

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

***“Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento
Immobiliare di Tipo Chiuso”***

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 20/12/2017

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

***Relazione degli Amministratori
al Rendiconto finale di liquidazione e
Piano di riparto al 20 dicembre 2017***

1. PREMESSA	2
2. DATI DESCRITTIVI DEL FONDO	2
3. ILLUSTRAZIONE DEL PROCESSO DI LIQUIDAZIONE	5
4. PROFILI FISCALI	6

1. Premessa

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

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 base di riferimento la situazione patrimoniale ed economica al 20 dicembre 2017, termine al quale è differita l'efficacia della liquidazione al fine di consentire gli adempimenti necessari.

2. Dati descrittivi del Fondo

Il Fondo istituito e gestito da IDeA FIMIT – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni ora Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito “DeA Capital RE” o la “SGR”), è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 21 febbraio 2006 con una durata di 8 anni e scadenza al 31 dicembre 2014, salva la possibilità per la SGR di richiedere alla Banca d'Italia un periodo di proroga – non superiore a tre anni o al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile (cosiddetto “Periodo di Grazia”) – per la migliore esecuzione delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di avvalersi del c.d. “Periodo di Grazia” prorogando la durata del Fondo al 31 dicembre 2017. La decisione di esercitare tale facoltà è stata adottata nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo ed è dipesa dalle oggettive condizioni generali del mercato immobiliare italiano, che non hanno consentito di completare la liquidazione del Fondo entro l'originaria scadenza (*i.e.* entro il 31 dicembre 2014).

A partire dall'esercizio 2014, quindi, sebbene non fosse ancora stata deliberata formalmente la messa in liquidazione del Fondo, la SGR non ha effettuato nuovi investimenti e ha orientato l'attività gestionale in ottica comunque sostanzialmente liquidativa e di dismissione degli *asset* del Fondo secondo un piano di smobilizzo approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR, contenente modalità e tempistiche dell'attività di vendita degli immobili in portafoglio, il cui aggiornamento è stato approvato in occasione della delibera di messa in liquidazione del Fondo assunta dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 15 dicembre 2017.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Data di Istituzione	21 febbraio 2006
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2017
Quotazione	Mercato degli Investment Vehicles (MIV) segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA) dall'11 marzo 2009
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con destinazione alberghiera, multisala cinematografica e immobili ad uso uffici.
Depositario	BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano
Esperto Indipendente	AxiA.RE 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 L. n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. n. 122/2010, da D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla L. n. 106/2011, articoli 3 e 4 del D.L. 24 aprile 2014 n. 66 convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89.
Valore nominale iniziale complessivo netto del Fondo	210.532.300 euro
Numero delle quote emesse alla data di avvio	2.105.323
Valore nominale iniziale delle quote	100 euro
Valore nominale complessivo delle quote alla data del presente documento	201.058.347 euro
Numero quote alla data del presente documento	2.105.323
Valore nominale delle quote alla data del presente documento	95,5 euro
Valore complessivo netto del Fondo al 20 dicembre 2017	179.332.018 euro
Valore unitario delle quote al 20 dicembre 2017	85,180 euro

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

		Istituzione 21.02.2006	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	20.12.2017
Valore complessivo del Fondo ⁽¹⁾	(€/mln)	210,532	210,592	207,356	202,807	193,085	207,065	209,740	204,090	207,915	193,684	193,051	195,552	179,332
Numero quote	n.	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323
Valore unitario delle quote	(€)	100,000	100,028	98,492	96,331	91,713	98,353	99,624	96,940	98,757	91,997	91,697	92,884	85,180
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	(€)	-	-	-	-	38,240	36,360	44,730	30,477	32,650	42,340	43,300	64,300	84,550
Valore degli immobili	(€/mln)	-	-	210,277	222,214	298,923	365,885	342,443	325,047	315,654	210,860	200,000	193,092	-
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	(€/mln)	-	-	212,238	235,752	326,253	386,494	373,443	375,093	375,121	256,220	256,334	256,495	-
Patrimonio immobiliare	n. immobili	-	-	4	5	11	14	13	13	13	12	12	12	-
Mq. lordi	mq	-	-	78.927	107.237	229.937	330.028	301.718	301.718	301.718	269.218	269.218	269.218	-
Redditività lorda ⁽³⁾	(%)	-	-	4,00	5,72	3,99	5,14	6,62	6,81	6,03	6,33	6,33	6,38	-
Finanziamenti	(€/mln)	-	-	86,269	80,801	125,750	166,078	145,722	137,332	124,191	25,102	19,422	-	-
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	(%)	-	-	41,0	36,4	42,1	45,4	42,6	42,2	39,3	11,9	9,7	-	-
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	(%)	-	-	40,6	34,3	38,5	43,0	39,0	36,6	33,1	9,8	7,6	-	-
Destinazione d'uso prevalente ⁽⁶⁾	(%)	-	-	100% Alberghi	100% Alberghi	74,51% Alberghi, 20,38% Altro, 5,11% Uffici	63,12% Alberghi, 32,56% Altro, 4,32% Uffici	61,83% Alberghi, 33,70% Altro, 4,47% Uffici	61,83% Alberghi, 33,70% Altro, 4,47% Uffici	61,95% Alberghi, 33,60% Altro, 4,45% Uffici	44,21% Alberghi, 49,28% Altro, 6,51% Uffici	44,21% Alberghi, 49,28% Altro, 6,51% Uffici	44,21% Alberghi, 49,28% Altro, 6,51% Uffici	-
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾	(%)	-	-	Sardegna 67%, Calabria 18%, Abruzzo 15%	Sardegna 63%, Calabria 17%, Abruzzo 4%	Sardegna 47%, Calabria 12%, Abruzzo 10%	Sardegna 40%, Veneto 14%, Calabria 10%	Sardegna 41%, Veneto 14%, Calabria 11%	Sardegna 41%, Veneto 14%, Calabria 11%	Sardegna 41%, Veneto 14%, Calabria 11%	Veneto 21%, Calabria 16%, Abruzzo 15%	Veneto 21%, Calabria 16%, Abruzzo 15%	Veneto 21%, Calabria 16%, Abruzzo 15%	-
Risultato del periodo	(€/mln)	-	-	(3,236)	(4,550)	(9,722)	13,981	2,674	(5,650)	3,825	(4,756)	(0,633)	2,501	(16,220)
Rimborso capitale totale ⁽⁷⁾	(€ mln.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,474	-	-	179,331,413
Rimborso capitale per quota ⁽⁷⁾	(€)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	-	-	85,180
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	(€)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	95,500	95,500	95,500	95,500

