispondenti a 9.023.411 euro (post arrotondamenti).

Complessivamente, dall'inizio dell'avvio dell'operatività fino al 28 marzo 2018 (data di pagamento del rimborso finale *pro-quota* pari a 33,610 euro) i partecipanti al Fondo Beta avranno beneficiato di rimborsi totali *pro-quota* per 830,460 euro corrispondenti complessivamente a 222.956.918 euro.

6. Riferimenti di natura qualitativa che quantitativa in ordine ai rischi assunti nel periodo

Al fine di implementare un sistema di gestione del rischio adeguato alla struttura organizzativa della SGR e conforme alla normativa vigente, la Società ha una funzione permanente di gestione del rischio.

In conformità alla *Risk Policy* di cui si è dotata la SGR, al *Risk Manager* spetta il compito di:

- attuare politiche e procedure efficaci per individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi inerenti alla strategia di investimento di ciascun FIA gestito e verso i quali il FIA è esposto o potrebbe essere esposto. Nello specifico:
 - identifica le categorie di rischio specifiche inerenti ai FIA (mercato, liquidità, credito, controparte, operativo, finanziario e concentrazione);
 - definisce le metodologie di misurazione dei rischi;
 - verifica nel continuo l'esposizione dei FIA ai rischi sottoponendo, ove necessario, l'adozione di misure straordinarie di contenimento dei rischi stessi;
 - cura gli adempimenti di analisi dei rischi *ex-ante* in relazione alle operazioni di investimento e disinvestimento dei Fondi gestiti ed all'avvio di nuovi Fondi;
- assicurare che il profilo di rischio di ciascun Fondo comunicato agli investitori (conformemente alla Procedura "Commercializzazione delle quote", in attuazione di quanto previsto dall'articolo 23, paragrafo 4, lettera c), della direttiva 2011/61/UE), sia conforme ai limiti di rischio fissati dal Consiglio di Amministrazione per ciascun Fondo gestito;
- attuare politiche e procedure per la gestione del rischio operativo della SGR, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i rischi operativi, compresi i rischi di responsabilità professionale, ai quali la SGR è o potrebbe essere ragionevolmente esposta.

Inoltre, la funzione di *Risk management*:

- cura la trasmissione dell'informativa periodica alle competenti Autorità di Vigilanza;
- predispone il *reporting* nei confronti del Consiglio di Amministrazione, del Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli e dei responsabili delle strutture operative circa l'evoluzione dei rischi e l'approssimarsi o il superamento dei limiti fissati;
- presiede al funzionamento del processo di *Risk management* prevedendo un riesame periodico delle politiche e procedure adottate in materia di gestione del rischio;
- si relaziona con le funzioni della SGR per le rispettive competenze in tema di rischio.

Oltre alle attività sopra descritte, si pongono in evidenza gli ulteriori seguenti aspetti.

Per quanto riguarda il controllo sull'andamento e sulle attività del FIA, i *business plan* dei Fondi, approvati annualmente dal Consiglio di Amministrazione, forniscono un quadro d'insieme completo del piano di attività di gestione e permettono un controllo sistematico sul raggiungimento degli obiettivi di breve termine, nonché la possibilità di una pianificazione più dettagliata e di ampio respiro. Tali documenti, ogni

qual volta predisposti o rivisti in corso d'anno, sono sottoposti alla *review* del *Risk Manager*, il quale formalizza in un apposito *report*:

- i principali fattori di rischio a cui il FIA potrebbe essere esposto;
- le principali variazioni apportate al *Business Plan* rispetto alla precedente versione;
- la verifica della coerenza del *Business Plan*
- del FIA rispetto al Regolamento di gestione e al profilo di rischio – rendimento dello stesso, nonché al piano strategico triennale della SGR;
- i risultati delle prove di stress condotte, in funzione della natura e scala, della strategia di gestione e del profilo di liquidità del FIA.

La copertura dei rischi sui fabbricati è effettuata attraverso la stipula di polizze assicurative con primarie compagnie.

Il “rischio” locativo è misurato secondo indici di sfittanza monitorati costantemente mediante la predisposizione di specifici *report*, mentre i potenziali conduttori vengono valutati secondo la loro solidità patrimoniale e solvibilità.

Il rischio di credito è controllato attraverso la redazione di *report* dettagliati che illustrano le azioni di recupero in via giudiziale ed extragiudiziale. Allo stesso tempo, viene redatto un *report* sull'*ageing* dei crediti, che evidenzia i crediti secondo la data di generazione e che consente di controllare e gestire le posizioni morose. Le posizioni che presentano rischio di inesigibilità sono coperte da un congruo fondo di svalutazione crediti allo scopo di evitare eventuali ricadute economiche negli esercizi successivi.

L'ultimo profilo di rischio del Fondo, calcolato in conformità alla *Risk Policy* approvata dalla Società, è di tipo B.

