

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

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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2017

Resoconto intermedio di gestione

al 30 settembre 2017

1. PREMESSA	2
2. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	3
3. EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	4
A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE	4
B) CONTRATTI DI LOCAZIONE	9
C) CREDITI VERSO LOCATARI	10
D) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO	10
E) PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ IMMOBILIARI	11
F) ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	12
G) ALTRE INFORMAZIONI	13
4. EVENTI RILEVANTI VERIFICATISI SUCCESSIVAMENTE ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	21

1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, commi 5 e 6, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni, gli eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento per il fondo di investimento alternativo (FIA) italiano denominato "Beta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito "Fondo Beta" o il "Fondo"). Il documento è a disposizione del pubblico presso la sede di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito "DeA Capital RE" o la "SGR" o la "Società di Gestione"), sul sito internet della stessa e del Fondo nonché presso la sede del Depositario del Fondo.

2. Dati identificativi del Fondo

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo:

Data inizio attività	1 gennaio 2004
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2017
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA)
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici
Depositario	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia
Esperto Indipendente	Avalon Real Estate S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla Legge n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla legge n. 106/2011, Articoli 3 e 4 del D.L. 24 aprile 2014 n. 66 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89.
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	268.474.000 euro
Numero quote emesse all'apporto	268.474
Valore nominale iniziale delle quote	1.000 euro
Valore nominale complessivo delle quote alla data del presente documento	58.836.077 euro
Numero quote alla data del presente documento	268.474
Valore nominale delle quote alla data del presente documento	219,150 euro
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2017	27.419.604 euro
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2017	102,131 euro
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2017	33.163.000 euro

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel periodo di riferimento

A) Andamento del mercato immobiliare

Lo scenario macroeconomico

L'economia mondiale continua a registrare un sostenuto ritmo di espansione. Dopo un calo temporaneo avvenuto in alcuni Paesi all'inizio dell'anno, i dati indicano una ripresa della crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL) mondiale. In prospettiva, l'attività economica mondiale dovrebbe segnare un moderato rafforzamento, continuando a beneficiare del supporto delle politiche monetarie e di bilancio nelle economie avanzate, e grazie alla ripresa delle economie emergenti esportatrici di materie prime. Dopo aver mostrato un netto miglioramento al volgere dell'anno, il commercio mondiale si è indebolito nel periodo recente, ma gli indicatori anticipatori continuano a segnalare prospettive positive. L'inflazione a livello mondiale dovrebbe aumentare, riflettendo la riduzione della capacità produttiva inutilizzata a livello globale.

Per quanto concerne le economie avanzate, la crescita del PIL ha registrato un aumento negli Stati Uniti nel secondo trimestre, grazie alla ripresa dei consumi e delle scorte, favorita dal rafforzamento del mercato del lavoro e da un solido clima di fiducia delle famiglie. In Giappone l'attività economica ha registrato una forte crescita nel secondo trimestre, sostenuta dal contesto esterno e dalla politica fiscale espansiva. Per contro, l'attività economica nel Regno Unito è rimasta debole, risentendo dell'impatto sui redditi delle famiglie dell'inflazione crescente e della diminuzione dei salari reali. Per quanto riguarda le economie emergenti, in Brasile e in Russia l'attività economica ha avviato una fase ripresa dopo le profonde recessioni, mentre la crescita economica ha mostrato una buona tenuta in India e in Cina¹.

La seguente tabella mostra le stime del Fondo Monetario Internazionale, rilasciate ad ottobre, di crescita del PIL mondiale per il biennio 2017-2018, con evidenza delle differenze rispetto alle stime dello scorso luglio.

¹ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2017

Crescita del PIL a livello mondiale

Variazioni percentuali

	Dati Consuntivi		Stime ottobre 2017		Differenza da stime luglio 2017	
	2015	2016	2017	2018	2017	2018
Mondo	3,4	3,2	3,6	3,7	0,1	0,1
Paesi avanzati	2,2	1,7	2,2	2,0	0,2	0,1
Giappone	1,1	1,0	1,5	0,7	0,2	0,1
Regno Unito	2,2	1,8	1,7	1,5	0,0	0,0
Stati Uniti	2,9	1,5	2,2	2,3	0,1	0,2
Area Euro	2,0	1,8	2,1	1,9	0,2	0,2
Italia	0,8	0,9	1,5	1,1	0,2	0,1
Paesi Emergenti	4,3	4,3	4,6	4,9	0,0	0,1
Russia	-2,8	-0,2	1,8	1,6	0,4	0,2
Cina	6,9	6,7	6,8	6,5	0,1	0,1
India	8,0	7,1	6,7	7,4	-0,5	-0,3
Brasile	-3,8	-3,6	0,7	1,5	0,4	0,2

Fonte: FMI, World Economic Outlook - aggiornamento ottobre 2017

Nel secondo trimestre di quest'anno, il PIL dell'Area Euro ha registrato una crescita pari al 2,5% in termini trimestrali annualizzati, in miglioramento rispetto al 2,2% del trimestre precedente. All'interno dell'Area, anche la Germania ha registrato un aumento del PIL, sempre in termini trimestrali annualizzati, pari al 2,5% (2,8% nel trimestre precedente), mentre il PIL della Francia ha avuto un lieve rallentamento aumentando dell'1,9% (2,0% nel trimestre precedente)².