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

(2) Al netto delle vendite effettuate

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

(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili

(5) Rapporto tra debiti finanziari 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

3. Illustrazione del processo di liquidazione

Coerentemente con la data di scadenza del Fondo, prevista come da paragrafo precedente entro il 31 dicembre 2017, come detto, la SGR ha provveduto nel corso del c.d. Periodo di Grazia e, segnatamente, nel corso del 2017 a dismettere tutti gli *asset* immobiliari del Fondo.

Pertanto, in data 15 dicembre 2017, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha potuto deliberare nei tempi previsti la liquidazione del Fondo.

In seguito a tale delibera sono state svolte le ultime attività necessarie alla chiusura contabile delle partite aperte con fornitori e clienti, al fine di predisporre e portare all'attenzione del Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso della seduta del 20 dicembre 2017 il presente Rendiconto finale di liquidazione, ovvero l'ultima scrittura contabile del Fondo, e il c.d. Piano di riparto, documento riassuntivo circa le modalità per la ripartizione del valore delle attività residue tra i partecipanti.

Fermo quanto sopra, si rammenta che il portafoglio immobiliare del Fondo ad inizio anno era composto da 13 immobili situati in Italia, tutti riferiti a conduttori privati.

Con riferimento agli otto immobili a destinazione multisala cinematografica, si rende noto che in data 22 giugno 2017, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato, dopo aver acquisito il parere favorevole del Comitato Investimenti del Fondo, l'accettazione dell'offerta irrevocabile relativa ai predetti immobili ricevuta in data 9 giugno 2017 ad un prezzo d'acquisto complessivo di 105.250.000 euro comprensivo della passività per opere di manutenzione sugli immobili pari a 779.461 e con riferimento al multisala di Torino della partecipazione nel Parco Commerciale Dora pari a 6.401 euro.

Con riferimento all'immobile sito in Milano, Via Quaranta, in data 5 ottobre 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha, altresì, deliberato l'accettazione dell'offerta irrevocabile di acquisto ad un prezzo pari a 6.500.000 euro, ricevuta in data 13 settembre 2017. La stipula del contratto definitivo è avvenuta il 30 novembre 2017.

Con riferimento al portafoglio, a destinazione turistico-ricettiva, si rende noto che, in data 4 agosto 2017 la SGR ha ricevuto un'offerta vincolante di acquisto, la quale è stata accettata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 12 settembre 2017, dopo aver acquisito il parere favorevole del Comitato Investimenti del Fondo, ad un prezzo pari a 60.000.000 euro oltre imposte di legge. La stipula del contratto definitivo di compravendita è stata però subordinata al mancato esercizio da parte del conduttore delle prelazioni di legge. In data 10 novembre 2017 il conduttore ha esercitato il proprio diritto di prelazione sui tre complessi ricettivi in virtù del quale, il 5 dicembre 2017, è stato sottoscritto il contratto definitivo di compravendita.

I crediti, riferiti in modo particolare a saldi ancora in essere nei confronti dei conduttori, e i debiti esistenti verso fornitori e terzi sono stati tutti chiusi alla data odierna liquidando le posizioni attraverso la SGR.

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 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

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.

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.

* * *

Il presente Rendiconto finale di liquidazione al 20 dicembre 2017 composto complessivamente di n. 36 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 (BNP Paribas Securities Services, con sede legale in Milano, Piazza Lina Bo Bardi, 3), sui siti internet www.deacapitalre.com, www.fondodelta.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo www.1info.it.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Stefano Scalera

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.

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 20/12/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 20/12/2017		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	6.401	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	6.401	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	6.401	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%	193.092.000	96,41%
B1. Immobili dati in locazione	-	0,00%	192.033.600	95,88%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	-	0,00%	1.058.400	0,53%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
B5. Diritti accessori della proprietà	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
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'	179.332.018	100,00%	2.313.759	1,16%
F1. Liquidità disponibile	179.332.018	100,00%	2.313.759	1,16%
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'	-	0,00%	4.866.214	2,43%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	-	0,00%	76.843	0,04%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	-	0,00%	62.437	0,03%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	-	0,00%	4.726.934	2,36%
G6.1 Crediti lordi	-	0,00%	4.955.979	2,47%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-	0,00%	(229.045)	-0,11%
TOTALE ATTIVITA'	179.332.018	100,00%	200.278.374	100,00%

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 20/12/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 20/12/2017		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'	-	0,00%	4.726.528	100,00%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	0,00%	65.078	1,38%
M2. Debiti di imposta	-	0,00%	630.090	13,33%
M3. Ratei e risconti passivi	-	0,00%	2.778.644	58,79%
M4. Altre	-	0,00%	1.252.716	26,50%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	-	0,00%	4.726.528	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	179.332.018		195.551.846	
NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE	2.105.323		2.105.323	
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	85,180		92,884	
PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA	0,000		0,000	
RIMBORSI DISTRIBUITI PER QUOTA	4,500		4,500	

