

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 30 GIUGNO 2019

**FONDO OBELISCO**

**Fondo in liquidazione**

FIA IMMOBILIARE CHIUSO

Fondo Immobiliare  
**Obelisco**

---

**INDICE**

<b>ORGANI SOCIALI</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO</b>	<b>5</b>
<b>RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI</b>	<b>6</b>
1. Il Fondo in sintesi, la messa in liquidazione, il piano di smobilizzo .....	6
2. Andamento del valore complessivo netto del Fondo, distribuzioni e rimborsi .....	10
3. Rapporti con altre società del Gruppo della SGR.....	10
4. Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2019 .....	10
5. Il Piano di Riparto .....	11
6. Adempimenti di Liquidazione .....	11
7. Delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR.....	11
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>	<b>12</b>
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>	<b>14</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA</b>	<b>16</b>
<b>PARTE A – Andamento del valore della quota</b>	<b>16</b>
<b>PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto del Fondo</b>	<b>16</b>
Sezione I - Criteri di valutazione.....	16
Sezione II - Le attività .....	17
Sezione III - Le passività .....	18
Sezione IV - Il valore complessivo netto.....	19
Sezione V - Altri dati patrimoniali .....	19
<b>PARTE C – Il Risultato Economico del periodo</b>	<b>20</b>
Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari .....	20
Sezione II - Beni immobili .....	20
Sezione III – Crediti.....	20
Sezione IV - Depositi bancari .....	20
Sezione V – Altri beni.....	20
Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari .....	20
Sezione VII - Oneri di gestione .....	20
Sezione VIII –Altri ricavi ed oneri .....	23
Sezione IX – Imposte.....	24
<b>PARTE D – Altre informazioni</b>	<b>25</b>
<b>Relazione della Società di Revisione</b>	<b>26</b>

---

## ORGANI SOCIALI

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

---

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

### COMITATO ESECUTIVO

---

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carozzo Anna Pasquali

### COLLEGIO SINDACALE

---

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

### SOCIETÀ DI REVISIONE

---

EY S.p.A.

---

## INFORMAZIONI GENERALI

Il presente Rendiconto Finale di Liquidazione (di seguito anche il “Rendiconto”) del Fondo OBELISCO (il “Fondo”), gestito da InvestIRE SGR S.p.A. è redatto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, delle disposizioni del Regolamento attuativo dell’art. 39 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, adottato con Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30, dell’art. 22 della Direttiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell’8 giugno 2011 sui gestori di fondi di investimento alternativi (cd. AIFMD), degli artt. 103-107 del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, nonché dell’art. 14 del Regolamento di gestione del Fondo (anche il “Regolamento”), per tener conto dello stato di liquidazione del Fondo stesso.

Si rammenta che, in data 7 novembre 2014, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato, *inter alia*, la formale messa in liquidazione del Fondo, con utilizzo del c.d. periodo di grazia, prorogando la durata del Fondo per un triennio e, quindi, fino al 31 dicembre 2018 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Inoltre, in data 10 dicembre 2014, l’assemblea speciale dei partecipanti del Fondo, convocata ai sensi dell’art. 22, commi da 5-*bis* a 5-*novies*, del D.L. n. 91/2014, convertito con modificazioni dalla L. n. 116/2014, non ha approvato la proposta di modifica del regolamento del Fondo al fine di introdurre la possibilità di prorogarne la durata per un periodo non superiore a due anni, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Il presente documento, redatto in osservanza al principio di chiarezza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2019 e l’andamento economico del periodo chiuso a tale data del Fondo OBELISCO ed è composto dai seguenti documenti:

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

Il documento è redatto in base a quanto previsto dall’art.14 (“Liquidazione del Fondo”).

La Nota Integrativa forma parte integrante del documento. Essa fornisce informazioni più dettagliate sui dati contabili delle sezioni patrimoniale e reddittuale ed ulteriori notizie al pubblico, rispetto a quelle ricavabili dai prospetti del Rendiconto Intermedio di liquidazione, in quanto ritenute necessarie ad esprimere in modo chiaro, veritiero e corretto i dati esposti nel documento.

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

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

Con l’approvazione del presente rendiconto finale di liquidazione, vengono completate le procedure amministrativo contabili di liquidazione del Fondo. Si rammenta che, in data 28 dicembre 2018, è stata completata la dismissione del patrimonio immobiliare del fondo.

## DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo OBELISCO (di seguito anche il “Fondo”) è un FIA immobiliare non riservato destinato ad investitori retail quotato sul mercato telematico in Italia.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	29 dicembre 2005
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2015 (prorogata al 31 dicembre 2018)
<b>Depositario</b>	State Street Bank GmbH – Succursale italiana
<b>Società di revisione</b>	EY S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
<b>Valore nominale del Fondo al collocamento</b>	Euro 172.000.000
<b>Numero di quote collocate al 30 giugno 2019</b>	68.800
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Totale capitale rimborsato per quota</b>	Euro 275
<b>Totale proventi distribuiti per quota</b>	Euro 25
<b>Importo in liquidazione pro quota</b>	Euro 0
<b>Importo totale in liquidazione</b>	Euro 0
<b>Quotazione</b>	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana). Le quote del Fondo sono state revocate dalla negoziazione in data 28 dicembre 2018

(1) Alla data del 31 dicembre 2018, si è completata la dismissione del patrimonio di proprietà. Nel corso del primo semestre 2019 sono seguite le ulteriori fasi della procedura di liquidazione ai sensi dell'art. 14 del regolamento di gestione del Fondo e delle altre disposizioni normative applicabili per la chiusura definitiva del fondo al 30 giugno 2019.