Nella riunione di politica monetaria dello scorso 7 settembre, il Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deciso di confermare i tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale³ e sui depositi *overnight* delle banche presso la BCE rispettivamente pari allo 0,00% allo 0,25% e al -0,40%.

Per quanto concerne le misure non convenzionali di politica monetaria, il Consiglio Direttivo ha confermato l'intenzione di condurre acquisti netti di attività, all'attuale ritmo mensile di 60 miliardi di euro, sino alla fine di dicembre, o anche oltre se necessario, e in ogni caso finché non riscontrerà un aggiustamento durevole dell'evoluzione dei prezzi coerente con il proprio obiettivo di inflazione. Contestualmente agli acquisti netti, è reinvestito il capitale rimborsato sui titoli in scadenza acquistati nel quadro del programma di acquisto di attività (PAA). Inoltre il Consiglio direttivo ha confermato l'impegno ad incrementare il PAA in termini di entità e/o durata, in caso di prospettive non favorevoli o se le condizioni finanziarie risulteranno incoerenti rispetto a un aggiustamento durevole del profilo dell'inflazione. In autunno, il Consiglio Direttivo deciderà sulla calibrazione degli strumenti di politica monetaria nel periodo successivo alla fine dell'anno, sulla base

² Fonte: ABI - Monthly Outlook, settembre 2017

³ Strumento utilizzato dalla Banca Centrale Europea per fornire liquidità a brevissimo termine (un giorno) agli Istituti di Credito in cambio di garanzie

dell'evoluzione attesa dei prezzi e delle condizioni finanziarie necessarie per un ritorno durevole dell'inflazione verso livelli inferiori ma prossimi al 2%⁴.

Secondo la stima preliminare dell'Eurostat, in agosto 2017 l'inflazione sui dodici mesi misurata sull'Indice Armonizzato dei Prezzi al Consumo (IAPC) si è collocata all'1,5%, in aumento rispetto all'1,3% del mese precedente. In prospettiva, sulla base delle quotazioni correnti dei contratti *future* sul petrolio, è probabile che a fine anno l'inflazione complessiva registri un calo temporaneo, riflettendo principalmente gli effetti base della componente energetica. Le proiezioni macroeconomiche per l'Area Euro elaborate in settembre dagli esperti della BCE anticipano un tasso annuo di inflazione misurato sullo IAPC dell'1,5% nel 2017, dell'1,2% nel 2018 e dell'1,5% nel 2019.

Per quanto riguarda i mercati obbligazionari, il tasso di *benchmark* sulla scadenza dei titoli di stato a 10 anni è risultato, nella media di luglio, pari a 2,21% negli USA (2,31% nel mese precedente), a 0,35% in Germania (0,50% nel mese precedente) e 2,04% in Italia (2,18% nel mese precedente e 1,94% dodici mesi prima). Lo *spread* tra il rendimento sul decennale dei titoli di Stato italiani e tedeschi si è quindi portato, nella media di giugno, sui 169 punti base⁵.

Con riferimento all'Italia, nel secondo trimestre 2017, il PIL è aumentato dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,5% nei confronti dello stesso periodo dello scorso anno.

Dal lato degli aggregati della domanda interna si registra, rispetto al trimestre precedente, una crescita dello 0,2% dei consumi finali nazionali e un aumento dello 0,7% degli investimenti fissi lordi.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono aumentate dello 0,6% e le importazioni dello 0,7%⁶.

A settembre 2017 l'indice di fiducia di consumatori ed imprese, che misurano l'aspettativa delle famiglie e delle imprese italiane sullo stato attuale e sulle previsioni economiche, hanno mostrato variazioni percentuali positive rispettivamente del 5,9% e dell'8,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Con riferimento alle imprese, il clima di fiducia è aumentato nel settore manifatturiero dell'8,8%, nel settore delle costruzioni del 7,0%, nel settore dei servizi di mercato del 5,8% e nel settore del commercio al dettaglio del 10,6%⁷.

Il tasso di disoccupazione registrato a luglio 2017 è lievemente aumentato rispetto al mese precedente attestandosi all'11,3% (11,5% dodici mesi prima). La disoccupazione giovanile (15-24 anni), nello stesso mese, è aumentata rispetto al mese precedente (35,2%) portandosi al 35,5% (38,2% un anno prima). Il tasso di occupazione è rimasto pressoché invariato al 58% (57,3% un anno prima).

⁴ Fonte: Banca Centrale Europea - Bollettino Economico Numero 6, settembre 2017

⁵ Fonte: ABI - Monthly Outlook, settembre 2017

⁶ Fonte: ISTAT - Conti Economici Trimestrali, Il trimestre 2017

⁷ Fonte: ISTAT - Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese manifatturiere, di costruzione, del commercio al dettaglio e dei servizi

Nello stesso mese sia l'andamento dei prestiti alle imprese non finanziarie che la dinamica tendenziale del totale dei prestiti alle famiglie hanno registrato un aumento rispettivamente pari allo 0,5% e al 2,7%. Sempre a luglio l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato una variazione positiva del 2,5% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso (quando già si manifestavano segnali di miglioramento), confermando la ripresa del mercato dei mutui⁸.