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 20/12/2017

SEZIONE REDDITUALE

Situazione al 20/12/2017

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	14.604.763	
B1.1 canoni di locazione	14.224.435	
B1.2 altri proventi	380.328	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(22.234.771)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(4.278.193)	
B4.1 oneri non ripetibili	(3.757.318)	
B4.2 oneri ripetibili	(520.875)	
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-	
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-	
B5. AMMORTAMENTI	-	
B6. SPESE IMU E TASI	(1.356.556)	
Risultato gestione beni immobili (B)		(13.264.757)
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)		(13.264.757)

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 20/12/2017

SEZIONE REDDITUALE

Situazione al 20/12/2017

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)		(13.264.757)
H. ONERI FINANZIARI		
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	
H1.2 su altri finanziamenti	-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(97.746)	
Risultato oneri finanziari (H)		(97.746)
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		(13.362.503)
I. ONERI DI GESTIONE		
I1. Provvigione di gestione SGR	(2.322.775)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(39.985)	
I3. Commissioni depositario	(55.990)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(19.185)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(40.100)	
I6. Altri oneri di gestione	(668.129)	
I7. Spese di quotazione	(44.600)	
Risultato oneri di gestione (I)		(3.190.764)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-	
L2. Altri ricavi	777.663	
L3. Altri oneri	(444.224)	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		333.439
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC++L)		(16.219.828)
M. IMPOSTE		
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-	
M2. Risparmio di imposta	-	
M3. Altre imposte	-	
Totale imposte (M)		-
Utile/perdita del periodo (RGPI+M)		(16.219.828)

Nota Integrativa
al Rendiconto finale di liquidazione
al 20 dicembre 2017

Parte A – Andamento del valore della quota	2
Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto	8
SEZIONE I – Criteri di valutazione	8
SEZIONE II – Le attività	10
SEZIONE III – Le passività	12
SEZIONE IV – Il valore complessivo netto	13
SEZIONE V – Altri dati patrimoniali	13
Parte C – Il risultato economico del periodo	14
SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri Strumenti finanziari	14
SEZIONE II – Beni immobili	14
SEZIONE III – Crediti	14
SEZIONE IV – Depositi bancari	14
SEZIONE V – Altri beni	14
SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione ed oneri finanziari	15
SEZIONE VII – Oneri di gestione	15
SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri	18
SEZIONE IX – Imposte	19
Parte D – Altre informazioni	19

Parte A – Andamento del valore della quota**1. Valore della quota a partire dall'avvio dell'attività operativa del Fondo e analisi dei flussi di cassa del Fondo**

Il Fondo Delta (di seguito, il "Fondo") è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni ora Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. (di seguito "DeA Capital RE" o la "SGR"), in data 21 febbraio 2006 ed ha avviato la propria attività il 22 dicembre 2006.

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

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

Andamento valore della quota	Valore complessivo netto del Fondo	Numero Quote	Valore unitario delle quote
Valore iniziale del Fondo	210.532.300	2.105.323	100,000
Rendiconto al 31/12/2006	210.592.165	2.105.323	100,028
Rendiconto al 31/12/2007	207.356.497	2.105.323	98,492
Rendiconto al 31/12/2008	202.806.820	2.105.323	96,331
Rendiconto al 31/12/2009	193.084.682	2.105.323	91,713
Rendiconto al 31/12/2010	207.065.452	2.105.323	98,353
Rendiconto al 31/12/2011	209.739.751	2.105.323	99,624
Rendiconto al 31/12/2012	204.089.909	2.105.323	96,940
Rendiconto al 31/12/2013	207.914.635	2.105.323	98,757
Rendiconto al 31/12/2014	193.684.434	2.105.323	91,997
Relazione di gestione al 31/12/2015	193.051.034	2.105.323	91,697
Relazione di gestione al 31/12/2016	195.551.846	2.105.323	92,884
Rendiconto finale di liquidazione al 20/12/2017	179.332.018	2.105.323	85,180

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

Periodo di competenza	Valore nominale inizio periodo	Sottoscrizioni successive	Rimborsi parziali	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo
1° semestre 2006	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2006	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2006			-		
1° semestre 2007	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2007	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2007			-		
1° semestre 2008	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2008	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2008			-		
1° semestre 2009	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2009	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2009			-		
1° semestre 2010	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2010	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2010			-		
1° semestre 2011	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2011	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2011			-		
1° semestre 2012	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2012	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2012			-		
1° semestre 2013	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2013	210.532.300	-	-	-	210.532.300
Totale 2013			-		
1° semestre 2014	210.532.300	-	-	-	210.532.300
2° semestre 2014	210.532.300	-	9.473.954	5%	201.058.346
Totale 2014			9.473.954		
1° semestre 2015	201.058.346	-	-	-	201.058.346
2° semestre 2015	201.058.346	-	-	-	201.058.346
Totale 2015			-		
1° semestre 2016	201.058.346	-	-	-	201.058.346
2° semestre 2016	201.058.346	-	-	-	201.058.346
Totale 2016			-		
1° semestre 2017	201.058.346	-	-	-	201.058.346
2° semestre 2017	201.058.346	-	-	-	201.058.346
Totale al 20 dicembre 2017			-		
Totale dall'avvio			9.473.954	5%	201.058.346

Si riporta infine il riepilogo dei flussi di cassa complessivi per l'investitore dall'avvio alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione.