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il presente Rendiconto finale di liquidazione del Fondo Obelisco, gestito da InvestIRE SGR S.p.A., già Investire Immobiliare SGR S.p.A., è redatto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e dall'articolo 14 del Regolamento di gestione del Fondo, per tener conto dello stato di liquidazione del Fondo stesso.

Il Rendiconto è riferito alla data del 30 giugno 2019 e vi sono descritti i fatti intervenuti per porre in essere la liquidazione del patrimonio residuo investito.

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

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

Il Fondo Obelisco, collocato nel 2005, ha investito la liquidità raccolta acquisendo il portafoglio immobiliare descritto nel Prospetto Informativo di collocamento anche con l'utilizzo della linea di credito concessa dalla Barclays Bank Plc (mutuo ipotecario per Euro 89 milioni). Il Fondo, già in liquidazione nel 2018, ha dismesso completamente il patrimonio immobiliare a fine anno, con integrale rimborso del finanziamento. Si riporta di seguito l'elenco degli immobili inizialmente acquisiti e le relative date di dismissione:

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA'			
Ubicazione		Data di acquisto	Data di vendita
Via Capogrossi - Via Morandi	Roma (RM)	11/01/2006	28/12/2007
Via Cina, 413	Roma (RM)	11/01/2006	13/02/2009
Viale delle Arti, 119/121	Fiumicino (RM)	11/01/2006	17/11/2015
Via Campofarnia	Roma (RM)	11/01/2006	23/02/2017
Vendita in blocco di quattro immobili: Milano via Richard 1, Fiumicino via delle Arti 123, Roma via Mazzola e via Fiume Bianco	Milano (MI), Roma (RM) e Fiumicino (RM)	11/01/2006	24/03/2017
Vendita in blocco di due immobili: Milano via Richard 3 e via Richard 5	Milano (MI)	11/01/2006	28/12/2017
Via Giovanni Amendola 162/1	Bari (BA)	11/01/2006	27/04/2018
Vendita portafoglio residuo: Via Canton 10/12/20 Roma, Via Tovaglieri 7 Roma, Via Cassanese 224 Segrate	Roma (RM) e Segrate (MI)	11/01/2006	28/12/2018

Il mercato immobiliare italiano, al momento di istituzione del Fondo, non pativa certamente gli effetti degli eventi ed accadimenti di carattere generale che ne hanno determinato la flessione a partire dal 2007. Lo scenario di mercato di quegli anni evidenziava un trend positivo con numero delle transazioni e valori in crescita, caratterizzato da una forte dinamicità di investitori sia retail sia professionali. Il mercato immobiliare ha continuato la sua crescita supportato da un facile accesso al credito e da un incremento dei valori sino al 2007, anno in cui - a partire dalla crisi dei mutui subprime e dal fallimento di alcuni grandi banche americane - si è innescata una brusca inversione di rotta, con un'inevitabile propagazione della crisi a livello globale.

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

Le manovre adottate hanno fatto leva su politiche di rigore e su un incremento della pressione fiscale, che ha riguardato in particolare il settore immobiliare: l'introduzione dell'IMU ha negativamente condizionato il valore

---

del portafoglio immobiliare (si ricorda che il costo per l'imposta in questione è più che raddoppiato rispetto a quello sostenuto in precedenza per l'ICI).

Inoltre, l'erosione del risparmio privato, il credit crunch e l'incertezza su possibili nuovi gravami fiscali hanno reso molto meno attrattivi gli investimenti immobiliari, come testimoniano il basso, per non dire inesistente, volume delle transazioni e la progressiva scomparsa di investitori domestici ed esteri, verificatesi, con lievi oscillazioni, fino al 2016. È in tale difficile contesto economico che si inserisce l'avvio della liquidazione del Fondo che aveva scadenza originaria il 31 dicembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR in data 7 novembre 2014 ha deciso, quindi, di avvalersi del c.d. periodo di grazia, prorogando la durata del Fondo per un triennio e, quindi, fino al 31 dicembre 2018 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Nel corso del 2014, in ragione della rilevanza sistemica del tema della scadenza dei fondi immobiliari quotati in un contesto recessivo di mercato, il Governo, anche su sollecitazione delle associazioni di categoria, ha emanato una specifica norma pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale in data 20 agosto 2014 (Legge n. 116/2014 di conversione in legge del Decreto Legge n. 91/2014) che prevedeva la facoltà per le società di gestione del risparmio, entro il 31 dicembre 2014, di modificare il regolamento dei fondi immobiliari quotati con la possibilità di prorogarne in via straordinaria il termine di durata per un massimo di 2 anni, previo voto favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti.

In data 10 dicembre 2014, l'assemblea speciale dei partecipanti del Fondo, convocata ai sensi della suddetta norma, non ha approvato la proposta di modifica del regolamento del Fondo al fine di introdurre la possibilità di prorogarne la durata per un periodo non superiore a due anni, per completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio. La proposta di modifica del Regolamento di Gestione non è stata approvata con 807 voti contrari, 205 voti favorevoli e nessun astenuto.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha altresì deliberato la riduzione, non prevista dal Regolamento di Gestione, del 50% della commissione di gestione della SGR, su base annuale, di cui all'articolo 9.1 a) dello stesso Regolamento, con decorrenza dal 1° gennaio 2016 e per tutto il periodo della suddetta proroga triennale.

Sempre con riferimento alla proroga ordinaria triennale, la SGR ha formalizzato con Barclays, in momenti diversi, la proroga del contratto di finanziamento in essere (la cui scadenza originaria era il 31 dicembre 2015) fino al 31 dicembre 2018.