La SGR gestisce i processi di investimento relativi ai Fondi gestiti nel rispetto delle procedure interne volte a prevenire situazioni di potenziale conflitto di interesse. In particolare, la SGR è dotata, tra l'altro, di specifiche procedure interne dedicate alle strategie di investimento immobiliare, al disinvestimento ed alla allocazione ed effettuazione degli investimenti.

Si rammenta infine che la SGR è dotata delle funzioni di *Compliance*, Antiriciclaggio e di Revisione Interna, alla data del 27 febbraio 2018 la funzione di Revisione Interna è esterna all'azienda. Dette funzioni effettuano i controlli di competenza posti in essere su tutta l'attività della SGR e dei Fondi gestiti a seguito di verifiche periodiche effettuate nell'ambito dei Piani Annuali delle attività approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto

SEZIONE I – Criteri di valutazione

Nella redazione della presente Relazione di gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi, i prospetti contabili ed i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("Provvedimento") e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati.

Partecipazioni

I criteri di valutazione delle partecipazioni di fondi chiusi in società non quotate sono regolati al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafo 2.4 del Provvedimento.

Ai fini della compilazione delle voci "A1 e A2" della Relazione, per "partecipazione" si intende la detenzione con finalità di stabile investimento di titoli di capitale con diritti di voto nel capitale di società.

Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Alle partecipazioni di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

Il patrimonio netto è determinato applicando ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari risultanti dall'ultimo bilancio approvato i criteri di valutazione descritti al successivo par. 2.5 "Beni immobili". Le altre poste attive e passive del bilancio della partecipata non sono di norma oggetto di nuova valutazione. Le eventuali rivalutazioni o svalutazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari determinano, rispettivamente, un aumento o una diminuzione del patrimonio netto contabile della partecipata medesima, tenendo anche conto dei possibili effetti fiscali. Sono considerati anche gli eventi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento del bilancio e il momento della valutazione.

Partecipazioni non di controllo in società immobiliari

Per quanto riguarda le partecipazioni non di controllo in società immobiliari, trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore ad un anno dall'acquisizione da parte del Fondo, va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del Fondo.

Il valore del patrimonio netto può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

- a) da transazioni riguardanti quantità di titoli significative;
- b) dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziari.

Parti di OICR

Le quote di OICR sono valutate sulla base dell'ultimo valore reso noto al pubblico, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto di elementi oggettivi di valutazione relativi a fatti verificatisi dopo la determinazione dell'ultimo valore reso noto al pubblico.

Immobili

I beni immobili e i diritti reali immobiliari sono valutati al valore corrente, quale espressione del presumibile valore di realizzo alla data in cui è stata effettuata la valutazione; il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Il valore degli immobili riflette le risultanze della Relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti ai sensi dell'art. 16, Titolo VI, del D.M. 5 marzo 2015, n. 30, nonché di quanto previsto al Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, Paragrafi 2 ("Criteri di valutazione") e 4 ("Esperti Indipendenti") del Provvedimento.

Crediti e altre attività

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato rettificando il valore nominale mediante la registrazione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

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

Depositi bancari

I depositi bancari a vista sono valutati al valore nominale. Per le altre forme di deposito si tiene conto delle caratteristiche e del rendimento delle stesse.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Finanziamenti ricevuti

I finanziamenti ricevuti sono esposti al loro valore nominale; per i finanziamenti con rimborso rateizzato si fa riferimento al debito residuo in linea capitale.

Altre passività

I ratei e i risconti passivi sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

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

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati con finalità di copertura di passività del Fondo sono valutati, coerentemente con la passività coperta, al valore nominale. La finalità di copertura deve risultare da una stretta correlazione (per importo, durata, ecc.), adeguatamente documentata, tra lo strumento derivato e la passività oggetto di copertura.

L'eventuale quota del derivato eccedente il valore nominale della passività coperta è valutata al valore corrente (costo di sostituzione) secondo le pratiche prevalenti sul mercato. Ove dalla valutazione della quota eccedente emerga una attività/passività a carico del Fondo, della stessa si tiene conto ai fini della determinazione del valore netto complessivo.

Ricavi e costi

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

I ricavi derivanti dalla locazione di immobili sono contabilizzati quando maturati, sulla base del criterio della competenza temporale, seguendo le indicazioni contrattuali di riferimento; nel caso in cui i contratti prevedano periodi di locazione gratuita oppure una scalettatura temporale del canone, la contabilizzazione del ricavo è effettuata sulla base delle indicazioni formali del contratto.

I ricavi provenienti dalla vendita di immobili sono contabilizzati nella sezione reddituale al momento del trasferimento all'acquirente dei relativi rischi e benefici connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

Si precisa che tutti gli importi della presente nota integrativa sono espressi in euro, salvo ove diversamente indicato.

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'Attivo, posta a confronto con quella del 31 dicembre 2017, risulta dalla seguente tabella.