Il mercato immobiliare europeo

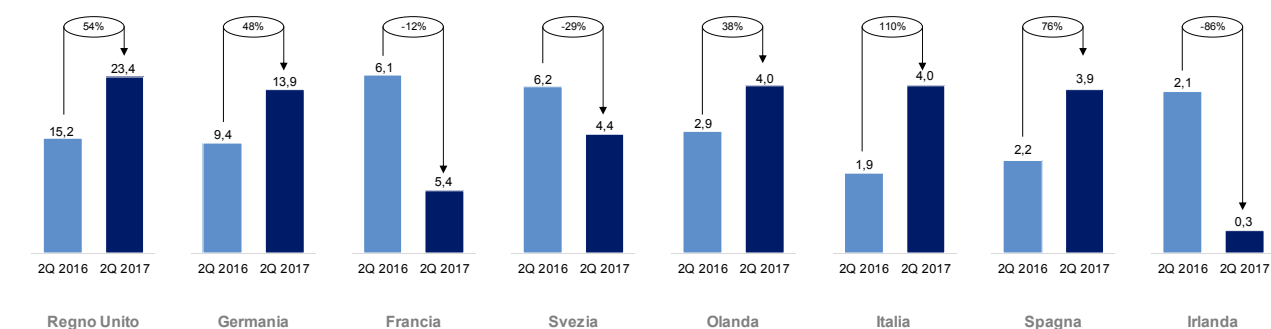
Nel secondo trimestre dell'anno, gli investimenti diretti in immobili non residenziali in Europa sono stati pari a oltre 74 miliardi di euro, in aumento del 25% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, portando il totale semestrale a circa 130 miliardi di euro, in crescita del 13% rispetto alla prima metà del 2016. La forte *performance* trimestrale risulta in gran parte influenzata dalla ripresa dell'attività di negoziazione nel Regno Unito dove gli investimenti hanno raggiunto circa 23,5 miliardi di euro, in aumento del 54% rispetto ai 16 miliardi di euro registrati nel primo trimestre del 2017.

La Germania, con un volume di investimenti pari a 13,9 miliardi di euro in aumento del 48% rispetto al secondo trimestre del 2016, si conferma una delle forze trainanti della crescita degli investimenti in Europa.

Continua anche nel secondo trimestre la crescita degli investimenti nei mercati di Italia, Spagna e Olanda registrando un aumento dei volumi investiti rispettivamente pari al 110%, 76% e 38% rispetto al secondo trimestre del 2016.

Al contrario la Francia, con circa 5,4 miliardi di euro investiti ha registrato un decremento pari al 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, tuttavia l'elezione di Macron come presidente avrà probabilmente un impatto positivo sull'occupazione e sul mercato delle transazioni rafforzando la *pipeline* prevista per la seconda parte dell'anno (Figura 1)⁹.

Fig. 1: Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni dei principali Paesi europei (miliardi di euro)



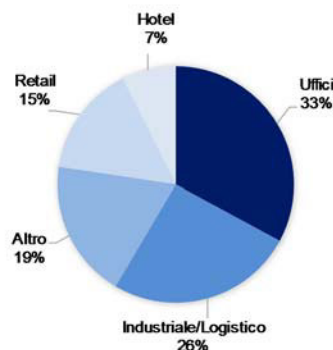
Fonte: CBRE

⁸ Fonte: ABI - Monthly Outlook, settembre 2017

⁹ Fonte: CBRE - European Investment Market Snapshot, Q2 2017

Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti, a livello europeo, il settore uffici ha registrato una contrazione delle transazioni del 6% rispetto al secondo trimestre del 2016 con un volume d'investimento complessivo pari a 24,4 miliardi di euro, circa il 33% del totale transato. Segnali positivi emergono dal settore industriale e della logistica e, in misura minore, da altri settori, quali ad esempio quello relativo alle centraline telefoniche, in quanto gli investitori cercano di diversificare i loro investimenti. In particolare il settore industriale/logistico con circa 19 miliardi di euro di investimenti ha registrato un incremento del 303% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno mentre il settore riguardante immobili con altre destinazioni d'uso con 14 miliardi di euro investiti ha registrato un incremento del 20% rispetto al secondo trimestre del 2016¹⁰ (Figura 2).

Fig. 2: Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel secondo trimestre 2017 (%)



Fonte: CBRE

Il mercato immobiliare Italiano

Prosegue il miglioramento nell'attività degli investimenti immobiliari in Italia nel secondo trimestre dell'anno con circa 4 miliardi di euro, per un totale semestrale di circa 5,8 miliardi di euro, superiore del 58% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'interesse nel settore si conferma quindi molto forte nella prima parte dell'anno, con un'attività più dinamica e una crescita sia del valore medio che del numero delle transazioni rispetto al primo semestre del 2016.

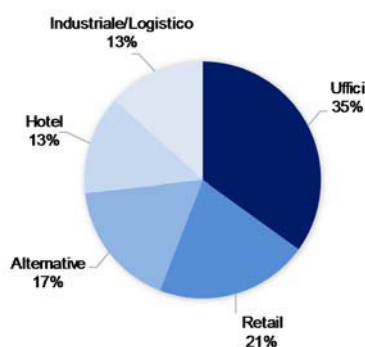
Il capitale straniero è ancora protagonista, rappresentando l'80% degli investimenti totali nel primo semestre dell'anno, con circa 4,5 miliardi di euro investiti, in crescita del 67% rispetto al primo semestre del 2016. Prosegue inoltre il miglioramento della componente domestica di capitale investito nel trimestre pari ad oltre 1 miliardo di euro nei primi sei mesi del 2017.