In considerazione della non prorogabile scadenza del Fondo al 31 dicembre 2018, preso atto dell'estrema difficoltà riscontrata sul mercato di promuovere la dismissione di ogni singolo asset, nonostante l'intensificata attività di sollecitazione dello stesso, anche attraverso l'affiancamento di advisor commerciali specializzati nei singoli mercati di riferimento, la SGR, nel corso del 2016, ha ritenuto opportuno procedere a sollecitare nuovamente il mercato anche attraverso una procedura di vendita competitiva avente ad oggetto dei cluster/pacchetti di immobili per tipologia di destinazione d'uso (retail, logistica, etc.) provenienti da alcuni fondi in gestione, inclusi 3 asset di proprietà del Fondo (le torri di Milano Viale Richard).

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

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

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

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

La procedura si è conclusa con il ricevimento di n. 5 offerte non vincolanti ed una sola offerta vincolante da parte di un fondo estero ed ha condotto, in data 20 dicembre 2016, alla sottoscrizione di un contratto preliminare di compravendita di quattro immobili del Fondo Obelisco per un corrispettivo complessivo di Euro 33 milioni, finalizzata nel mese di marzo 2017, a seguito dell'approvazione della vendita da parte della banca finanziatrice, con l'acquisto da detto fondo estero mediante un FIA immobiliare riservato di diritto italiano gestito dalla SGR ed interamente sottoscritto dal citato sottoscrittore estero. Si ricorda che detto FIA immobiliare è stato istituito dalla SGR nella sua qualità di aggiudicaria di apposita gara promossa dall'investitore e finalizzata alla selezione della società di gestione del risparmio per la gestione di più fondi destinati all'acquisizione di diversi portafogli in Italia.

Sul finire del 2017, il Fondo Obelisco ha perfezionato la vendita dell'immobile in Milano, Viale Richard (torri C – E) ed ha conferito incarico di commercializzazione ad un primario broker internazionale finalizzato a completare la vendita dell'intero portafoglio residuo entro i termini di scadenza del Fondo. La procedura competitiva di vendita è stata avviata a gennaio 2018 contattando circa 100 operatori professionali. Nel corso della prima fase della stessa sono state formalizzate solo due offerte non vincolanti che, successivamente al completamento delle attività di due diligence da parte dei potenziali acquirenti, non si sono concretizzate in alcuna offerta vincolante. Uno dei fattori che ha inciso negativamente sull'esito del processo di dismissione è stata l'incertezza che caratterizzava la situazione locativa e contrattuale dell'immobile di Roma Via Canton, principale immobile del portafoglio residuo del Fondo, che si è risolta con la formalizzazione di un nuovo contratto di locazione con l'Agenzia delle Entrate, per circa l'82% della superficie dell'immobile, solo nel mese di settembre 2018, dopo ben tre anni dalla scadenza del precedente contratto di locazione.

Sono quindi proseguite, anche a seguito della definizione del contratto di locazione relativo all'immobile di Roma, Via Canton, trattative di vendita del portafoglio in blocco con un potenziale investitore internazionale che, a valle del completamento delle attività di due diligence, ha formalizzato, in data 5 novembre 2018, un'offerta vincolante per l'intero portafoglio immobiliare residuo (ad esclusione dell'immobile di Bari, via Amendola, già venduto ad un operatore locale nel mese di febbraio 2018); il processo di vendita si è concluso il 28 dicembre 2018, con contestuale rimborso integrale del finanziamento.

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

RIEPILOGO INVESTIMENTI IMMOBILIARI							
Immobile		Costo acquisto	Oneri capitalizzati	Totale	Prezzo di vendita	Plus Minus realizzata	Margine/Perdita %
Via Capogrossi - Via Morandi	Roma (RM)	3.000.000	10.000	3.010.000	4.800.000	1.790.000	59,5%
Via Cina, 413	Roma (RM)	13.000.000	5.031.388	18.031.388	25.700.000	7.668.612	42,5%
Viale delle Arti, 119/121	Fiumicino (RM)	30.000.000	7.786.415	37.786.415	24.000.000	- 13.786.415	-36,5%
Via Campofarnia	Roma (RM)	1.850.000	135.671	1.985.671	1.260.000	- 725.671	-36,5%
Vendita in blocco di quattro immobili: Milano via Richard 1, Fiumicino via delle Arti 123, Roma via Mazzola e via Fiume	Milano (MI), Roma (RM) e Fiumicino (RM)	93.300.000	14.756.102	108.056.102	33.000.000	- 75.056.102	-69,5%
Vendita in blocco di due immobili: Milano via Richard 3 e via Richard 5	Milano (MI)	28.300.000	5.549.187	33.849.187	14.500.000	- 19.349.187	-57,2%
Via Giovanni Amendola 162/1	Bari (BA)	7.350.000	960.637	8.310.637	3.600.000	- 4.710.637	-56,7%
Vendita portafoglio residuo: Roma Via Canton 10/12/20 e Via Tovaglieri 7, Segrate Via Cassanese 224	Roma (RM) e Segrate (MI)	38.900.000	4.771.805	43.671.805	8.500.000	- 35.171.805	-80,5%
<b>TOTALI</b>		<b>215.700.000</b>	<b>39.001.204</b>	<b>254.701.204</b>	<b>115.360.000</b>	<b>- 139.341.204</b>	

Dalla tabella si desume come le vendite abbiano inevitabilmente risentito degli impatti della crisi del mercato immobiliare nel realizzare prezzi di vendita interessanti; le vendite avvenute fino al 2009, infatti, mostrano margini molto interessanti, con un margine medio del 51%.

Già le vendite dell'immobile in Fiumicino Via delle Arti 119/121, avvenuta nel 2015 e dell'immobile di Roma via Campofarnia, avvenuta nel 2017 hanno mostrato sofferenza nel realizzare un prezzo di vendita che permettesse

di rientrare dell'investimento effettuato, rilevando una perdita del 36,5%. Infine le ultime vendite, incluse quelle relative ai processi competitivi sopra descritti, hanno comportato perdite complessive per circa il 70%.