Data	Flusso	Descrizione
22/12/2006	(210.532.300)	Sottoscrizione quote
05/11/2014	9.473.954	Rimborso anticipato quote
Totale flussi netti	(201.058.346)	

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

Il valore complessivo netto ("NAV") ha avuto rispetto al 31 dicembre 2016, un decremento pari a 16.219.828 euro, importo corrispondente alla perdita prodotta nel periodo.

Il risultato è influenzato dai seguenti fattori:

- canoni di locazione ed altri proventi per 14.604.763 euro;
- perdite al netto degli utili da realizzo degli immobili per 22.234.771 euro;
- oneri per la gestione di beni immobili per 4.278.193 euro;
- spese IMU e TASI per 1.356.556 euro;
- oneri finanziari per 97.746 euro;
- oneri di gestione per 3.190.764 euro;
- altri ricavi al netto degli altri oneri per un risultato positivo pari a 333.439 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 14.1 lettera b del Regolamento del Fondo. In particolare, esso corrisponde al 5% annuo, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo.

Considerato che nel corso del periodo il tasso interno di rendimento del Fondo è stato negativo per 8,54%, la variazione della quota rispetto a quella del *benchmark* risulta negativa del 13,39%.

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

Il Fondo Delta è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV, dall'11 marzo 2009 (codice di negoziazione QFDI; codice ISIN IT0004105273).

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



FONTE: www.fondodelta.it

Nel corso del terzo trimestre 2017 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento positivo, caratterizzato da un forte rialzo registrato nel corso del mese di settembre, contestualmente all'accettazione di un'offerta irrevocabile avente ad oggetto un portafoglio costituito da 3 immobili a destinazione d'uso turistico-ricettiva di proprietà del Fondo. Il titolo ha chiuso il trimestre con una variazione positiva del 13,3% rispetto al valore di inizio anno (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 10,3% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da 70,0 euro dello scorso 30 giugno (ultimo giorno di quotazione del trimestre precedente) a 79,3 euro del 29 settembre 2017. In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa l'8%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 14 settembre con un valore di 80,3 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo del trimestre è stato registrato il 17 luglio con un valore di 69,25 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 1.766 quote, in significativo aumento rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 1.021 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 13 settembre con 26.206 quote scambiate per un controvalore complessivo pari a 2.093.880 euro.

5. L'ammontare complessivo e unitario dei proventi posti in distribuzione

Il Regolamento del Fondo illustra le modalità di distribuzione ai titolari delle quote dei proventi della gestione del Fondo. Sono considerati proventi della gestione, ai sensi dell'art. 13.1: *“gli utili d'esercizio, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo [...], diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale del rendiconto medesimo”*.

I proventi della gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto ogni anno, in misura non inferiore all'80% fatta salva diversa motivazione del Consiglio di Amministrazione.

La SGR ha la facoltà di procedere alla distribuzione dei proventi anche con cadenza infrannuale, sulla base di una relazione redatta secondo quanto previsto dall'art. 22.1, comma 2, lett. C) del Regolamento.

Dall'avvio operativo del Fondo alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione la SGR non ha deliberato alcuna distribuzione di proventi non realizzandosi le condizioni previste dal Regolamento.

6. L'ammontare complessivo di rimborsi di quote

Il Fondo, inoltre, ai sensi del paragrafo 20.10 del Regolamento di gestione può, a fronte di disinvestimenti realizzati, avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota.

Dall'avvio del Fondo alla data del presente documento il Fondo ha effettuato rimborsi parziali pro-quota per un ammontare complessivo di 9.473.954 euro.

Con l'approvazione del presente Rendiconto finale di liquidazione la SGR, sulla base della disponibilità liquida, andrà a rimborsare ai quotisti un ammontare complessivo di 179.331.413,14 euro corrispondente a 85,180 euro *pro-quota*.

Il rimborso sarà riconosciuto agli aventi diritto entro la fine del mese di dicembre 2017.

Per maggior informazioni si rinvia al "Piano di riparto" documento allegato al presente Rendiconto finale di liquidazione.

7. Riferimenti di natura sia 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 al 30 giugno 2017, 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 30 giugno 2017 interne all'azienda, le quali 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 del Rendiconto finale di liquidazione 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 della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 ("Provvedimento") e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati.

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 della voce "A1" e "A2" del Rendiconto finale di liquidazione, 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 immobiliari non quotate, la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili, va attribuito di regola un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo risultante dall'ultimo bilancio (o situazione contabile infrannuale) approvato.

Il patrimonio netto è determinato applicando ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento nella sezione "Beni immobili".

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 non ammesse alla negoziazione su mercati regolamentati sono valutate sulla base dell'ultimo valore reso noto al pubblico, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto di eventuali 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 verso locatari sono iscritti al valore di presumibile realizzo, determinato mediante l'istituzione di un fondo svalutazione crediti ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

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

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

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 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.

SEZIONE II – Le attività

La struttura dell'attivo risulta dalla seguente tabella.

ATTIVITA'	20/12/2017	31/12/2016
B. Immobili e diritti reali immobiliari	-	96,41%
D. Depositi bancari	-	-
F. Posizione netta di liquidità	100,00%	1,16%
G. Altre Attività	-	2,43%
Totale Attività	100,00%	100,00%

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Al 31 dicembre 2016 il Fondo deteneva una quota di partecipazione pari al 12,80% del capitale della "Parco Dora", con sede in Torino, e capitale sociale di 50.000 euro.

Tale "Partecipazioni non di controllo" pari a 6.401 euro è stata ceduta nel corso dell'anno al medesimo costo di acquisto.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione il Fondo non possiede più immobili a seguito delle vendite avvenute nel corso del periodo.

