

## Relazione sulla gestione

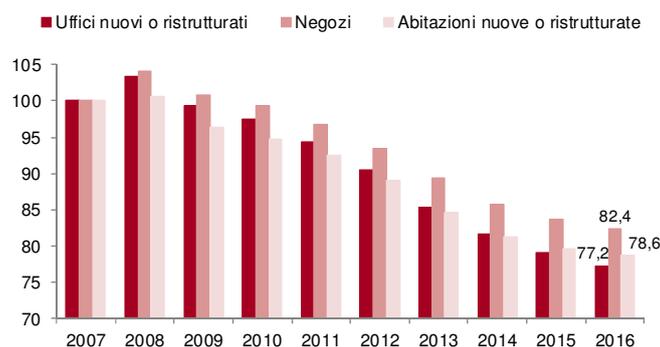
euro e l'acquisto da parte di AXA Investment Managers - Real Assets, per conto di uno dei suoi clienti, dell'immobile ad uso uffici di via della Chiusa 2 a Milano per un valore di 120 milioni di euro<sup>12</sup>.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 265.323 unità, mostra un consolidamento della forte dinamica espansiva già registrata nei due trimestri precedenti. La variazione riferita al numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2016 risulta, infatti, in aumento del 17,8% rispetto allo stesso periodo del 2015. Tra i fattori alla base del consolidamento di questa tendenza al rialzo possono essere annoverati il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso, fattori che accrescono l'attrattiva relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia.

In particolare il numero totale di compravendite registrate nel settore residenziale ed in quello non residenziale è rispettivamente pari a 123.410 (in aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015) e 141.915 (in aumento del 18,1% rispetto al terzo trimestre del 2015). Nel dettaglio, rispetto allo stesso periodo del 2015, gli incrementi percentuali registrati nei settori terziario, commerciale, produttivo e delle pertinenze (cantine, box, posti auto, ecc.) risultano rispettivamente pari a 31,1%, 23,3%, 24,5% e 17,2%<sup>13</sup>.

Al rilancio dell'attività transattiva non ha fatto eco un'inversione di tendenza sul versante dei prezzi che, seppur con un'intensità progressivamente decrescente, hanno proseguito la loro dinamica recessiva (Figura 5)<sup>14</sup>.

**Figura 5 – Andamento medio dei prezzi nelle 13 principali città italiane (2007=100)**



Fonte: Nomisma

<sup>12</sup> Fonte: Il Quotidiano Immobiliare – Deals

<sup>13</sup> Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Nota Trimestrale, III trimestre 2016

<sup>14</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

Relazione sulla gestione

## Uffici

Nel terzo trimestre del 2016 in Italia gli investimenti in uffici hanno rappresentato circa il 25% del volume totale transato, pari ad oltre 444 milioni di euro, in diminuzione di circa il 37% rispetto ai 707 milioni di euro investiti nel trimestre precedente. Milano e Roma hanno rappresentato, come di consueto, i mercati di riferimento per il settore.

A Milano il valore degli investimenti nel settore direzionale è stato pari a circa 261 milioni di euro, una diminuzione del 62% rispetto al trimestre precedente e del 54% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Ciò nonostante il capitale dei primi nove mesi dell'anno supera del 4% il volume investito nello stesso periodo del 2015.

Il capitale straniero ha dominato il volume anche nel terzo trimestre, rappresentando il 74% del totale.

L'assorbimento nel settore direzionale a Milano ha raggiunto i 53.233 mq, in calo del 51% rispetto al trimestre precedente, ma in crescita del 26% rispetto allo stesso periodo del 2015, il 45% del quale è stato registrato in periferia. Il *vacancy rate* risultava pari al 12,4%.

L'attività di sviluppo si è confermata dinamica. Tra luglio e settembre sono stati completati 44.000 mq di immobili direzionali, riconducibili alla ristrutturazione di due immobili che ospiteranno i nuovi *headquarter* di due primarie società della moda e della consulenza.

In crescita il canone *prime* che nel terzo trimestre si è attestato a 500 euro/mq/anno, influenzato dall'ingresso sul mercato di alcuni immobili oggetto di importanti ristrutturazioni in aree strategiche quali il "Central Business District" (CBD) ed il distretto di Porta Nuova<sup>15</sup>.

Per quanto riguarda la città di Roma, nel terzo trimestre del 2016, gli investimenti nel settore direzionale sono stati pari a circa 87 milioni di euro, in forte crescita (oltre il 250%) rispetto al trimestre precedente. Il volume nei primi nove mesi dell'anno ha raggiunto i 508 milioni di euro, un risultato notevole e pari al triplo dell'intero volume degli investimenti del 2015.