In relazione alla liquidazione in bonis del Fondo, ai sensi di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel corso delle adunanze consiliari tenutesi in data 6 novembre 2018 e 28 febbraio 2019, la SGR – qualora il completamento della liquidazione del Fondo determini il mancato integrale adempimento delle obbligazioni dello stesso in relazione ai debiti per commissioni verso la SGR stessa – si è impegnata, nell'esclusivo interesse e a favore del Fondo e dei relativi partecipanti, sia a compensare le commissioni medesime mediante la cessione alla SGR dei crediti che non dovessero essere stati incassati alla data di chiusura della liquidazione, sia a rinunciare al proprio credito per l'importo necessario in ogni caso per conseguire la chiusura della liquidazione del Fondo in bonis (pareggio di attività e passività). Il tutto come compiutamente disciplinato in apposita convenzione tra la SGR e il Fondo stipulata in data 28 giugno 2019.

Al termine delle procedure amministrativo-contabili di liquidazione del Fondo, antecedentemente agli effetti della convenzione tra il Fondo e la SGR di seguito descritta, il totale attività e passività sono pari rispettivamente a Euro 1.497.067 ed a Euro 1.745.049 (di cui Euro 1.738.859 per commissioni di gestione a favore della SGR) e, pertanto, con un disavanzo complessivo pari ad Euro 247.982.

<b>ATTIVITA'</b>	<b>1.497.067</b>
Liquidità	1.488.521
Crediti commerciali	7.266
Altri crediti	1.280
<b>PASSIVITA'</b>	<b>(1.745.049)</b>
Debiti per provvigioni	(1.738.858)
Debiti commerciali	(5.900)
Altri debiti	(291)
<b>DISAVANZO</b>	<b>(247.982)</b>

In data 28 giugno 2019, pertanto, al conseguire la chiusura della liquidazione del Fondo Obelisco in bonis (pareggio di attività e passività), nell'esclusivo interesse e a favore del Fondo e dei relativi partecipanti, è stata sottoscritta tra il Fondo e la SGR, una convenzione per il trasferimento e la gestione di attività, passività e contenziosi in corso con la quale, *inter alia*, il Fondo ha trasferito in capo alla SGR i crediti e le passività rispettivamente non incassati e ancora da liquidare a tale data. Il regolamento finanziario di tali partite è avvenuto attraverso compensazione del corrispettivo dovuto con parte del credito vantato dalla SGR nei confronti del Fondo per commissioni di gestione per un ammontare complessivo pari a Euro 2.356. In particolare la convenzione ha avuto ad oggetto:

- il trasferimento in capo alla SGR di crediti commerciali ed altri crediti per un valore nominale complessivo di Euro 8.546. Il Valore convenzionale ai fini del trasferimento di tali posizioni è stato pari al valore nominale degli stessi;
- il trasferimento in capo alla SGR di crediti incagliati per un valore nominale complessivo di Euro 89.097. Tali crediti si riferiscono prevalentemente (Euro 80.738) ad una posizione verso una controparte in procedura concorsuale, per la quale è stata presentata istanza di fallimento. Conseguentemente, si ritiene che il presumibile realizzo di tali crediti sia pari a zero e pertanto gli stessi sono stati trasferiti alla SGR al valore simbolico e convenzionale pari complessivamente ad Euro 1.
- il trasferimento in capo alla SGR di debiti commerciali ed altri debiti per un valore nominale complessivo di Euro 6.191. Il Valore convenzionale ai fini del trasferimento di tali posizioni è stato pari al valore nominale degli stessi.
- l'assunzione in proprio della gestione delle vertenze con l'Agenzia delle Entrate relativa all'eventuale determinazione di maggiori imposte ipotecarie e catastali afferenti le compravendite immobiliari;
- la rinuncia da parte della SGR, mediante remissione del debito ex art 1236 c.c., di parte del proprio credito per commissioni di gestione per un ammontare pari ad Euro 247.982 e pagamento di un importo residuo pari a Euro 1.488.521, come di seguito dettagliato:

Debiti per provvigione di gestione SGR		Importo
Valore nominale		1.738.859,00
Corrispettivo relativo al trasferimento dei crediti al netto dei debiti	-	2.356,00
Importo rinuncia ex art 1236 c.c.		(247.982)
Pagamento per cassa debito residuo		(1.488.521)
<b>Debiti per provvigioni di gestione SGR al 30 giugno 2019</b>		-

Alla data del presente Rendiconto finale di liquidazione del Fondo, a seguito degli effetti della convenzione sopra descritti, non residuando crediti e debiti e, a seguito della suddetta rinuncia da parte della SGR, il NAV finale è pari a zero, non residuando importi da distribuire derivanti dalla liquidazione finale del Fondo.

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

Si riporta di seguito la movimentazione del NAV del fondo dalla sua nascita al 30 giugno 2019:

Variazione NAV dalla nascita del Fondo alla liquidazione finale		
	€	Var ass
<b>Equity Iniziale investito</b>	<b>172.000.000</b>	
<u>Variazioni:</u>		
<i>Plus/minus non realizzate</i>		0
<i>Risultato effettivo</i>		(151.360.000)
<i>Versamenti successivi</i>		0
<i>Rimborsi</i>		(18.920.000)
<i>Distribuzione proventi</i>		(1.720.000)
<b>NAV 30 giugno 2019</b>	<b>0</b>	<b>(172.000.000)</b>

Dalla sua nascita il fondo ha proceduto alle seguenti distribuzioni di proventi e rimborsi di capitale:

Anno di competenza	Data di pagamento	Distribuzione proventi (€)		Rimborsi di capitale (€)	
		TOT	per quota	TOT	per quota
2006	15/03/2007			8.600.000	125,00
2007	13/03/2008	1.720.000	25,00	6.880.000	100,00
2008	19/03/2009			3.440.000	50,00
<b>TOTALE</b>		<b>1.720.000</b>	<b>25,00</b>	<b>18.920.000</b>	<b>275,00</b>

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

In considerazione di quanto già anticipato al precedente paragrafo 1, al 30 giugno 2019, la liquidità disponibile risulta pari a zero e nessuna ulteriore distribuzione verrà effettuata a seguito della liquidazione finale del Fondo.