Si riporta di seguito la variazione della consistenza del portafoglio immobiliare.

Beni immobili e diritti reali	Importo
Valore immobili anno precedente	193.092.000
Costi Capitalizzati	106.909
Vendite nel periodo	(193.198.909)
Rivalutazioni/Svalutazioni	-
Valore Immobili al 20/12/2017	-

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

II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

II.6 Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

II.8. Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nel Rendiconto finale di liquidazione, per un totale di 179.332.018 euro, è la risultante della liquidità disponibile sui conti rubricati al Fondo accesi presso il Depositario BNP Paribas Securities Services, succursale di Milano.

A far data dal 1 giugno 2016 BNP Paribas Securities Services sui saldi attivi dei conti correnti in Euro che superano un determinato saldo, condiviso mensilmente con il Depositario, addebita sull'eccedenza di liquidità il Tasso BCE, qualora negativo; mentre ai saldi attivi inferiori a tale soglia non applica alcun tasso.

II.9 Altre attività

La sottovoce presenta un saldo pari a zero, si riporta il confronto con l'anno precedente.

G - Altre Attività	20/12/2017	31/12/2016
Ratei e risconti attivi	-	76.843
Altre	-	62.437
Crediti verso Locatari	-	4.726.934
Totale altre attività	-	4.866.214

SEZIONE III – Le passività

Il Fondo non presenta passività, si riporta il confronto con l'anno precedente.

Passività'	20/12/2017	31/12/2016
H. Finanziamenti ricevuti	-	-
M. Altre passività	-	100,00%
Totale Passività	-	100,00%

III. 1 Finanziamenti ricevuti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

III.2. Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

III.3. Debiti verso i partecipanti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

III. 4 Altre passività

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

SEZIONE IV – Il valore complessivo netto

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA'		
22/12/2006 FINO AL 20/12/2017		
	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione) ⁽¹⁾	210.532.300	100,00%
Totale versamenti effettuati	210.532.300	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2 Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	(7.962.901)	-3,78%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	54.408.546	25,84%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	2.000	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	(485.530)	-0,23%
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	(31.476.950)	-14,95%
I. Oneri di gestione complessivi	(38.887.087)	-18,47%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.675.594	1,27%
M. Imposte complessive		
Rimborsi di quote effettuati	(9.473.954)	-4,50%
Proventi complessivi distribuiti		
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	(21.726.329)	-10,32%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 20/12/2017	179.332.018	85,18%
Totale importi da richiamare		
Tasso interno di rendimento alla data del Rendiconto finale di liquidazione		-1,00%

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

Il tasso di rendimento interno è stato calcolato in base al valore finale del Fondo, a quello iniziale e ai flussi di cassa effettuati (rimborsi), intervenuti fino alla data del Rendiconto finale di liquidazione.

SEZIONE V – Altri dati patrimoniali

1. Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in Paesi diversi da quelli dell'U.E.M.
2. Il Fondo non ha plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della legge 86/1994.
3. Non sussistono alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione garanzie e fidejussioni ricevute dal Fondo.
4. Il Fondo non ha assunto impegni a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine.

Parte C – Il risultato economico del periodo**SEZIONE I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri Strumenti finanziari**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

SEZIONE II – Beni immobili

Nella seguente tabella si evince il risultato economico della gestione del patrimonio immobiliare, diviso per tipologia di immobile, ormai dismesso alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione.

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI	-	1.004.826	-	-	13.599.937
1.1 canoni di locazione non finanziaria	-	817.316	-	-	13.407.119
1.2 canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	-	187.510	-	-	192.818
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI	-	(4.175.872)	-	-	(18.058.899)
2.1 beni immobili	-	(4.175.872)	-	-	(18.058.899)
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	-	(1.221.774)	-	-	(3.056.419)
5. AMMORTAMENTI	-	-	-	-	-
6. SPESE IMU E TASI	-	(77.198)	-	-	(1.279.358)

Gli oneri della gestione immobiliare sono così ripartiti:

Oneri Gestione Immobiliare	Importo
Oneri a carico della proprietà	3.757.318
Oneri ripetibili ai conduttori	520.875
Totale oneri gestione di beni immobili	4.278.193

Gli oneri a carico della proprietà sono quelli sostenuti per la manutenzione degli immobili, per gli oneri condominiali, per le spese dell'imposta di registro, per i servizi di *property* e *facility*, per le spese di consulenza tecnica, per le spese legali, per le assicurazioni su immobili, per l'intermediazione sulle vendite e per la polizza fideiussoria.

SEZIONE III – Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

SEZIONE IV – Depositi bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

SEZIONE V – Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

SEZIONE VI – Altre operazioni di gestione ed oneri finanziari

La voce H. “Oneri finanziari”, è composta come indicato nella seguente tabella.

Oneri finanziari	Importo
H1 – Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-
H2 – Altri oneri finanziari	97.746
Totale	97.746

La Voce H. “Oneri finanziari”, per un ammontare pari a 97.746 euro, accoglie gli interessi passivi sui conti correnti.

SEZIONE VII – Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto finale di liquidazione relativa agli “Oneri di gestione”, per un totale di 3.190.764 euro, risulta così ripartita.