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nel primo semestre 2017 il settore degli uffici continua a rappresentare l'*asset class* preferita dagli investitori con circa 2 miliardi di euro di investimenti, in aumento del 30% rispetto al primo semestre del 2016. Segue la tipologia *retail* i cui investimenti hanno raggiunto una quota di 1,2 miliardi di euro in aumento del 76% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il volume

¹⁰ Fonte: CBRE - European Investment Market Snapshot, Q2 2017

degli investimenti negli altri settori è stato pari a 992 milioni di euro, quasi il doppio rispetto al primo semestre 2016, risultato dovuto all'operazione riguardante il 40% della SICAF immobiliare di Beni Stabili SIIQ, attraverso il conferimento a Crédit Agricole e EDF del portafoglio locato a Telecom Italia per un valore complessivo pari al 600 milioni di euro. Il settore logistico e quello degli hotel continuano a raccogliere l'interesse degli investitori raggiungendo entrambi circa 800 milioni di euro di investimenti e registrando rispettivamente un aumento del 291% e del 49% rispetto al primo semestre del 2016 (Figura 3)¹¹.

Figura 3 - Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nel primo semestre del 2017 (%)



Fonte: CBRE

B) Contratti di locazione

Al 30 settembre 2017, la superficie lorda degli immobili ancora in portafoglio, invariata rispetto al 30 giugno 2017, ammonta a 88.238 mq, mentre la superficie locabile - dalla quale sono escluse le parti comuni ricomprese nella superficie lorda - ammonta a circa 73.592 mq di cui risultano locati circa 54.113 mq, pari al 73,53% delle superfici locabili.

Alla data del 30 settembre 2017 risultano presenti 13 posizioni locative (contratti di locazione ed indennità di occupazione), di cui 9 riferite a conduttori privati e 4 a Pubbliche Amministrazioni.

Nel corso del terzo trimestre 2017 il numero delle posizioni locative è rimasto invariato rispetto al 30 giugno 2017.

In generale, i rapporti locativi in essere sono caratterizzati da una diversificazione delle scadenze contrattuali, contenendo in tal modo il rischio di eccessiva esposizione determinato da un'eventuale coincidenza o sovraesposizione delle stesse.

Alla data del 30 settembre 2017, il valore contrattuale annuo ammonta a 3.461.447 euro (di cui la quota parte relativa alle indennità di occupazione è pari a circa 952.636 euro), il cui 80,00% è riconducibile alla Pubblica Amministrazione. Il suddetto valore rimane invariato rispetto al 30 giugno 2017.

¹¹ Fonte: CBRE - Comunicato stampa del 14 luglio 2017

C) Crediti verso locatari

Alla data del 30 settembre 2017 l'importo dei crediti verso locatari per fatture emesse, al netto delle fatture da emettere e degli eventuali debiti verso gli stessi, è di 2.377.642 euro, facendo rilevare un incremento del 41,61% rispetto al dato rilevato dalla Relazione semestrale al 30 giugno 2017, pari a 1.679.054 euro. Tale incremento è da attribuirsi principalmente al ritardo nel pagamento del canone di locazione da parte del conduttore pubblico dell'immobile sito in Spoleto.

I crediti verso locatari – pubblici e privati – per fatture scadute da oltre 30 giorni si attestano a 1.739.864 euro, rispetto al dato al 30 giugno 2017 pari a 1.550.686 euro. Di tale importo, circa 1.291.831 euro, pari al 54,33% del totale, è attribuibile a conduttori pubblici.

Perdura l'attività di *credit management* promossa dalla SGR, attraverso l'utilizzo sistematico del recupero coattivo dei crediti del Fondo, anche per via giudiziale. Relativamente a tali attività di recupero giudiziale, si fa presente che, alla data del 30 settembre 2017, l'ammontare complessivo dei crediti verso locatari sia afferenti alla Pubblica Amministrazione che ai conduttori privati ed oggetto di decreto ingiuntivo, ammonta a 32.266.230 euro. Di tale importo risultano recuperati alla medesima data 30.694.803 euro, pari ad una percentuale del 95,13% dell'importo oggetto di azione legale.

Sono altresì in corso azioni di recupero dei crediti nei confronti di alcuni conduttori privati, anche attraverso l'utilizzo della procedura di decreto ingiuntivo con sfratto per morosità.

Infine preme segnalare che, nonostante il rischio di insolvenza dei locatari sia remoto dato l'elevato rating degli stessi, le posizioni che presentano un potenziale rischio di inesigibilità sono coperte da un fondo svalutazione crediti che, alla data del 30 settembre 2017 ammonta a 545.794 euro e che rappresenta il 23% dei crediti verso locatari per fatture emesse.

D) Politiche di investimento e di disinvestimento

Si rammenta che la SGR ha intrapreso un'incisiva politica di commercializzazione per far fronte all'obiettivo di dismissione degli immobili.