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

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

## 4. Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 giugno 2019

Nessun evento da segnalare.

**5. Il Piano di Riparto**

Facendo seguito a quanto sopra riportato ed in considerazione di un patrimonio netto di liquidazione del Fondo pari a zero, non residua alcuna distribuzione né di proventi né di capitale. Conseguentemente a fronte di un capitale investito per Euro 172 milioni, tenuto conto di distribuzioni complessive pregresse per rimborsi di capitale e distribuzioni di proventi per Euro 20,64 milioni, il disavanzo è pari ad Euro 151,36 milioni.

**6. Adempimenti di Liquidazione**

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione delibera di approvare il presente Rendiconto finale di Liquidazione ed il relativo Piano di Riparto che in considerazione di un patrimonio netto finale di liquidazione del Fondo pari a zero, non comporta alcuna distribuzione né di proventi né di capitale.

Roma, 16 luglio 2019

---

**Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino**

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO OBELISCO AL 30/06/2019				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
	valore complessivo	in percentuale dell'attivo	valore complessivo	in percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>			<b>2.272.936</b>	<b>87,01%</b>
F1. Liquidità disponibile			2.272.936	87,01%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>			<b>339.220</b>	<b>12,99%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi				
G3. Risparmio d'imposta				
G4. Altre			314.173	12,03%
G5. Credito Iva			25.047	0,96%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>			<b>2.612.156</b>	<b>100%</b>

<b>RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO OBELISCO AL 30/06/2019</b>		
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>		
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2019</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>		<b>2.612.156</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		1.456.802
M2. Debiti di imposta		1.140
M3. Ratei e risconti passivi		90
M4. Altre		1.154.124
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni		-
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>2.612.156</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	-	-
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>68.800</b>	<b>68.800</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>		
<b>Proventi distribuiti per quota</b>		

Roma, 16 luglio 2019

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

## SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO OBELISCO AL 30/06/2019				
SEZIONE REDDITUALE				
	Relazione al 30/06/2019		Relazione al 30/06/2018	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili / perdite da realizzi				
A1.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili / perdite da realizzi				
A2.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili / perdite da realizzi				
A3.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			<b>-7.887.374</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI			1.003.836	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE			-8.350.000	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI			-235.632	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ED ALTRE			-305.578	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>				<b>-7.887.374</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi / decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Proventi				
E2. Utile/Perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>				<b>-7.887.374</b>

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO OBELISCO AL 30/06/2019				
SEZIONE REDDITUALE				
	Relazione al 30/06/2019		Relazione al 30/06/2018	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>				<b>-7.887.374</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			<b>-248.086</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			-86.604	
H1.1 su finanziamenti ipotecari			-86.604	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI			-161.482	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>				<b>-8.135.460</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-42.276</b>		<b>-131.445</b>	
I1. Provvigione di gestione SGR			-62.315	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota			-16	
I3. Commissioni Depositario			-1.881	
I4. Oneri per esperti indipendenti			-6.700	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-6.600		-4.015	
I6. Altri oneri di gestione	-35.676		-56.518	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>42.276</b>		<b>142.293</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	139.800		176.851	
L3. Altri oneri	-97.524		-34.558	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>				<b>-8.124.612</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile / perdita del semestre</b>				<b>-8.124.612</b>

Roma, 16 luglio 2019

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

---

## NOTA INTEGRATIVA

### **PARTE A – Andamento del valore della quota**

Il patrimonio del Fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso denominato Obelisco, istituito in data 28 aprile 2005 da Investire Immobiliare SGR S.p.A. (oggi InvestIRE SGR S.p.A.) e rivolto sia al pubblico indistinto sia ad investitori qualificati, alla data di richiamo degli impegni ammontava a Euro 172 milioni, pari a 68.800 quote del valore nominale unitario di Euro 2.500. Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.

Le quote sono state collocate per mezzo di un'offerta pubblica di sottoscrizione che si è svolta nel periodo compreso tra il 15 settembre ed il 22 dicembre 2005; il richiamo degli impegni è avvenuto in data 29 dicembre 2005. Responsabile del collocamento è stata la Banca Finnat Euramerica S.p.A. (Capogruppo della SGR) che si è avvalsa di Poste Italiane S.p.A. in qualità di collocatore secondario.

Alla data del 30 giugno 2019, al termine delle procedure amministrativo-contabili di liquidazione del Fondo, il valore della quota risultante dal Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo è pari a zero.

Per maggiori dettagli sulle attività di gestione che hanno caratterizzato la liquidazione del Fondo si fa rinvio alla Relazione degli Amministratori.

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

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

Nella redazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per fondi comuni di investimento chiusi ed i criteri di valutazione previsti dal vigente Regolamento emanato dalla Banca d'Italia. Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo limitatamente alle operazioni consentite dal Regolamento ed effettivamente realizzate alla data del presente documento, sono riepilogati nei paragrafi che seguono.

#### **Liquidità**

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

#### **Crediti**

I crediti sono valutati secondo il presumibile valore di realizzo.