ATTIVITA'	27/02/2018	31/12/2017
A. Strumenti finanziari in portafoglio	0,00%	1,94%
B. Immobili e diritti reali	0,00%	73,22%
C. Crediti	0,00%	6,72%
F. Posizione netta di liquidità	100,00%	11,43%
G. Altre attività	0,00%	6,69%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotatiSottovoce A1 "Partecipazioni di controllo"

La quota del 25% del capitale sociale che il Fondo Beta deteneva nella "Da Vinci S.r.l." è stata ceduta ad altri due soci della Da Vinci S.r.l., attuati gli opportuni presidi in materia di conflitti di interesse (stante la

circostanza che si trattava di fondi gestiti dalla SGR ossia Fondo Sigma e Fondo Gamma), unitamente ai crediti rinvenienti da finanziamenti soci effettuati dal Fondo a favore della società in più occasioni al prezzo complessivo di 2.800.000 euro. Il contratto definitivo di compravendita è stato sottoscritto in data 23 febbraio 2018.

Sottovoce A2 "Partecipazioni non di controllo"

Con riferimento agli altri strumenti finanziari non quotati espressi nella partecipazione pari al 19% del capitale sociale della Progetto Alfiere S.p.A. in liquidazione, in attesa del completamento della procedura di liquidazione della medesima si è ritenuto opportuno trasferire tale posizione alla SGR al valore convenzionale di euro 1, in considerazione della natura dell'attività posta in essere dalla SGR nell'interesse e a beneficio dei Partecipanti Beneficiari. Unitamente alla partecipazione sono stati ceduti anche i crediti residui rinvenienti da finanziamenti soci infruttiferi effettuati dal Fondo a favore della società (per un importo nominale complessivo di 392.076 euro). Anche in questo caso si è ritenuto opportuno trasferire tali posizioni alla SGR al valore convenzionale di euro 1, per le considerazioni sopra esposte.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

II.4 Immobili e diritti reali immobiliari

Alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione il fondo ha completato la dismissione del patrimonio immobiliare.

Si riporta di seguito la variazione nel corso dell'esercizio della consistenza del portafoglio immobiliare.

Beni immobili e diritti reali	IMPORTO
Valore immobili anno precedente	23.680.000
Vendite nel periodo	(23.680.000)
Valore Immobili al 27/02/2018	-

Il prospetto dei cespiti disinvestiti dalla data di avvio dell'operatività alla data della presente Rendiconto finale di liquidazione è allegato alla presente Nota Integrativa.

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

II.6 Depositi Bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

II.7 Altri Beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto finale di liquidazione per un totale di 22.463.553 euro, risulta allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile" ed è la risultante dei saldi dei conti rubricati al Fondo Beta accessi presso il depositario State Street Bank International GmbH – Succursale Italia.

Posizione netta di liquidità	Importo
STATE STREET c/c Liquidità	21.241.518
STATE STREET c/c Immobiliare	1.222.035
Totale disponibilità liquide	22.463.553

A far data dal 1 giugno 2017 State Street Bank International GmbH Succursale Italia sui saldi attivi di conti corrente in Euro applica il tasso BCE incrementato, oltre soglie prestabilite, del Tasso Standard State Street.

II.9 Altre attività

La presente voce, valorizzata esclusivamente dalla sottovoce G4 "Altre", è pari a 16 euro ed accoglie il controvalore convenzionale delle posizioni creditorie trasferite alla SGR per la futura gestione, nell'interesse degli investitori del Fondo.

G - Altre Attività	27/02/2018	31/12/2017
Ratei e risconti attivi	-	18.099
Altre	16	1.979.681
Credito IVA	-	165.875
Totale altre attività	16	2.163.655

Al riguardo si evidenzia che sono stati, i seguenti attivi:

- Crediti commerciali dal valore nominale di 2.406.187 euro presenti nel bilancio del Fondo e vantati nei confronti dei conduttori alcuni dei quali appartenenti alla pubblica amministrazione;
- Partecipazioni non di controllo nella Progetto Alfiere in liquidazione e connesso credito infruttifero vantato per 392.076 euro;
- Crediti per recupero di somme a titolo risarcitorio, oggetto di contenzioso, vantati nei confronti di un fornitore del Fondo per 756.548 euro.

SEZIONE III – Le passività

La struttura del Passivo, posta a confronto con quella del 31 dicembre 2017, risulta dalla seguente tabella.

Passività	27/02/2018	31/12/2017
M. Altre passività	100,00%	100,00%
Totale Passività	100,00%	100,00%

Si fa presente che, 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.

III.1 Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

III.2 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

III.3 Debiti verso partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

III.4 Altre passività

Tale voce, pari complessivamente ad 13.440.119 euro è relativa alla sottovoce M1 "Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati ed accoglie la commissione variabile finale.