Con particolare riguardo alle attività intraprese negli ultimi esercizi, si ricorda che è stata avviata, a far data dal mese di ottobre 2016, una procedura pubblica di vendita (di seguito, la "Procedura") avente ad oggetto il portafoglio del Fondo, il cui esito è stato infruttuoso. Per maggiori dettagli sulle attività effettuate nell'ambito della Procedura, si fa rinvio alle relazioni del Fondo al 31 dicembre 2016 e al 30 giugno 2017; ai fini del presente Resoconto giova ricordare che l'*advisor* del Fondo, Innovation Real Estate S.p.A. (di seguito, "IRE") ha contattato 120 investitori rappresentati per circa il 40% da operatori istituzionali (Siiq, società di gestione del risparmio, banche di affari, ecc.), per circa il 52% da società di *asset management* e per il restante 8% da altri soggetti (privati, società di *agency* e *advisory*, ecc.).

Stante la mancanza di manifestazioni di interesse ricevute nell'ambito della Procedura (chiusa nel dicembre 2016 e pertanto anticipatamente rispetto al termine ipotizzato), la SGR ha continuato a commercializzare,

tra l'altro, la vendita a pacchetto del portafoglio con successiva attività di *recalling* a far data da febbraio 2017.

A seguito di tale attività, la SGR ha sottoscritto - in data 11 ottobre 2017 - con un investitore locale l'atto di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Latina, viale P.L. Nervi, 270 al prezzo di 3.800.000 euro, oltre imposte di legge.

In aggiunta a quanto sopra la SGR ha ricevuto talune offerte non vincolanti oltre ad un interessamento, da parte di investitori, aventi ad oggetto gli immobili facenti parte del portafoglio residuo del Fondo nonché la partecipazione del 25% detenuta nel capitale sociale della Da Vinci S.r.l..

E) Partecipazioni in società immobiliari

La società Da Vinci S.r.l., costituita nell'anno 2007, è partecipata da altri tre fondi gestiti dalla SGR ed è proprietaria del lotto edificabile sito nel Comune di Roma, in località Ponte Galeria dove è stato edificato il complesso direzionale "Da Vinci" (di seguito, il "Complesso").

La superficie lorda locabile totale del Complesso risulta pari a circa 48.577 mq, comprensiva anche degli spazi ad uso parcheggio.

Sono continuate le attività di negoziazione finalizzate alla locazione del Complesso. In particolare, alla data di redazione del presente Resoconto intermedio, sono stati sottoscritti nuovi ed importanti contratti di locazione per complessivi 4.950 mq circa e canone annuo a regime di 725.000 euro, come di seguito meglio specificato:

- i) in data 26 maggio 2017 è stato sottoscritto un contratto di locazione con una società operante nel *supply chain* per una porzione del piano terra dell'Edificio 2 oltre a posti auto;
- ii) in data 31 luglio 2017 è stato sottoscritto un contratto di locazione con un'azienda *leader* a livello mondiale nel mercato ortopedico e dei dispositivi biomedicali per la locazione dell'intero secondo piano ed una porzione del piano terra dell'Edificio 2, oltre a magazzini e posti auto;
- iii) in data 1° agosto 2017 è stato sottoscritto un contratto con una società operante nei servizi per l'infanzia per una porzione del piano terra dell'Edificio 2 da destinarsi a ludoteca interaziendale;
- iv) in data 6 ottobre 2017 è stato sottoscritto un contratto di locazione con una società operante nel settore petrolifero per la locazione di un semipiano del quinto piano dell'Edificio 2 oltre a posti auto.

Con riferimento alle negoziazioni finalizzate alla permanenza presso il Complesso di conduttori già presenti, si fa presente che:

- i) in data 26 giugno 2017, è stato sottoscritto un atto aggiuntivo ad un contratto di locazione sottoscritto in precedenza, per il rinnovo del contratto per ulteriori sette anni e segnatamente fino al 30 aprile 2024 ad un canone annuo a regime di Euro 435.000;
- ii) è stato rinnovato l'accordo quadro di locazione temporanea con un conduttore già presente nel Complesso, per l'utilizzo non continuativo di circa 1.000 mq per lo svolgimento di eventi interni e corsi di formazione.

Alla data di redazione del presente Resoconto intermedio, risultano 9 posizioni locative ed il Complesso risulta locato per circa il 56% della superficie.

Si segnala che in data 24 luglio 2017 è stato sottoscritto un *term sheet* con una società operante nel settore *automotive* per la definizione di un contratto di locazione per l'intero settimo piano dell'Edificio 1, oltre un magazzino e posti auto (circa 2.833 mq complessivi), rispetto al quale è in corso la finalizzazione del testo del contratto di locazione.

Sempre in relazione all'attività di ricerca di nuovi conduttori, si evidenzia che sono in corso negoziazioni con potenziali investitori sia nazionali che internazionali volte alla messa a reddito delle consistenze residue e, in particolare: (i) con una società operante nel settore della telefonia per la locazione di un intero piano dell'Edificio 2 (circa 1.885 mq) e (ii) con un gruppo bancario per la locazione di una porzione del quarto piano dell'Edificio 2 (circa 475 mq).

Si ricorda infine che nel mese di marzo 2016 la società Da Vinci S.r.l. ha partecipato ad un bando pubblico per la ricerca di spazi ad uso ufficio per circa 4.750 mq ad uso ufficio. Ad oggi non è stato ancora comunicato l'esito della procedura.