#### **Altre attività**

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

#### ***Finanziamenti e altre passività***

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

#### **Costi e ricavi**

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

## Sezione II - Le attività

Le attività del Fondo, a seguito del termine delle procedure amministrative di liquidazione, sono pari a zero. Infatti al termine delle procedure amministrative contabili, in data 28 giugno 2019 è stata sottoscritta una convenzione tra il Fondo e la SGR per il trasferimento delle posizioni non ancora liquidate a tale data. Si rimanda a quanto anticipato a riguardo nella relazione degli amministratori.

### II.1 Strumenti finanziari non quotati

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

### II.2 Strumenti finanziari quotati

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

### II.3 Strumenti finanziari derivati

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

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

Alla data del 30 giugno 2019 il Fondo non detiene immobili.

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

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operatività fino al 31 dicembre 2018)										
Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato investimento	
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo vendita				
Via Cina, 413	Roma (RM)	10.204	11/01/2006	18.031.388	25.700.000	13/02/2009	25.700.000	3.371.227	1.141.285	9.898.554
Via Capogrossi - Via Morandi	Roma (RM)	4.373	11/01/2006	3.010.000	5.100.000	28/12/2007	4.800.000	173.890	187.928	1.771.997
Viale delle Arti, 119/121	Fiumicino (RM)	39.522	11/01/2006	37.786.415	24.000.000	17/11/2015	24.000.000	12.947.089	2.460.009	- 3.299.335
Via Campofarnia	Roma (RM)	2.065	11/01/2006	1.985.671	1.260.000	23/02/2017	1.260.000	818.533	548.354	- 455.492
Via G. Richard 1	Milano (MI)	10.008	11/01/2006	17.259.795	10.300.000	24/03/2017	10.300.000	5.924.200	3.271.339	- 4.306.933
Via V. Mazzola 66	Roma (RM)	31.277	11/01/2006	45.362.317	7.300.000	24/03/2017	7.300.000	12.860.715	10.301.500	- 35.503.101
Viale delle Arti 123	Fiumicino (RM)	24.945	11/01/2006	36.244.638	8.700.000	24/03/2017	8.700.000	9.778.027	7.982.469	- 25.749.080
Via Fiume Bianco 56	Roma (RM)	5.218	11/01/2006	9.189.352	6.700.000	24/03/2017	6.700.000	5.774.354	2.340.319	944.683
Via G. Richard 3	Milano (MI)	7.703	11/01/2006	17.868.420	7.500.000	28/12/2017	7.400.000	6.604.502	1.203.549	- 5.067.467
Via G. Richard 5	Milano (MI)	7.517	11/01/2006	15.980.766	7.500.000	28/12/2017	7.100.000	2.568.983	1.259.357	- 7.571.141
Via Giovanni Amendola 162/1	Bari (BA)	6.690	11/01/2006	8.310.637	3.600.000	27/04/2018	3.600.000	3.754.609	2.553.739	- 3.509.767
Vendita portafoglio residuo: Via Canton 10/12/20 Roma, Via Tovaglieri 7 Roma, Via Cassanese 224 Segrate *	Roma (RM) e Segrate (MI)	22.475	11/01/2006	43.671.805	19.930.000	28/12/2018	8.500.000	16.243.448	8.032.311	- 26.960.667
<b>TOTALI</b>		<b>171.997</b>		<b>254.701.204</b>	<b>127.590.000</b>		<b>115.360.000</b>	<b>80.819.578</b>	<b>41.282.158</b>	<b>- 99.807.749</b>

(\*) Si evidenzia che l'ultima valutazione fa riferimento a quella del 31 dicembre 2017 effettuata considerando i singoli immobili. La valutazione effettuata al 30 giugno 2018 dall'esperto indipendente del Fondo formulata considerando il valore di mercato in condizioni di c.d. "pronto realizzo" nell'ipotesi di vendita forzata in tempi brevi risultava pari a Euro 11,58 milioni.

### II.5 Crediti

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

### II.6 Depositi Bancari

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

### II.7 Altri beni

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

### II.8 Posizione netta di liquidità

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

### II.9 Altre attività

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

### **Sezione III - Le passività**

Le passività del Fondo, a seguito del termine delle procedure amministrative di liquidazione, sono pari a zero. Infatti al termine delle procedure amministrative contabili, in data 28 giugno 2019 è stata sottoscritta una convenzione tra il Fondo e la SGR per il trasferimento delle posizioni non ancora liquidate a tale data e per la rinuncia da parte della SGR di parte del proprio credito per commissioni di gestione nei confronti del Fondo Obelisco. Si rimanda a quanto anticipato a riguardo nella relazione degli amministratori.

#### **III.1 Finanziamenti ricevuti**

Il finanziamento erogato, all'inizio dell'operatività del Fondo, per Euro 89 milioni da Barclays Bank Plc filiale di Milano, è stato integralmente rimborsato come di seguito riportato:

<b>Debito per finanziamento</b>		
<b>Data</b>	<b>Rimborsi</b>	<b>Debito</b>
31/12/2017		<b>15.589.977</b>
29/03/2018	2.500.000	13.089.977
28/06/2018	4.100.000	8.989.977
21/11/2018	500.000	8.489.977
28/12/2018	8.489.977	<b>0</b>

#### **III.2 Strumenti finanziari derivati**

Il fondo non detiene strumenti finanziari derivati.