Ai sensi dell'articolo 9.1.1.2 del Regolamento di gestione del Fondo alla SGR è corrisposta, una commissione variabile al momento della liquidazione del Fondo. La SGR ha calcolato la commissione con un valore di liquidazione del Fondo pari all'ammontare dell'attivo netto al 27 febbraio 2018. Facendo riferimento ai dati relativi a tale data la commissione è stata calcolata come di seguito:

- (a) si è rilevato il *Benchmark* Annuo¹ per ogni esercizio;
- (b) si è calcolata la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
 - (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, pari a 24,464 milioni di euro;
 - (ii) dei proventi eventualmente distribuiti ai sensi dell'articolo 3.2 e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati ai sensi dell'articolo 8.4, pari complessivamente a 390,246 milioni di euro; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il *Benchmark* relativo e risultano pari a 498,263 milioni di euro;
- (c) si è calcolata la differenza, definita "Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo", tra il Risultato Complessivo del Fondo, pari a 520,726 milioni di euro, e il valore del Fondo, nella misura comunicata alla Banca d'Italia ai sensi del precedente paragrafo 2.1 pari a 268,474 milioni di euro,

¹ Il *Benchmark* Annuo è definito nel Regolamento di Gestione del Fondo nel modo seguente: "la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai comunicata dall'ISTAT e si maggiora di 3 punti percentuali". Si è preso il benchmark alla data del 18 febbraio 2015 è pari al 0,12%.

capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente, pertanto pari a 446,059 milioni di euro.

Alla SGR verrà riconosciuta una commissione corrispondente ad una percentuale del Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo, pari a 74,667 milioni di euro (tutto conseguito entro il 31/12/2009), così determinata:

- per il periodo fino al 31 dicembre 2009: 18%;
- per il periodo dal 1 gennaio 2010:
 - in caso di durata effettiva del Fondo fino a otto anni: 15%;
 - in caso di durata effettiva del Fondo da otto anni e un giorno fino a dodici anni: 12%.

L'importo della suddetta commissione, calcolata alla data di liquidazione del Fondo è pari a 13.440.119.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

Si illustrano nel prospetto che segue le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività e la data della presente Rendiconto finale di liquidazione

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' (1/1/2004) FINO AL 27/02/2018

	Importo	In percentuale dei versamenti
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) ⁽¹⁾	268.474.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	268.474.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	(32.063.145)	-11,94%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	(2.599.381)	-0,97%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	258.807.257	96,40%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	(3.968.118)	-1,48%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	406,00	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	(9.512.816)	-3,54%
I. Oneri di gestione complessivi	(71.737.753)	-26,72%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(8.131.248)	-3,03%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(213.933.507)	-79,69%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(176.312.245)	-65,67%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	130.795.203	48,72%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 27/02/2018	9.023.450	3,36%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE ⁽²⁾	7,28%	

⁽¹⁾ Deve essere indicato il controvalore delle quote al valore nominale.

⁽²⁾ Calcolato in base al valore del fondo alla data della relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti alla data della relazione.

Il tasso interno di rendimento del Fondo è stato calcolato in base al valore del Fondo alla data della presente Rendiconto finale di liquidazione, al valore iniziale corrispondente al primo apporto (1° gennaio

2004) ed ai flussi di cassa (proventi distribuiti – rimborsi effettuati) intervenuti fino alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. Il Fondo, alla data della presente Rendiconto finale di liquidazione, non ha sottoscritto accordi di *hedging* né contratti di finanziamento.
2. Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di quest'ultima o società facenti parte del gruppo della SGR.
3. Il Fondo non detiene direttamente attività e/o passività in valuta estero diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.
4. Il Fondo non ha plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.86/1994;

Parte C – Il risultato economico del periodo

SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

A1 Partecipazioni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

A2 Altri strumenti finanziari non quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

A3 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

A4 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare diviso per tipologia di immobili. Il risultato negativo di 429.420 euro deriva da canoni di locazione per 355.830 euro, da altri proventi per 13.875 euro, dagli oneri della gestione immobiliare pari complessivamente a 660.469 euro e dalle spese IMU e TASI per 138.656 euro.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI	-	369.705			
1.1 canoni di locazione non finanziaria	-	355.830	-	-	-
1.2 canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	-	13.875	-	-	-
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI	-	-	-	-	-
2.1 beni immobili	-	-	-	-	-
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	-	-	-	-	-
3.1 beni immobili	-	-	-	-	-
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		(660.469)	-	-	-
5. AMMORTAMENTI	-	-	-	-	-
6. SPESE IMU E TASI	-	(138.656)	-	-	-

Gli oneri della gestione immobiliare, pari complessivamente a 660.469 euro, sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	621.732
Oneri ripetibili ai conduttori	38.737
Totale oneri gestione di beni immobili	660.469

Gli oneri a carico della proprietà accolgono prevalentemente i costi sostenuti per l'attività di *property e facility management* per 47.942 euro, per spese per la manutenzione degli immobili e per oneri condominiali per 210.364 euro, per consulenze tecniche e *due diligence* per 137.274 euro, per le spese dell'imposta di registro per 170.093 euro, per attività di intermediazione per vendite per 14.350 euro, per spese legali e notarili per locazioni per 24.730 euro, per polizze assicurative su fabbricati per 6.777 euro, per attività legale per recupero crediti e *credit management* per 10.202 euro.