L'interesse verso la capitale si conferma elevato, ma permangono le difficoltà legate alla carenza di prodotto *core*. Nel terzo trimestre le transazioni sono state tutte di origine domestica e l'operazione principale ha riguardato la cessione di un portafoglio di tre immobili localizzati in zona centrale di proprietà di un costruttore romano ad un importante gruppo italiano di armatori per un valore di circa 74 milioni di euro. Il Centro e l'EUR sono confermate le aree più dinamiche, anche se è in diminuzione il peso relativo sul totale delle transazioni del trimestre (circa il 59%).

L'assorbimento nel settore direzionale a Roma è stato pari a 41.095 mq, in leggera diminuzione (8%) rispetto al trimestre precedente, ma superiore del 23% rispetto allo stesso periodo del 2015, confermando il *trend*

## Relazione sulla gestione

positivo in atto nel mercato degli utilizzatori. La superficie media delle unità assorbite è stata di circa 1.370 mq, in leggero aumento rispetto al trimestre precedente. Il *vacancy rate* risultava pari al 9%.

Stabile la *pipeline* con poco più di 145.000 mq in costruzione/ristrutturazione, di cui solo il 12% disponibile e con consegna attesa tra la fine del 2016 ed il 2017.

In crescita il canone *prime* del *Central Business District* che raggiunge i 400 euro/mq/anno, mentre resta stabile quello nell'EUR pari a 320 euro/mq/anno<sup>16</sup>.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2016, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dell'1,1% per gli immobili a destinazione d'uso uffici. Le stime per il 2017 e il 2018 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili terziari rispettivamente pari all'1,5% e allo 0,6%, mentre si prevede che il 2019 non sarà caratterizzato da alcuna variazione dei prezzi<sup>17</sup>.

Nel terzo trimestre dell'anno i rendimenti netti *prime* degli immobili ad uso uffici rimangono stabili al 4,00% sia per la città di Roma sia per quella di Milano.

**Commerciale**

Migliora l'attività d'investimento nel settore *retail* con un volume trimestrale pari a 827 milioni di euro, un forte incremento rispetto ai 175 milioni di euro del trimestre precedente e ai 300 milioni di euro dello stesso periodo del 2015. La maggiore transazione del settore nel periodo di riferimento è rappresentata dall'acquisto del *retail park* "Market Central Da Vinci" di Roma, già precedentemente citato, per un valore complessivo di 208 milioni di euro. Il capitale investito nel terzo trimestre ha superato del 78% la media calcolata sugli ultimi cinque anni (solo terzo trimestre del periodo 2012-2016). L'attività si è confermata vivace e per la prima volta dopo quasi due anni il capitale domestico, con il 44%, ha rappresentato quasi la metà del totale investito.

L'interesse è rimasto focalizzato sui prodotti *core* e ciò conferma l'*high street* come una delle *asset class* preferite dagli investitori. Secondo quanto si osserva nel *report* "Fashion High-Street 2016/2", realizzato da World Capital, i maggiori *brand* nazionali, ma soprattutto internazionali, si sono dimostrati interessati non solo verso le *prime location* come Milano, Roma, Firenze e Venezia, ma anche verso tutte le altre importanti città italiane.

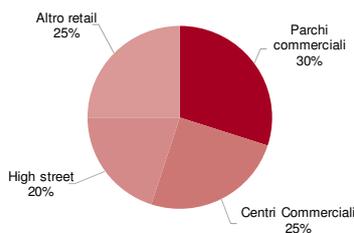
---

<sup>15</sup> Fonte: CBRE – Milano Uffici Marketview, Q3 2016

<sup>16</sup> Fonte: CBRE – Roma Uffici Marketview, Q3 2016

<sup>17</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

Relazione sulla gestione

**Figura 6 – Investimenti trimestrali *retail* per tipologia di immobili (%)**

Fonte: CBRE

Proprio la crescente ricerca di spazi ad uso *retail* da parte dei principali *player* del settore, unita all'esclusività del prodotto *prime*, hanno comportato delle variazioni significative dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita.

Per quanto riguarda la locazione, le principali variazioni risultano nelle città di Milano e Roma. In particolar modo a Milano, in via Montenapoleone, i canoni di locazione, in crescita del 4%, hanno raggiunto i 9.800 euro/mq/anno, mentre l'incremento dell'8% dei canoni di locazione in via Condotti a Roma ha portato a valori pari a 8.000 euro/mq/anno.