Oneri di gestione	Importo
I1 - Provvigioni di gestione SGR	2.322.775
Commissione fissa	2.322.775
I2 - Costo per il calcolo del valore della quota	39.985
I3 - Commissione Depositario	55.990
I4 - Oneri per esperti indipendenti	19.185
I5 - Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	40.100
I6 - Altri oneri di gestione	668.129
Oneri diversi di gestione	457.825
Spese professionali	96.774
Spese legali	50.139
Spese Montetitolari, intermediari	29.393
Spese di revisione	12.338
Iva indetraibile	12.259
Altre imposte e tasse	6.667
Contributo di vigilanza	2.350
Spese e commissioni bancarie	204
Spese postali	180
I7 - Spese di quotazione	44.600
Totale oneri di gestione	3.190.764

- La somma della sottovoce I1 “Provvigioni di gestione SGR”, pari a 2.322.775 euro e la sottovoce I2 “Costo per il calcolo del valore della quota”, pari a 39.985, pari complessivamente a 2.362.760 euro accoglie il costo a carico del Fondo relativo alla commissione fissa di gestione a favore della SGR. Essa è calcolata con le modalità previste dall’articolo 14.1.1 del Regolamento che stabilisce una commissione di gestione – di cui al massimo lo 0,022% annuo del valore complessivo netto delle attività del Fondo, è riconducibile al costo sostenuto per il calcolo del valore della Quota - pari ad una percentuale del valore totale del patrimonio netto del Fondo, come risultante dalla Relazione annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute dalle società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione, pari all’1,3% annuo.
- Per quanto riguarda le commissioni al depositario, in base alla convenzione vigente, esse sono di due tipi: commissioni di controllo e commissioni di custodia; entrambe sono commisurate al valore del Fondo determinato secondo il medesimo criterio fissato dal Regolamento per il calcolo della commissione fissa spettante alla SGR. In particolare, esse complessivamente ammontano rispettivamente allo 0,03% fino a 100 milioni di valore e allo 0,0275% per l’eccedenza.
- Gli oneri per gli Esperti Indipendenti, di cui alla sottovoce I4, costituisce il corrispettivo dovuto agli Esperti Indipendenti per la relazione di stima effettuata sul patrimonio immobiliare al 30 giugno 2017 e ad eventuali pareri di congruità rilasciati nel periodo.
- Nella sottovoce I5 “Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico” sono presenti i costi che il Fondo ha sostenuto per la pubblicazione dei comunicati obbligatori.
- Nella sottovoce I6 “Altri oneri di gestione” rientrano tutti i costi che hanno gravato nel periodo sul Fondo dovuti essenzialmente all’attività pura di gestione, spese di revisione, spese e commissioni bancarie, spese di liquidazione etc.
- Nella sottovoce I7 “Spese di quotazione” rientrano tutti i costi sostenuti per il corrispettivo di quotazione corrisposto a Borsa Italiana S.p.A..

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	2.323	1,24%						
provvigioni di base	2.323	1,24%						
2) Costo per il calcolo del valore della quota (**)	40	0,02%						
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4) Compenso del depositario	56	0,03%						
5) Spese di revisione del fondo	12	0,01%						
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	19	0,01%						
8) Oneri di gestione degli immobili	5.433	2,90%						
9) Spese legali e giudiziarie	252	0,13%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	40	0,02%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo	650	0,35%						
COSTI RICORRENTI TOTALI	8.825	4,71%						
(SOMMA DA 1 A 11)								
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	98							
15) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE	8.923	4,76%						
(SOMMA DA 1 A 15)								

(*) 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 – Provvigioni di Incentivo

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 20 dicembre 2017.

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 30 settembre 2017 il personale della SGR è composto da n. 126 unità la cui retribuzione fissa annua lorda complessiva è pari a 7.862.796 euro e la cui remunerazione variabile erogata è pari a 2.426.957 euro.

La retribuzione complessiva del personale il cui operato impatta in misura significativa sul profilo di rischio dei Fondi gestiti dalla SGR al 30 settembre 2017 è pari a 2.235.679 euro, di cui 1.546.179 euro a titolo di compenso fisso e 689.500 euro a titolo di compenso variabile.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale direttamente coinvolto nella gestione delle attività dei Fondi (n. 48 risorse) è pari a 4.259.611 euro di cui 3.362.644 euro a titolo di compenso fisso e 896.967 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 Delta è gestito direttamente da un *team* di 3 persone, la cui retribuzione complessiva può essere attribuita al Fondo nella misura del 36%.

SEZIONE VIII – Altri ricavi e oneri

La voce L. del Rendiconto finale di liquidazione risulta così ripartita:

Altri ricavi ed oneri	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
L2. Altri ricavi	777.663
- Sopravvenienze e abbuoni attivi	777.663
L3. Altri oneri	(444.224)
- Sopravvenienze e abbuoni passivi	(101.710)
- Perdite su crediti	(342.514)
Totale altri ricavi ed oneri	333.439

La sottovoce "sopravvenienze attive" costituita principalmente per 639.345 euro dallo storno del Fondo altri rischi presente al 31 dicembre 2016, in cui era stato allocato un "*Plafond*" pari al 2% sui canoni di locazione dei conduttori The Space Cinema per le opere di Impermeabilizzazione.

La sottovoce "sopravvenienze passive" si riferiscono principalmente allo storno degli stanziamenti a fatture da emettere rimaste aperte negli anni precedenti.

SEZIONE IX – Imposte

Tale voce non risulta essere movimentata.

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

Parte D – Altre informazioni

1. Ai sensi del vigente Regolamento (§14.1.B), essendo il fondo giunto al momento della liquidazione, è stato effettuato il calcolo della Commissione Variabile Finale da riconoscere alla SGR qualora si siano verificate le condizioni di seguito riportate.

Il calcolo della suddetta commissione viene effettuato come di seguito riportato:

- (i) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):

- dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;
- dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% annuo, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo;

- (ii) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il "Valore Iniziale del Fondo", pari all'importo versato dai Partecipanti capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% annuo.

Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso.

Alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione il calcolo non ha evidenziato alcun importo da liquidare a favore della SGR a titolo di commissione variabile Finale.

2. Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre quelle relative alle commissioni di gestione (es.: *soft commission*).
3. Il Fondo non ha stipulato finanziamenti per operazioni di rimborso anticipato delle quote.
4. Non sono state effettuate operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo della SGR.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Stefano Scalera

Prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo (dall'avvio operatività alla data del Rendiconto finale di liquidazione al 20 dicembre 2017)										
Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Data acquisto	Acquisto		Data realizzo	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
			Costo acquisto	Ultima valutazione		Ricavo di vendita				
GRAND HOTEL AMBASCIATORI - BARI, VIA OMODEO (*)	28.310	19/03/2008	15.553.859	15.500.000	19/05/2011	15.500.000	269.752	1.101.883	-885.991	
FORTE VILLAGE RESORT - CAGLIARI, SANTA MARGHERITA DI P	32.500	27/06/2007	119.136.699	90.000.000	02/10/2014	90.000.000	46.878.724	9.243.434	8.498.591	
Salerno - Via Antonio Bandiera SNC - Multisala (*)	29.898	29/12/2009	14.799.650	11.656.000	09/11/2017	9.869.844	8.423.452,00	1.643.785,00	1.849.861,02	
Bologna - Viale Europa 5 - Multisala (*)	21.093	29/12/2009	19.721.640	16.294.000	09/11/2017	15.720.630	11.062.302,00	1.652.881,00	5.408.411,24	
Parma - Largo Sergio Leone SNC - Multisala (*)	27.659	31/12/2010	16.065.223	15.014.000	09/11/2017	14.771.834	8.331.741,00	1.409.814,00	5.628.538,44	
Torino - Salita S. Michelangelo 24 - Multisala (*)	17.905	29/12/2009	11.925.361	10.428.000	09/11/2017	9.543.781	8.900.891,00	3.125.884,00	3.393.427,20	
Livorno - Via Bacchelli SNC - Multisala (*)	21.026	29/12/2009	10.120.575	7.557.000	09/11/2017	6.371.246	5.689.236,00	1.498.879,00	441.027,85	
Torri di Quartesolo - Via Brescia 13 - Multisala (*)	21.457	29/12/2009	10.345.696	9.222.000	09/11/2017	8.732.445	5.992.669,00	896.364,00	3.483.054,12	
Silea - Via Sile 8 - Multisala (*)	20.693	31/12/2010	21.764.586	19.310.000	09/11/2017	19.402.977	11.704.135,00	1.694.127,00	7.648.398,66	
Limena - Via Breda 15 - Multisala (*)	38.055	31/12/2010	21.713.236	20.531.000	09/11/2017	20.051.381	11.184.908,00	1.586.404,00	7.936.649,37	
Milano - via bernardo quaranta 40	11.321	24/07/2009	16.770.454	10.584.000	30/11/2017	6.500.000	9.307.099,00	2.600.405,00	-3.563.760,10	
Montesilvano - viale carlo maresca-Serena majestic	28.823	01/03/2007	37.287.741	20.171.000	05/12/2017	12.000.000	23.144.171,50	2.845.434,56	-4.989.004,36	
Quartu san'elena - viale I. da vincin-Calasarena	12.404	01/03/2007	35.584.601	27.429.000	05/12/2017	27.000.000	24.229.717,93	2.213.512,38	13.431.604,25	
Cutro - strada statale 106 - Serene' village	18.884	01/03/2007	40.395.861	24.896.000	05/12/2017	21.000.000	26.518.093,76	2.468.911,84	4.653.320,62	
TOTALI			391.185.182	298.592.000		276.464.138	201.636.892	33.981.720	52.934.128	

(*) il prezzo per ciascuno degli otto immobili è da intendersi al netto (i) delle riduzioni effettuate rispetto al prezzo complessivo di compravendita pari a 105.250.000 euro relative agli accantonamenti alla data del closing per le manutenzioni straordinarie a facciate ed impermeabilizzazioni di ciascun immobile ai sensi dei contratti di locazione pari a 779.460 e per il multisala di Torino (i) della partecipazione nel Parco Commerciale Dora - società consortile a responsabilità limitata - pari a 6.401 euro.

Prospetto dei beni immobili conferiti, acquistati e ceduti dal Fondo					
Data	Immobile ceduto	Oggetto	Importo (Euro)	Controparte	Gruppo di Appartenenza
09/11/2017	Multisala Salerno	Salerno - Via Antonio Bandiera	9.869.843,75	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
09/11/2017	Multisala Torino¹	Torino - San Michelangelo Garove, 24	9.543.781,29	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
09/11/2017	Multisala Livorno¹	Livorno - Via Bacchelli	6.371.245,58	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
09/11/2017	Multisala Vicenza¹	Torri di Quartesolo - Via Brescia, 13	8.732.444,61	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
09/11/2017	Multisala Bologna¹	Bologna - Viale Europa, 5	15.720.630,34	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
09/11/2017	Multisala Treviso¹	Silea (TV) – Via Sile 8	19.402.977,27	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
09/11/2017	Multisala Padova¹	Limena (PD) – Via Breda 15	20.051.380,94	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
09/11/2017	Multisala Parma¹	Parma – Via Usberti	14.771.834,42	Fondo Lumiere	DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.
30/11/2017	Via Quaranta, 40	Milano - Via Quaranta, 40	6.500.000,00	Alba Leasing S.p.A.	nd
05/12/2017	Serena Majestic Hotel & Residence	Montesilvano - Viale Carlo Maresca	12.000.000,00	Bluserena S.p.A.	Carlo Maresca S.p.A.
06/12/2017	Serenè Village	Marina di Cutro - Strada Statale 106 Al Km 219	21.000.000,00	Bluserena S.p.A.	Carlo Maresca S.p.A.
05/12/2017	Calaserena Village	Maracalagonis - Viale Leonardo Da Vinci Civ. Snc	27.000.000,00	Bluserena S.p.A.	Carlo Maresca S.p.A.
Totale			170.964.138,20		

(¹) il prezzo per ciascuno degli otto immobili è da intendersi al netto (i) delle riduzioni effettuate rispetto al prezzo complessivo di compravendita pari a 105.250.000 euro relative agli accantonamenti alla data del closing per le manutenzioni straordinarie a facciate ed impermeabilizzazioni di ciascun immobile ai sensi dei contratti di locazione pari a 779.460 e per il multisala di Torino (i) della partecipazione nel Parco Commerciale Dora - società consortile a responsabilità limitata - pari a 6.401 euro.