Gli oneri ripetibili si riferiscono a costi sostenuti dal Fondo ma che vengono successivamente addebitati ai conduttori, sulla base dei consuntivi che vengono approvati a fine esercizio.

La voce B6, di 138.656 euro, accoglie l'importo delle imposte IMU e TASI, calcolati con riferimento alle date di dismissione degli immobili di proprietà del Fondo.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

La voce H “Oneri Finanziari”, è pari a 8.262 euro ed è costituita dalla sottovoce H2 che accoglie gli interessi, addebitati dal depositario State Street Bank International GmbH, per la liquidità disponibile sui conti correnti e dalla sottovoce H1.2 “Interessi passivi su altri finanziamenti” per 56 euro relativo all'accantonamento degli interessi sui depositi cauzionali fruttiferi maturati alle rispettive date di dismissione degli immobili.

Si precisa che a far data dal 1 giugno 2017 State Street Bank International GmbH Succursale Italia sui saldi attivi di conti corrente in Euro applica il tasso BCE incrementato, oltre soglie prestabilite, del Tasso Standard State Street.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La voce I. del Rendiconto finale di liquidazione, relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 572.038 euro, risulta così ripartita:

Oneri di Gestione	Importo
I3 - Commissioni depositario	558
I4 - Oneri per esperti indipendenti	1.360
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	56.148
I6 - Altri oneri di gestione	513.972
Iva indetraibile pro-rata	181.818
Spese legali e notarili	166.651
Spese professionali	81.671
Oneri diversi di gestione	69.450
Spese di revisione	7.155
Spese montetitoli, intermediari	7.000
Spese e commissioni bancarie	227
Totale oneri di gestione	572.038

- Per quanto riguarda le commissioni del Depositario, in base alla convenzione vigente, esse ammontano allo 0,03% annuo del valore del Fondo determinato secondo il medesimo criterio fissato dal Regolamento per il calcolo della commissione fissa spettante alla SGR.
- Gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I4, costituiscono il corrispettivo dovuto agli Esperti Indipendenti per le Relazioni di stima ed i giudizi di congruità effettuati sul patrimonio immobiliare fino alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione;
- Nella voce I5 “Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico” sono presenti i costi che il Fondo ha sostenuto per la pubblicazione obbligatoria del valore delle quote.
- Per quanto riguarda la sottovoce I6 “Altri oneri di gestione”, la stessa è costituita prevalentemente dalle spese professionali relative prevalentemente ad oneri legali e notarili e da quelle per la revisione contabile del Rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

SEZIONE 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 euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione provvigioni di base								
2) Costo per il calcolo del valore della quota								
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	1	0,01%	0,00%					
5) Spese di revisione del fondo	7	0,07%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	1	0,01%	0,00%					
8) Oneri di gestione degli immobili	764	8,03%	3,40%					
9) Spese legali e giudiziarie	202	2,12%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	56	0,59%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	340	3,58%						
COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 11)	1.371	14,42%						
12) Provvigioni di incentivo								
13) Oneri negoziazione di strumenti finanziari								
di cui: - su titoli azionari								
- su titoli di debito								
- su derivati								
- altri (da specificare)								
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	8							
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 15)	1.379	14,50%						

(*) Calcolato come media del periodo

(**) Per gruppo si intende quello che fa capo a De Agostini di cui fa parte la SGR

SEZIONE VII.2 – Provvigione di incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 27 febbraio 2018.

SEZIONE VII.3 – Remunerazioni

La SGR ha provveduto a conformarsi alle disposizioni in materia di remunerazione ed incentivazione del personale più rilevante, con le modalità e nei termini previsti dalla disciplina transitoria dettata dal regolamento di Banca d'Italia e Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, da ultimo modificato con atto congiunto Banca d'Italia/Consob del 27 aprile 2017 (di seguito, "Regolamento Congiunto").

A tal fine, la SGR ha assegnato al Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli (di seguito, "CSRC") i compiti spettanti al "comitato remunerazioni" ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Congiunto, integrando opportunamente il relativo Regolamento di funzionamento al fine di garantire il miglior allineamento tra la politica di remunerazione ed il profilo di rischio della Società.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in coerenza con tali previsioni normative, elabora e sottopone, con periodicità almeno annuale (in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio), all'approvazione dell'Assemblea dei Soci, la *remuneration policy*, verificandone la corretta attuazione.

L'Assemblea dei Soci approva, pertanto, le politiche di remunerazione a favore degli organi con funzione di supervisione, gestione e controllo e del personale nonché i piani dei compensi basati su strumenti non monetari, ivi inclusi i criteri ed i limiti di applicazione di eventuali indennità erogate in occasione di cessazione anticipata dalla carica e/o dal rapporto di lavoro (i c.d. *golden parachute*).