Nel corso del terzo trimestre del 2017, la Da Vinci S.r.l. ha concluso i lavori di miglioramento del sistema di sicurezza del Complesso.

In data 13 ottobre 2017 il Fondo ha effettuato, a favore della Da Vinci S.r.l., un versamento in conto capitale in proporzione alla quota di partecipazione, per un ammontare pari a 200.000 euro.

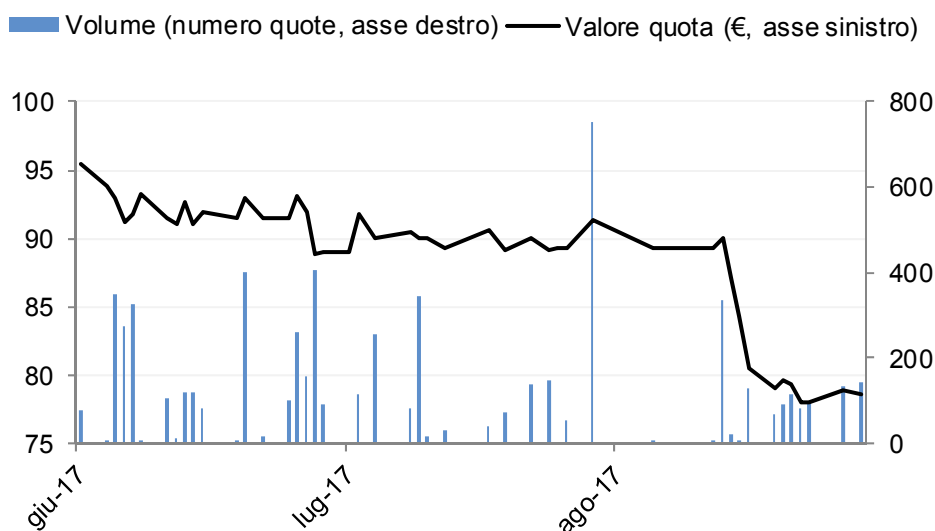
Quanto alla partecipazione detenuta dal Fondo nella "Progetto Alfiere S.p.A. in liquidazione", si rammenta che l'assemblea dei soci tenutasi in data 19 maggio 2015 ha deliberato ed avviato la messa in liquidazione della società, attualmente in corso.

In data 25 maggio 2017, il Fondo ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto, formulata da un socio, con scadenza il 31 luglio 2017, avente ad oggetto le azioni e i crediti vantati dai soci per finanziamenti infruttiferi. Tale offerta - subordinatamente condizionata, tra l'altro, alla "delibera di tutte le assemblee dei Soci in ordine sia alla cessione delle azioni della Società che del loro credito da finanziamento soci nei confronti della Società" - non è stata positivamente valutata dalla SGR in quanto alcune clausole e contenuti proposti non sono risultati tutelanti per il Fondo.

F) Andamento del valore della quota nel periodo di riferimento

Il Fondo Beta Immobiliare è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV, dall'ottobre 2005 (codice di negoziazione, QFBET; codice ISIN, IT0003497721).

Si riporta di seguito il grafico che illustra l'andamento del valore della quota nel trimestre di riferimento:



FONTE: www.fondobeta.it

Nel corso del terzo trimestre 2017 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento negativo, caratterizzato da un forte ribasso registrato nel corso del mese di settembre, che ha portato il titolo a chiudere il trimestre con una variazione negativa del 17,7% rispetto al valore di chiusura del trimestre precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 10,3% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da 95,45 euro dello scorso 30 giugno (ultimo giorno di quotazione del trimestre precedente) a 78,60 euro del 28 settembre 2017. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 23%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 3 luglio con un valore di 93,85 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo del semestre è stato registrato nei giorni 21 e 22 settembre con 78,05 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 137 quote, in significativo aumento rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 77 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 28 agosto con 754 quote scambiate per un controvalore complessivo pari a 68.840 euro.

G) Altre informazioni

In data 9 febbraio 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione al 31 dicembre 2016.

* * *

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 24 febbraio 2017, ha provveduto ad adeguare - sulla base di quanto previsto dal Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del

risparmio del 19 gennaio 2015, come modificato con Provvedimento del 23 dicembre 2016 - i Regolamenti di gestione dei fondi di investimento alternativi immobiliari, gestiti dalla SGR e quotati sul segmento MIV di Borsa Italiana.

Si ricorda che l'adeguamento in questione, efficace dal 24 febbraio 2017, attiene in particolare all'esplicitazione, all'interno dei Regolamenti di gestione dei predetti FIA immobiliari *retail*, del costo sostenuto dalla SGR per il calcolo del valore della quota.

Si specifica che le modifiche agli schemi dei prospetti contabili si applicano ai prospetti redatti dai gestori alla prima data di riferimento successiva al 30 giugno 2017.

* * *

Si rammenta che nel mese di marzo il Fondo ha provveduto ad effettuare rimborsi parziali pro-quota per complessivi 2.013.555 euro, pari a 7,50 euro per ciascuna quota in circolazione.

* * *

Si segnala che in data 12 aprile 2017 l'Assemblea degli azionisti della SGR ha deliberato di nominare per il triennio 2017-2019 un Consiglio di Amministrazione composto da otto membri, designando Stefano Scalera alla presidenza della Società.