Piano di Riparto del fondo «Delta Immobiliare»

Consiglio di Amministrazione

Roma, 20/12/2017



DEA CAPITAL
REAL ESTATE SGR

Il Piano di riparto

Premessa

Obiettivo del presente piano di riparto (il "Piano") è quello di fornire il quadro dettagliato degli attivi del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Delta Immobiliare Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Di Tipo Chiuso" (il "Fondo") che verranno distribuiti a ciascun quotista (i "Partecipanti") a completamento del processo di liquidazione del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR in data 15 dicembre 2017 ha approvato – tra l'altro – la liquidazione del Fondo, per scadenza del termine di durata ai sensi dell' art. 4 del Regolamento e, contestualmente, aggiornato il piano di smobilizzo del Fondo.

La SGR porta a completamento il processo di liquidazione con l'approvazione in data 20 dicembre 2017 da parte del Consiglio di Amministrazione del rendiconto finale di liquidazione, certificato dalla società di revisione, e del piano di riparto, rappresentanti rispettivamente, il primo, l'ultima scrittura contabile del Fondo e, il secondo, il documento riassuntivo circa le modalità per la ripartizione tra i partecipanti della liquidità attualmente presente sul conto intestato al Fondo, sancendo la chiusura del medesimo con efficacia alla data dell'avvenuto rimborso delle quote in favore dei Partecipanti*.

*Ai sensi del Regolamento di gestione del Fondo, la chiusura delle operazioni contabili dovrà comunque concludersi entro 60 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo ovvero dal 31 dicembre 2017.

DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' E DELLE PASSIVITA' DEL FONDO ALLA DATA DEL 20 DICEMBRE 2017

Alla data del 20 dicembre 2017 il patrimonio del Fondo è composto dalla liquidità che ammonta a 179.332.018 euro.

Le posizioni di credito e di debito verranno interamente estinte a valle della delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR chiamato ad approvare il rendiconto finale di liquidazione e il piano di riparto del 20 dicembre 2017.

Nella tabella di seguito riportata è indicata la della situazione patrimoniale di liquidazione del Fondo al 20 dicembre 2017.

Alla luce di quanto sotto il NAV di liquidazione è pari a 179.332.018 euro.

dati al 22/11/2017 (€)			
Attivo		Passivo	
IMMOBILI	0	FINANZIAMENTI	0
LIQUIDITÀ	179.332.018	ALTRE PASSIVITÀ	0
ALTRE ATTIVITÀ	0		
TOTALE ATTIVITÀ	179.332.018	TOTALE PASSIVITÀ	0

NAV AL 20/12/2017	179.332.018
-------------------	-------------

Piano di Riparto

Si ricorda che il patrimonio del Fondo è suddiviso in n. 2.105.323 quote.

Ad ogni Partecipante verrà, quindi, assegnata la quota parte del patrimonio netto del Fondo, in misura proporzionale alla partecipazione al Fondo detenuta da ciascuno corrispondente a un valore pro-quota pari a 85,18 euro per un valore complessivo pari a 179.331.413,14 euro.



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Ai partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato di tipo Chiuso
"Delta Immobiliare"

Relazione sul rendiconto finale di liquidazione

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato rendiconto finale di liquidazione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato di tipo Chiuso "Delta Immobiliare" (di seguito anche "il Fondo"), costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla relativa nota integrativa, per il periodo chiuso al 20 dicembre 2017.

Responsabilità degli amministratori per il rendiconto finale di liquidazione

Gli amministratori di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (già IDeA FIMIT SGR S.p.A.), Società di Gestione del Fondo, sono responsabili per la redazione del rendiconto finale di liquidazione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (di seguito anche il "Provvedimento").

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul rendiconto finale di liquidazione del Fondo sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 39/2010 e in vigore fino al 31 luglio 2017. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il rendiconto finale di liquidazione non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel rendiconto finale di liquidazione del Fondo. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel rendiconto finale di liquidazione dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il sistema di controllo interno relativo alla redazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento

al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del sistema di controllo interno della Società di Gestione del Fondo. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del rendiconto finale di liquidazione nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il rendiconto finale di liquidazione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato di tipo Chiuso "Delta Immobiliare" al 20 dicembre 2017 e del risultato economico per il periodo chiuso a tale data, in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs 39/10

Gli amministratori di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione degli amministratori del Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato di tipo Chiuso "Delta Immobiliare" al 20 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo rendiconto finale di liquidazione e la sua conformità al Provvedimento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto finale di liquidazione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato di tipo Chiuso "Delta Immobiliare" al 20 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa al Provvedimento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto finale di liquidazione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato di tipo Chiuso "Delta Immobiliare" al 20 dicembre 2017 ed è redatta in conformità al Provvedimento.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione del Fondo e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 21 dicembre 2017

KPMG S.p.A.



Alberto Andreini
Socio