La SGR, dotandosi di una *policy* di remunerazione, ha approvato la *Policy* POL04_ADEM "Remunerazione del personale più rilevante", come da ultimo revisionata ed approvata dal Consiglio di Amministrazione il 22 giugno 2017 e in seguito dall'Assemblea dei Soci in data 27 giugno 2017, che dettaglia, nel rispetto di quanto previsto delle vigenti disposizioni normative, il perimetro del personale più rilevante della SGR (di seguito, il "PPR"), i meccanismi retributivi (componente fissa e componente variabile), le clausole di *malus* e *clawback* e le modalità di differimento della componente variabile e di corresponsione in strumenti finanziari, al superamento di determinate soglie di materialità applicabili al PPR.

A tal riguardo, si segnala che al 31 dicembre 2017 il personale della SGR era composto da n. 125 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è pari a 7.719.364 euro e la cui remunerazione variabile erogata era pari a 1.469.359 euro.

La retribuzione complessiva del personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio dei Fondi gestiti dalla SGR al 31 dicembre 2017 era pari a 2.030.359 euro, di cui 1.546.179 euro a titolo di compenso fisso e 484.180 euro a titolo di compenso variabile.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi (n. 49,5 risorse) era pari a 3.614.899 euro di cui 2.985.982 euro a titolo di compenso fisso e 628.917 euro a titolo di compenso variabile.

Il personale delle Funzioni di Controllo riceve, oltre alla remunerazione fissa, una retribuzione variabile che è stabilita esclusivamente in base a criteri qualitativi e svincolati dai risultati economici e finanziari della SGR.

Il Fondo non ha corrisposto *carried interest*.

Si segnala inoltre che il Fondo Beta è gestito direttamente da un *team* di 2 persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 5,90%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L. della Relazione risulta così ripartita:

Altri Ricavi e Oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	220.399
- Rettifica commissione variabile finale	213.637
- Decremento fondo svalutazione crediti	3.760
- Sopravenienze e abbuoni attivi	3.001
- Proventi diversi	1
L3. Altri oneri	(183.859)
- Sopravenienze e abbuoni passivi	(182.315)
- Incremento fondo svalutazione crediti	(876)
- Perdite su crediti	(668)
Totale altri ricavi ed oneri	36.540

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta essere movimentata.

Si ricorda che l'art. 6 del Decreto Legge del 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni nella Legge del 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo al fine delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che i fondi immobiliari non siano soggetti alle imposte sui redditi (IRES) ed all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Parte D – Altre informazioni

1. Ai sensi del vigente Regolamento di gestione del Fondo (articolo 9.1.1.2) alla SGR spetta una commissione da corrispondere all'atto della liquidazione del Fondo (commissione variabile finale) pari a 13.440.119 euro. Per ulteriori dettagli si veda quanto riportato nel § 11 della Relazione degli Amministratori "Altre informazioni".
2. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es.: *soft commission*)².
3. Non sono stati accesi finanziamenti finalizzati al rimborso anticipato di quote.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Stefano Scalera

² Non si considerano tali, infatti, i riaddebiti delle spese vive effettuate dalla SGR quali i costi per l'attività di *property management*