#### **III.3 Debiti verso partecipanti**

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

#### **III.4 Altre passività**

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

**Sezione IV - Il valore complessivo netto**

Le componenti che hanno determinato la variazione del valore complessivo netto tra l'avvio dell'operatività e la data del Rendiconto Finale di Liquidazione, sono illustrate nel seguente schema:

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ (29 DICEMBRE 2005) FINO AL 30 GIUGNO 2019</b>	<b>Importo</b>	<b>In percentuale dei versamenti effettuati</b>
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	172.000.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	172.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari		
B. Risultato complessivo gestione immobili	-75.732.167	-44,03%
C. Risultato complessivo gestione dei crediti	-2.406.154	-1,40%
D. Interessi attivi proventi assimilati su depositi bancari	1.643.673	0,96%
E. Risultato complessivo gestione altri beni		
F. Risultato complessivo gestione cambi		
G. Risultato complessivo altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	-36.843.788	-21,42%
I. Oneri di gestione complessivi	-40.482.031	-23,54%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	2.460.467	1,43%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-18.920.000	-11,00%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-1.720.000	-1,00%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-151.360.000	-88,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 30/06/2019	0	0,00%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE</b>		<b>-61,47%</b>

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) risultante dal prospetto è stato calcolato, come disposto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, pertanto, questo rappresenta il tasso di interesse composto annuale dalla data dell'inizio dell'operatività fino al 30 giugno 2019, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dai versamenti effettivi, dai proventi distribuiti e dai rimborsi parziali delle quote.

**Sezione V - Altri dati patrimoniali****V.1 Impegni assunti dal fondo a fronte di derivati**

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

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

Alla data del presente Rendiconto non risultano attività e/o passività connesse ad altre società del gruppo della SGR.

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

Alla data del presente Rendiconto non risultano attività e/o passività come descritto al V.3.

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

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

**V.5 Ammontare e specifica delle garanzie ricevute**

Alla data del presente Rendiconto non vi sono garanzie ricevute.

**V.6 Ipoteche sugli immobili**

Contestualmente alla dismissione dell'intero portafoglio residuo e del rimborso integrale del finanziamento sono state cancellate le ipoteche sugli immobili.

### **PARTE C – Il Risultato Economico del periodo**

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

Il Fondo non ha investito in partecipazioni e/o altri strumenti finanziari.

#### **Sezione II - Beni immobili**

Come esposto nella Relazioni degli Amministratori, il Fondo ha dismesso l'intero patrimonio immobiliare nel dicembre 2018. Non sono presenti, pertanto, nel primo semestre 2019 costi per la gestione di beni immobili.

#### **Sezione III – Crediti**

Il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in crediti.

#### **Sezione IV - Depositi bancari**

Il Fondo non ha investito in depositi bancari.

#### **Sezione V – Altri beni**

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

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

Il Fondo non possiede attività in valuta diversa dall'Euro e non ha posto in essere attività di gestione cambi. Nel corso del primo semestre 2019, il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in p.c.t. o di prestito titoli. Non sono presenti al 30 giugno 2019 oneri finanziari a seguito del rimborso totale del finanziamento avvenuto sul finire dell'esercizio precedente.

#### **Sezione VII - Oneri di gestione**

##### **Oneri di gestione**

A seguire un prospetto che mostra in maggior dettaglio la composizione della voce I6 "Altri oneri gravanti sul fondo":

Dettaglio voce I6:

<b>Descrizione</b>	<b>1° semestre 2019</b>
Spese consulenze Fondo	15.227
Spese Società di revisione	20.137
Contributi Consob	312
<b>Totale</b>	<b>35.676</b>

## VII.1. Costi sostenuti nel periodo

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

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento
1) Provvigioni di gestione								
* provvigioni di base	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
2) Costo per il calcolo del valore della quota	0							
3) Costi ricorrenti di OICR in cui il fondo investe	0	0,00%			0	0,00%		
4) Compenso del depositario	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
5) Spese di revisione del Fondo	20	0,00%			0	0,00%		
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	0		0,00%		0	0,00%	0,00%	
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
8) Oneri di gestione degli immobili	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
9) Spese legali e giudiziarie	0	0,00%			0	0,00%		
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	7				0	0,00%		
11) Altri oneri gravanti sul fondo (segue tabella)	16	0,00%			0	0,00%		
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b>	<b>43</b>	<b>0,00%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		
12) Provvigioni di incentivo								
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
di cui:								
su titoli azionari	0				0			
su titoli di debito	0				0			
su derivati	0				0			
altri (da specificare)	0							
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	0			0,00%	0	0,00%		0,00%
15) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	0	0,00%			0	0,00%		
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>43</b>	<b>0,00%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		

(\*) Calcolato come media del periodo

### Provvigioni di gestione

Si fa presente che la SGR per le attività svolte nel 1° semestre del 2019, non ha applicato al fondo alcuna commissione di gestione. In data 28 giugno 2019 è stata sottoscritta una convenzione tra il Fondo e la SGR per la rinuncia da parte della SGR di parte del proprio credito per commissioni di gestione nei confronti del Fondo Obelisco. Si rimanda a quanto anticipato a riguardo nella relazione degli amministratori.

### Spese di revisione del Fondo

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

### Altri oneri gravanti sul Fondo

Viene di seguito dettagliata la composizione della voce 11 della tabella:

11) Altri oneri gravanti sul fondo	
Descrizione	Importo
Spese consulenze Fondo	15.227
Contributi Consob	312
<b>Totale</b>	<b>15.539</b>

## VII.2. Provvigioni di incentivo

Non applicabili.

## VII.3 Remunerazioni

Investire SGR, anche quale controllata della Capogruppo Banca Finnat Euramerica, persegue una accorta politica retributiva e si attiene, nel definire le proprie politiche di remunerazione ed incentivazione, a principi e criteri specifici che assicurino coerenza con la strategia, gli obiettivi ed i valori aziendali, gli interessi della Società e dei Fondi gestiti o degli investitori, nonché la prevenzione di possibili conflitti di interesse.