A seguito delle deliberazioni assunte dall'Assemblea degli azionisti della Società, si è tenuta in data 18 aprile la prima riunione del Consiglio di Amministrazione che ha confermato Emanuele Caniggia quale Amministratore Delegato.

Ad oggi il Consiglio di Amministrazione risulta così composto:

Stefano Scalera, Presidente del Consiglio di Amministrazione
Stefania Boroli, Consigliere
Emanuele Caniggia, Amministratore Delegato
Gianluca Grea, Consigliere
Stefano Herzel, Consigliere
Matteo Melley, Consigliere
Gianandrea Perco, Consigliere
Manolo Santilli, Consigliere

* * *

Si evidenzia in ultimo che in data 27 luglio 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2017.

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 perseguano esclusivamente determinate finalità *no-profit* e le società residenti che perseguano 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%¹² sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lett. g) del Tuir ossia sui redditi di capitale:

¹² 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";

- 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 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

-
- “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.

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 integrazioni¹³, le comunicazioni periodiche alla clientela¹⁴ 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.

Spending Review

Il decreto legge 6 luglio 2012 n. 95 convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, in tema di "*spending review*", il quale ha avuto effetti rilevanti sul patrimonio immobiliare avente come conduttore soggetti pubblici, è stato oggetto di recenti modifiche.

Infatti, in seguito all'emanazione del decreto legge 24 aprile 2014 n. 66 recante "*Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale*" (di seguito anche il "Decreto Legge"), convertito con legge 23 giugno 2014 n. 89, è stato introdotto, nell'art. 24 del Decreto Legge, il comma 2-bis, che prevede che le amministrazioni individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009 n. 196 e gli organi costituzionali, nell'ambito della propria autonomia, possono comunicare, entro il 31 luglio 2014, il preavviso di recesso dai contratti di locazione di immobili in corso alla data di entrata in vigore della citata legge di conversione. Il recesso è perfezionato decorsi centottanta giorni dal preavviso, anche in deroga ad eventuali clausole che lo limitino o lo escludano.

Inoltre, il Decreto Legge, all'art. 24, ha stabilito l'anticipo dal 1° gennaio 2015 al 1° luglio 2014 del termine a decorrere dal quale opera la riduzione automatica dei canoni di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale, stipulati non solo dalle amministrazioni centrali, ma da tutte le pubbliche amministrazioni (secondo la definizione allargata di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165).

¹³ 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.

¹⁴ 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.

Da ultimo, l'art. 3, comma 1, del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95 è stato modificato dall'art.10, comma 6, del D.L. 30 dicembre 2015, n. 210, il quale ha modificato il comma 1° dell'art. 3 del suddetto decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, prevedendo, anche con riferimento all'anno 2016, la non applicazione dell'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT ai canoni dovuti dalle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009 n. 196, per l'utilizzo degli immobili destinati a finalità istituzionali.

Successivamente l'art. 13, comma 3 del D.L. 30-12-2016 n. 244, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 27 febbraio 2017, n. 19, ha esteso al 2017 quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, del D.L. n. 95 del 2012, il quale, come in precedenza indicato, aveva disposto il 'blocco' per il triennio 2012-2014 - blocco poi esteso, come detto, al 2015 e al 2016 dai decreti-legge n. 192/2014 e 210/2015 (proroga termini) - degli adeguamenti Istat relativi ai canoni dovuti dalle Amministrazioni Pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT, nonché dalle autorità indipendenti inclusa la Consob, per l'utilizzo di immobili in locazione passiva, di proprietà pubblica o privata. Pertanto, la sospensione dell'adeguamento ISTAT trova applicazione dal 7 luglio 2012 e sino al 31 dicembre 2017 per le Amministrazioni, inserite ai sensi della sopra citata normativa nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione.

La normativa sopra esposta, pertanto, si aggiunge alle previsioni del citato decreto legge n. 95/2012 (convertito con modificazioni nella legge n. 135/2012) in materia di "*razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive*" che ha stabilito (i) la sospensione dell'adeguamento ISTAT dal 7 luglio 2012 sino al 31 dicembre 2014 (termine dunque ora esteso al 31 dicembre 2017) (ii) la riduzione del 15% del canone di locazione con effetto dal 1° gennaio 2015, termine successivamente modificato, come sopra indicato, nel 1° luglio 2014 ad opera del citato art. 24 del Decreto Legge.

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. Si rammenta che la scadenza del Fondo è fissata al 31 dicembre 2017 (*cf.* art. 2.2., lett. d), del Regolamento) ed è quindi ormai prossima.

L'importo della suddetta commissione variabile, nell'eventualità del verificarsi delle condizioni previste dal Regolamento, sarà determinabile in modo definitivo solamente al momento della liquidazione del Fondo; nonostante ciò, il meccanismo di calcolo permette alla SGR di determinare la quota maturata della commissione, spettante alla stessa.

In linea con quanto sempre fatto in passato, la SGR ha quindi stimato la commissione facendo riferimento alla previsioni del Regolamento e ipotizzando un valore di liquidazione del Fondo pari all'ammontare dell'attivo netto al 30 settembre 2017, come di seguito:

- (a) si rileva il *Benchmark* Annuo¹⁵ per ogni esercizio;
- (b) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito “Risultato Complessivo del Fondo”):
 - (i) dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato, pari a 39,792 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 385,950 milioni di euro; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il *Benchmark* relativo e risultano pari a 493,967 milioni di euro;
- (c) si calcola la differenza, definita “Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo”, tra il Risultato Complessivo del Fondo, pari a 533,759 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, 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 87,700 milioni di euro, 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%.