Prospetto dei cespiti disinvestiti (dall'avvio operativo alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione)									
Cespiti disinvestiti	Acquisto			Ultima valutazione	Realizzo			Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
	Quantità mq	Data	Valore		Data	Ricavo di vendita	Proventi generati		
			B			A	C		
anno 2004									
viale Trastevere, 220 - Roma	977,88	01/01/2004	2.224.000	1.126.100	vend.frazionata	2.638.000	93.131	34.080	473.051
viale delle Provincie, 103 - Roma	1.791,21	01/01/2004	2.602.000	3.400.000	12/11/2004	3.900.000	27.611	8.807	1.316.804
via Lovanio, 10 - Roma	3.523,51	01/01/2004	8.280.000	9.069.000	01/10/2004	9.300.000	-	20.881	999.119
via Tor Fiorenza, 35 - Roma	3.376,91	01/01/2004	4.898.000	-	30/04/2004	7.000.000	137.708	31.546	2.208.162
via Roberto Cozzi, 53 - Milano	16.363,47	01/01/2004	14.813.000	15.316.100	10/12/2004	24.605.280	1.578.855	55.342	11.315.793
piazza della Scienza, 2 - Milano	18.543,30	01/01/2004	17.343.000	17.627.600	10/12/2004	28.616.111	1.821.638	64.472	13.030.277
via Ca' Marcello, 9 - Mestre	4.519,98	01/01/2004	1.944.000	2.400.000	22/07/2004	2.500.000	89.404	36.131	609.273
viale Guglielmo Marconi, 28 - Roma	416,00	01/01/2004	305.856	269.381	vend.frazionata	844.050	13.535	1.956	549.773
viale Europa, 62 pal.A - Roma	1.900,00	01/01/2004	943.707	1.410.844	vend.frazionata	2.184.550	45.100	4.129	1.281.814
via Fossato di Vico - Roma	2.165,60	01/01/2004	1.229.576	827.916	vend.frazionata	1.372.000	47.696	7.316	182.804
			54.583.139	51.446.941		82.959.991	3.854.678	264.660	31.966.870
anno 2005									
viale Guglielmo Marconi, 28 - Roma	75,00	01/01/2004	83.113	163.851	vend.frazionata	235.700	7.034	1.282	158.339
viale Europa, 62 pal.A - Roma	235,00	01/01/2004	385.689	730.158	vend.frazionata	1.402.500	44.920	7.336	1.054.395
via Fossato di Vico	173,00	01/01/2004	107.424	222.073	vend.frazionata	238.000	61.544	9.051	183.069
			576.226	1.116.082		1.876.200	113.498	17.669	1.395.803
anno 2006									
via Cavour- via Lanza	12.804,00	30/01/2006	62.500.000	63.800.000	28/06/2006	63.770.000	-	480.514	789.486
viale Europa, 62 pal.A - Roma	63,74	01/01/2004	101.756	157.264	26/06/2006	151.000	15.651	5.107	59.788
via Fattiboni, 103/145 - Roma	5.817,00	01/01/2004	4.218.000	4.645.591	04/10/2006	6.100.000	1.284.414	124.488	3.041.926
via Giotto, 1/21 - Brescia	2.796,18	01/01/2004	1.743.000	1.667.031	20/11/2006	773.000	197.605	38.730	811.125
viale della Repubblica, 1/b - Mantova	1.993,00	01/01/2004	502.000	507.152	20/11/2006	750.000	113.764	11.439	350.325
via Campo Farnia, 94	10.106,14	01/01/2004	5.106.000	5.200.154	11/12/2006	5.200.000	488.084	167.532	414.552
via Angelo Bargoni, 8/78 - Roma	4.270,00	01/01/2004	25.323.461	28.211.125	22/12/2006	47.500.000	6.841.436	2.818.581	26.199.393
			99.494.218	104.188.317		124.244.000	8.940.955	3.646.391	31.666.597
anno 2007									
viale Guglielmo Marconi, 36	57,18	01/01/2004	72.031	168.832	02/02/2007	205.500	34.929	2.002	166.396
via Tovaglieri	6.198,10	01/01/2004	5.735.467	6.000.000	09/11/2007	6.000.000	920.774	175.391	1.009.916
via Rasella, 37	860,12	01/01/2004	1.735.820	4.950.000	09/11/2007	5.050.000	6.327	241.070	3.079.436
viale Europa, 62	135,26	01/01/2004	224.848	338.000	15/11/2007	338.000	93.208	10.240	196.119
via Angelo Scarlatti, 35	2.475,82	01/01/2004	2.002.715	1.976.957	30/11/2007	2.500.000	369.771	235.940	631.116
via Giotto, 1-21	1.407,68	01/01/2004	1.104.302	871.141	28/12/2007	980.000	66.441	23.223	81.084
via Rasella, 41	983,33	01/01/2004	2.739.000	5.800.000	09/11/2007	5.900.000	20.448	257.042	2.924.406
Terreno Nuova Fiera di Roma	7.283,00	08/01/2007	19.174.420	19.175.000	26/07/2007	19.175.000	-	10.901	10.321
			32.788.603	39.279.930		40.148.500	1.511.898	955.809	7.915.984