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

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

Con riferimento al primo semestre 2019:

- La remunerazione totale corrisposta nel semestre dalla SGR al personale è pari ad **Euro 4.277.880,48** relativamente alla componente fissa, e ad **Euro 1.343.263,32** per quanto riguarda la componente variabile; il numero dei beneficiari, nel corso del semestre, è stato pari a **164**. Non sono state corrisposte dai FIA al personale provvigioni di incentivo.
- La remunerazione totale del personale coinvolto nella gestione delle attività dei FIA è pari ad **Euro 1.678.982,82** relativamente alla componente fissa, e ad **Euro 762.069,65** per quanto riguarda la componente variabile.
- La remunerazione totale, suddivisa per le categorie di "personale più rilevante", come individuate dal Regolamento congiunto, allegato 2, par.3, è così ripartita:
  - i. Membri esecutivi e non esecutivi degli organi con funzione di supervisione strategica e di gestione del gestore, in funzione della sua struttura giuridica, quali: gli amministratori, l'amministratore delegato, i *partners* esecutivi e non: **Euro 216.500**;
  - ii. Direttore generale e responsabili delle principali linee di business, funzioni aziendali o aree geografiche, nonché coloro i quali riportano direttamente agli organi con funzione di supervisione strategica, gestione e controllo: **Euro 1.982.165,87**;
  - iii. Personale delle funzioni aziendali di controllo: **Euro 249.228,02**;
  - iv. Altri soggetti che, individualmente o collettivamente, assumono rischi in modo significativo per il gestore o per i FIA gestiti (altri "*risk takers*"): **n/a**;
  - v. Qualsiasi soggetto la cui remunerazione totale si collochi nella medesima fascia retributiva delle categorie sub ii) e iv) sopra indicate, purché la sua attività abbia o possa avere un impatto rilevante sul profilo di rischio del gestore o dei FIA gestiti: **n/a**.
- Sono attribuibili al FIA n.ro 6 risorse, la cui retribuzione lorda annua complessiva può essere attribuita al FIA nella misura del 20%.

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

- in ottemperanza alla disciplina sulle politiche e prassi di remunerazione ed incentivazione applicabile ai gestori di FIA di cui alla Parte 5 Titolo III e all'Allegato 2 del Provvedimento Congiunto Banca d'Italia/Consob del 29 ottobre 2007 e s.m. (di seguito, il "Regolamento Congiunto"), emanato ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 comma 2-bis, lettera a) del D.Lgs. 58/98 (di seguito, "TUF") ed in attuazione delle direttive del Parlamento Europeo e del Consiglio 2011/61/UE e 2014/91/UE e tenuto conto degli orientamenti elaborati in sede europea, tra cui le linee Guida Esma 2013/232 del 3 luglio 2013 in materia di sane politiche retributive a norma della direttiva GEFIA e le linee guida dell'ESMA n. 2016/411 del 31 marzo 2016 in materia di politiche retributive a norma della direttiva UCITS e AIFMD;
- in ottemperanza alla Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 "Disposizioni di Vigilanza per le Banche" e successive modificazioni, relativamente a quanto previsto per i gruppi bancari al Titolo IV Capitolo 2 in merito alle politiche e prassi di remunerazione e incentivazione;
- coerentemente con i Principi generali emanati dalla Capogruppo Banca Finnat Euramerica.

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

- ai controlli delle funzioni Compliance e Risk Management,
- alla Capogruppo per i necessari controlli di congruità e coerenza,
- all'approvazione del Comitato Nomine e Remunerazioni,
- all'approvazione del Consiglio di Amministrazione (in attuazione dell'art. 37 del Regolamento Congiunto) e dell'Assemblea dei soci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Sezione VIII –Altri ricavi ed oneri**

La voce Altri Ricavi, pari ad Euro 139.800, include principalmente: (i) il rilascio di precedenti accantonamenti a fondo svalutazione per avvenuto incasso dei crediti (Euro 64.396); (ii) proventi da risarcimenti assicurativi (Euro 26.530); (iii) le sopravvenienze attive per accertata insussistenza di debiti relativi agli anni precedenti (Euro 31.663).

La voce Altri Oneri, pari ad Euro 97.524, include principalmente le sopravvenienze passive determinate dalla rettifica dei costi e ricavi di competenza di precedenti esercizi (Euro 57.233) e la sopravvenienza passiva derivante dalla rettifica da parte della SGR, rispetto al 31 dicembre 2018, di parte del proprio credito per commissioni di gestione nei confronti del Fondo (Euro 35.044). Si rimanda a quanto anticipato a riguardo nella relazione degli amministratori.

### **Sezione IX – Imposte**

Tale voce non risulta movimentata.

Si ricorda che la vigente normativa fiscale non prevede imposte IRES ed IRAP a carico del Fondo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **PARTE D – Altre informazioni**

### **Piano di Riparto**

Facendo seguito a quanto sopra riportato ed in considerazione di un patrimonio netto di liquidazione del Fondo pari a zero, non residua alcuna distribuzione né di proventi né di capitale.

### **Contenziosi fiscali**

Con riferimento ai contenziosi fiscali si rappresenta che con la firma della convenzione per il trasferimento e la gestione di attività e passività, più volte citata nella relazione degli amministratori del presente documento, la SGR ha assunto in proprio la gestione delle vertenze con l'Agenzia delle Entrate relative alla eventuale determinazione di maggiori imposte ipotecarie e catastali afferenti le compravendite immobiliari perfezionate dal Fondo Obelisco (ivi inclusi l'avviso di rettifica e liquidazione – atto n. 2017 1T 011696 000 ricevuto in data 12 marzo 2019 e l'invito a comparire ricevuto in data 27 maggio 2019), subentrando allo stesso in ogni connesso diritto, azione (ivi compresa, a titolo esemplificativo e non esaustivo l'azione di rivalsa) e obbligo.

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

Roma, 16 luglio 2019

---

**Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino**

## **Relazione della Società di Revisione**

NON ANCORA DISPONIBILE