Alla luce di quanto sopra, la consistenza della commissione variabile stimata al 30 settembre 2017 è pari a 15.786.061 euro (16.535.366 euro al 30 giugno 2017 e 20.325.871 euro al 31 dicembre 2016).

Resta fermo che la SGR, terminate le operazioni di realizzo dei beni facenti parte del patrimonio del Fondo, redigerà il rendiconto finale di liquidazione ai sensi del Regolamento, indicando il piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai Partecipanti; l’ammontare di tali somme sarà determinato dal rapporto tra:

- l’attivo netto del Fondo liquidato, al netto della Commissione Variabile Finale di cui all’articolo 9.1.1.2.;
- il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti.

Si rammenta che, in virtù dell’emanazione dell’art. 22, comma 5-*ter* della Legge dell’11 agosto 2014, n. 116 (la “Legge”), di conversione del Decreto Legge del 24 giugno 2014, n. 91 (c.d. Decreto Legge Competitività), il Consiglio di Amministrazione della SGR in data 19 dicembre 2014 ha deliberato – acquisita la preventiva approvazione da parte dall’Assemblea dei Partecipanti del Fondo in data 16 dicembre 2014 – di prorogare in via “straordinaria” la durata del Fondo sino al 31 dicembre 2017 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. L’attività di gestione durante il periodo di proroga

¹⁵ 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”. Tale indice è stato bloccato alla data del 18 febbraio 2015, ed è pari a 0,112%.

“straordinaria” è finalizzata al completamento dell'attività di smobilizzo degli investimenti. In detta attività di smobilizzo sono ricompresi anche gli interventi di valorizzazione e riqualificazione degli attivi patrimoniali, ove necessari a incrementarne il presumibile valore di realizzo e a condizione che tali interventi abbiano un orizzonte temporale non superiore al termine finale di durata del fondo, come prorogato.

Inoltre, per tutta la durata della proroga “straordinaria” la SGR distribuirà ai Partecipanti, con cadenza almeno semestrale, la totalità dei proventi netti realizzati, fermo restando il rispetto delle obbligazioni assunte dal Fondo.

Per quanto riguarda il trattamento commissionale relativo al Fondo nel corso della proroga “straordinaria”, si segnala che:

- (a) l'importo della Commissione Fissa sarà ridotto di due terzi per tutta la durata della proroga “straordinaria”;
- (b) la SGR non calcolerà provvigioni di incentivo da prelevare a carico del Fondo per tutta la durata della proroga “straordinaria”, fermo restando (i) il diritto maturato dalla SGR a percepire la Commissione Variabile (come definita dal Regolamento di gestione) per il periodo antecedente (cfr. art. 9.1.1.2 Regolamento di gestione); (ii) una proporzionale riduzione dell'importo della Commissione Variabile, qualora si dovessero presentare eventuali risultati negativi della gestione nel corso della proroga “straordinaria”, tali da impattare sulla *performance* del Fondo.

In particolare, ai sensi dell'art. 9.1.1.2 del regolamento di gestione del Fondo, la SGR “*percepirà un ammontare uguale ad una percentuale del Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo 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 (i.e. fino al 18 febbraio 2015): 12%;*
 - *per tutta la residua durata del Fondo successiva a dodici anni:0%”.*

4. Eventi rilevanti verificatisi successivamente alla chiusura del periodo

Come indicato al paragrafo - “D. Politiche di investimento e disinvestimento”, in data 11 ottobre 2017 la SGR ha sottoscritto l'atto di compravendita avente ad oggetto l'immobile sito in Latina, viale P.L. Nervi, 270 al prezzo di 3.800.000 euro, oltre imposte di legge.

Nell'ambito del progetto di *rebranding* delle società del Gruppo DeA Capital, di cui IDeA FIMIT SGR S.p.A. fa parte, in data 2 ottobre 2017, a rogito del Notaio Giovanni Giuliani di Roma, Rep. n. 68724, Racc. n. 25478 e con efficacia dal 5 ottobre 2017, l'assemblea straordinaria degli azionisti della SGR ha, tra l'altro, deliberato la modifica della propria denominazione sociale in “DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.”.

Si segnala, altresì, che con delibera dell'Assemblea straordinaria degli Azionisti in data 2 ottobre 2017, a rogito del Notaio Ciro De Vivo di Milano, Rep. n. 40929 e Racc. n. 21458, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano in data 6 ottobre 2017, anche l'azionista di maggioranza della SGR, DeA Capital Real Estate S.p.A., ha deliberato la modifica della propria denominazione sociale in "DeA Capital Partecipazioni S.p.A."

In data 24 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione ha modificato il regolamento del Fondo recependo la nuova denominazione della SGR.

* * *

La SGR, in occasione dell'approvazione della presente Resoconto intermedio di gestione, intende avvalersi della facoltà di effettuare, ai sensi dell'articolo 8.4 del Regolamento di gestione del Fondo, nell'interesse dei partecipanti al Fondo, un rimborso parziale pro-quota a fronte dei disinvestimenti realizzati.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Stefano Scalera