Prospetto dei cespiti disinvestiti (dall'avvio operativo alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione)									
Cespiti disinvestiti	Acquisto				Realizzo			Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
	Quantità mq	Data	Valore	Ultima valutazione	Data	Ricavo di vendita	Proventi generati		
			B			A	C		
anno 2008									
via Farini, 32-36 / via Manin, 64	3.481,45	01/01/2004	5.681.000	9.436.705	30/06/2008	16.500.000	4.137.942	207.683	14.749.259
via Ludovico di Savoia, 2b -4	1.370,82	01/01/2004	1.732.000	2.300.746	30/06/2008	3.800.000	853.387	155.736	2.765.650
via di Villa Ricotti, 40	5.077,61	01/01/2004	4.317.000	4.952.714	30/06/2008	14.400.000	2.858.401	770.114	12.171.286
via dei Laterani, 28 Fab A	1.858,13	01/01/2004	1.895.000	2.086.519	30/06/2008	5.500.000	820.087	224.127	4.200.960
via Longoni, 53-59-65	20.086,79	01/01/2004	7.031.000	12.582.927	30/06/2008	19.200.000	2.966.141	1.021.940	14.113.201
via Morgagni, 13	3.786,60	01/01/2004	2.856.000	4.914.058	30/06/2008	8.900.000	1.781.593	257.350	7.568.244
via del Giorgione, 106	36.319,52	01/01/2004	29.585.000	35.273.661	30/06/2008	55.000.000	16.305.476	3.712.861	38.007.615
via Scarlatti, 6	2.357,70	01/01/2004	1.544.000	1.678.951	30/06/2008	2.430.000	2.081.373	73.628	2.893.745
via Scarlatti, 43	4.272,77	01/01/2004	2.627.000	2.585.985	30/06/2008	4.770.000	-	137.960	2.005.040
via del Fosso 2 bis	4.284,70	01/01/2004	3.430.000	4.668.928	30/06/2008	6.300.000	1.815.648	155.668	4.529.980
via Uruguay, 41-49	5.034,85	01/01/2004	2.682.000	3.441.124	30/06/2008	3.400.000	1.011.970	158.310	1.571.660
via Cassanese, 224	5.602,16	01/01/2004	4.749.000	4.731.575	30/06/2008	5.000.000	1.594.141	750.444	1.094.696
via dei Canestrai, 1	6.325,56	01/01/2004	2.192.000	2.302.618	30/06/2008	3.300.000	1.244.702	78.556	2.274.145
via Piave	4.428,46	01/01/2004	3.135.000	3.156.577	30/06/2008	3.100.000	714.407	594.162	85.245
			73.456.000	94.113.088		151.600.000	38.185.268	8.298.539	108.030.726
anno 2009									
largo Salvo D'Acquisto 1	7114,74	01/01/2004	4.121.713	5.550.000	27/02/2009	5.550.000	2.249.338	356.908	3.320.717
			4.121.713	5.550.000		5.550.000	2.249.338	356.908	3.320.717
anno 2010									
via Cesare Balbo n. 39/41	4.271,77	01/01/2004	6.841.000	11.463.961	16/12/2010	17.800.000	7.403.711	311.081	18.051.630
			6.841.000	11.463.961		17.800.000	7.403.711	311.081	18.051.630
anno 2011									
via Prospero Alpino n. 20 (porzione uffici) (*)	1.197,00	01/01/2004	1.085.316	1.439.450	31/05/2011	1.439.450	770.524	88.224	1.036.434
			1.085.316	1.439.450		1.439.450	770.524	88.224	1.036.434
anno 2014									
Forte Village Resort - CAGLIARI, Santa Margherita di Pula S.S. 195	17.550,00	27/06/2007	64.336.571	48.600.000	02/10/2014	48.600.000	25.314.511	5.257.835	4.320.105
			64.336.571	48.600.000		48.600.000	25.314.511	5.257.835	4.320.105
anno 2015									
via Cavour n. 6	13.876,36	01/01/2004	28.714.933	38.076.000	11/02/2015	38.700.000	37.188.192	5.897.101	41.276.158
			28.714.933	38.076.000		38.700.000	37.188.192	5.897.101	41.276.158
anno 2017									
Roma via Prospero Alpino, 16 e 20 - Immobile parziale	1.246,00	01/01/2004	2.308.200	900.000	28/06/2017	900.000	1.470.836	363.397	(300.761)
Latina viale P.L. Nervi, 270	14.583,00	01/01/2004	16.256.930	6.849.000	11/10/2017	3.800.000	19.504.715	7.276.937	(229.152)
			18.565.130	7.749.000		4.700.000	20.975.551	7.640.334	(529.913)
anno 2018									
Roma viale Odone Belluzzi n.11/31	5.660,00	01/01/2004	5.795.891	700.000	22/02/2018	700.000	3.076.937	2.399.689	(4.418.643)
Perugia via Palermo n.108	10.771,00	01/01/2004	11.890.625	2.000.000	22/02/2018	2.000.000	12.778.567	4.580.601	(1.692.659)
Roma via Eugenio Grà n.19	4.857,00	01/01/2004	6.395.103	1.400.000	22/02/2018	1.400.000	6.194.747	1.713.162	(513.518)
Spoletto viale Trento e Trieste n.136	37.721,00	01/01/2004	31.809.768	19.580.000	23/02/2018	19.580.000	39.846.914	5.441.584	22.175.563
			55.891.387	23.680.000		23.680.000	61.897.165	14.135.036	15.550.743
TOTALE			440.454.236	426.702.769		541.298.141	208.405.289	46.247.425	264.001.852

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo			
Immobili Ceduti			
Data	Oggetto	Importo (Euro)	Controparte
22/02/2018	Roma viale Odone Belluzzi n.11/31	700.000,00	CASTELLO SGR SPA - FONDO ALPHA SQUARE
22/02/2018	Perugia via Palermo n.108	2.000.000	CASTELLO SGR SPA - FONDO ALPHA SQUARE
22/02/2018	Roma via Eugenio Grà n.19	1.400.000	CASTELLO SGR SPA - FONDO ALPHA SQUARE
23/02/2018	Spoletto viale Trento e Trieste n. 136	19.580.000	INAIL ISTIT. NAZ.PER L'ASSICURAZ.INFORT. SUL LAVORO
Totale		23.680.000	