Per quanto riguarda il comparto *retail* dei centri commerciali si segnala nel terzo trimestre il completamento e l'apertura, avvenuta in settembre, dell'"Elnòs Shopping" a Roncadelle che, con una superficie di 88.000 mq, rappresenta il più grande centro commerciale della provincia di Brescia ed il secondo centro commerciale di "IKEA Centres" in Italia. A settembre risultavano inoltre in costruzione più di 300.000 mq con consegna prevista entro dicembre 2016 a cui si aggiungono altri progetti in costruzione il cui completamento è atteso tra il 2017 ed il 2018 per un totale di circa 530.000 mq. Con i cantieri aperti di Maximo e Valle Aurelia, Roma è al momento la città più fervente dal punto di vista degli sviluppi ma potrebbe essere presto superata da Milano dove sembra che siano iniziati i lavori di sbancamento per l'area dove sorgerà Westfield, il cui completamento è previsto per il 2020.

Con riferimento ai valori immobiliari, nel secondo semestre del 2016, la media dei prezzi delle tredici principali città italiane si è ridotta dello 0,7% per gli immobili a destinazione d'uso commerciale. Le stime per il 2017 prevedono un'ulteriore contrazione dei prezzi dei negozi pari allo 0,9%, mentre, dopo un 2018 dove prevarrà un quadro di sostanziale stagnazione, nel 2019 si prevede un'inversione di tendenza che porterà i prezzi ad aumentare dello 0,6%<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Fonte: Nomisma – III Rapporto 2016 sul mercato immobiliare

## Relazione sulla gestione

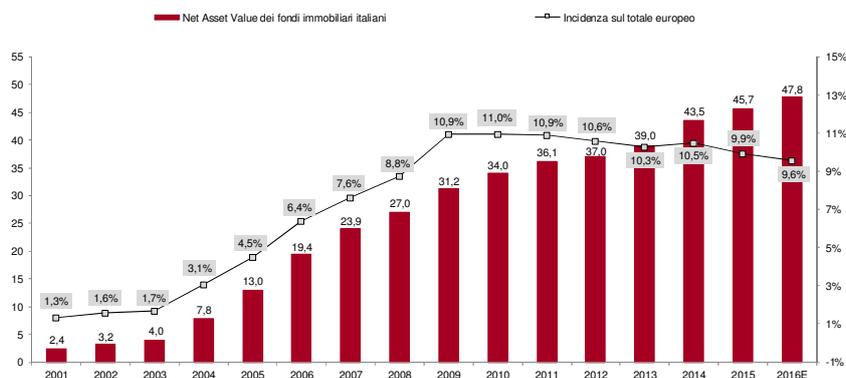
I rendimenti netti *prime* delle destinazioni d'uso *high street* e *shopping center* rimangono stabili e rispettivamente pari al 3,50% e 5,00%, al contrario, in seguito ad un aumento della domanda, i rendimenti dei *retail park*, pari al 5,90%, risultano in contrazione di 10 punti base rispetto al trimestre precedente<sup>19</sup>.

### Fondi immobiliari

Il settore dei fondi immobiliari italiani, in linea con quanto sta accadendo negli altri Paesi europei, conferma la ripresa dei mercati immobiliari e ne rappresenta un motore importante. Nel corso del 2016 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere i 47,8 miliardi di euro, con un incremento del 4,6% sull'anno precedente, leggermente inferiore alla crescita media europea attesa pari all'8,6%.

Il calo del costo del denaro e le operazioni di ristrutturazione del debito stanno riducendo l'indebitamento del sistema che, in cinque anni, è sceso da 30 miliardi di euro a 24 miliardi di euro<sup>20</sup>.

**Figura 7 – Andamento del *Net Asset Value* dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (miliardi di euro, %)**



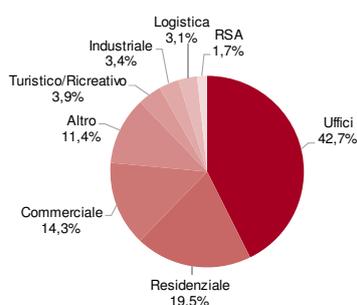
Fonte: Scenari Immobiliari

Con riferimento all'*asset allocation*, secondo i dati forniti da Assogestioni, il 42,7% del patrimonio dei fondi è stato investito nel comparto uffici, il 19,5% in quello residenziale, il 14,3% nella destinazione d'uso commerciale e la parte restante in immobili adibiti al settore turistico-ricreativo (3,9%), industriale (3,4%), logistico (3,1%), Residenze Sanitarie Assistenziali (1,7%) e altro (11,4%) (Figura 8).

<sup>19</sup> Fonte: CBRE – Italia Retail Marketview, Q3 2016

<sup>20</sup> Fonte: Scenari Immobiliari – I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero, Aggiornamento Rapporto 2016

Relazione sulla gestione

**Figura 8 – Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia**

Fonte: Assogestioni

A livello geografico, il Nord Ovest (43,0%) e il Centro (33,6%) sono le aree in cui si registrano i principali investimenti, la parte restante è stata investita, invece, nel Nord Est (12,9%), nel Sud e Isole (8,1%) e infine all'Estero (2,4%)<sup>21</sup>.

### Direttiva AIFMD

In data 21 luglio 2011 è entrata in vigore la Direttiva 2011/61/UE ("AIFMD") che ha armonizzato a livello comunitario la disciplina applicabile ai gestori ("GEFIA") di fondi di investimento di tipo alternativo ("FIA") ossia i fondi comuni di investimento diversi da quelli ricompresi nell'ambito della direttiva 2009/65/CE – UCITS IV. La AIFMD prevede l'applicazione di regole di condotta e di trasparenza informativa, ed impone requisiti patrimoniali, organizzativi e di controllo del rischio analoghi a quelli stabiliti per le società di gestione di fondi comuni armonizzati (ossia, quelli che rientrano nella UCITS IV).

In particolare, nel nuovo contesto normativo, i gestori europei autorizzati ai sensi della AIFMD potranno commercializzare liberamente in tutta l'Unione Europea, nei confronti degli investitori professionali, fondi di investimento alternativi da essi gestiti; essi potranno inoltre gestire fondi alternativi riservati a investitori professionali negli altri paesi dell'Unione Europea su base transfrontaliera o con stabilimento di succursali.

Le norme della AIFMD sono state dettagliate dalle misure di esecuzione contenute nel Regolamento Delegato (UE) 231/2013 della Commissione ("RD") - immediatamente e direttamente applicabile negli ordinamenti degli Stati membri - nonché dalle *guidelines* e *Q&A's* emanate dall'ESMA.

<sup>21</sup> Fonte: Assogestioni – Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani 1° semestre 2016

## Relazione sulla gestione

In ambito nazionale l'emanazione del D.lgs. n. 44 del 4 marzo 2014 (il "Decreto") ha apportato sostanziali modifiche alla normativa primaria di cui al Testo Unico della Finanza ("TUF"), da ultimo aggiornato con la L. n. 232 dell'11 dicembre 2016, in vigore dal 1° gennaio 2017.

Le principali disposizioni applicabili ai FIA, alle quali la SGR si è adeguata ponendo in essere le necessarie attività, sono contenute nei seguenti regolamenti attuativi del TUF e decreti:

- il D.M. 5 marzo 2015 n. 30, emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF") e concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR") italiani;
- il Regolamento recante norme di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari, adottato dalla Consob con Delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, da ultimo modificato con delibera n. 19548 del 17 marzo 2016 (il "Regolamento Intermediari");
- il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio (Adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 29 ottobre 2007 e da ultimo modificato con atto congiunto Banca d'Italia/Consob del 19 gennaio 2015) (il "Regolamento Congiunto");
- il Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti (Adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e da ultimo modificato con delibere n. 19548 del 17 marzo 2016, n. 19614 del 26 maggio 2016 e n. 19770 del 26 ottobre 2016) (il "Regolamento Emittenti");
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"). Al riguardo si evidenzia che il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio è stato da ultimo modificato con provvedimento del 23 dicembre 2016, con vigenza decorrente dal 5 gennaio 2017. Per effetto delle modifiche apportate al Titolo X del medesimo provvedimento sono state previste specifiche disposizioni transitorie che posticipano i termini finali per l'adeguamento alle nuove disposizioni.

Si fa altresì presente che dal 3 luglio 2016 il Regolamento (UE) n. 596 del 16 aprile 2014 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo agli abusi di mercato nonché gli atti normativi di livello 2 sono direttamente applicabili in tutta l'Unione Europea e, per ciò stesso, assicurano una disciplina uniforme di implementazione a livello comunitario in materia di *market abuse*. La *ratio* della disciplina è, infatti, quella di prevenire gli abusi di mercato sotto forma di abuso di informazioni privilegiate, comunicazione illecita di informazioni privilegiate e di manipolazione del mercato, a livello dell'Unione, in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione Europea. Ciò in quanto gli abusi di mercato ledono l'integrità e la trasparenza dei mercati finanziari e compromettono la fiducia del pubblico nei valori mobiliari e negli strumenti derivati.

L'ambito di applicazione della normativa è esteso a tutti gli strumenti finanziari (ivi incluse le quote di fondi) ammessi alla negoziazione su un mercato regolamentato o per i quali è stata presentata una richiesta di ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato.

## Relazione sulla gestione

In ultimo, con Delibera n. 19602 del 4 maggio 2016, la Consob ha istituito presso di sé l'Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF), previsto dal D. Lgs. n. 130 del 2015 in attuazione della direttiva comunitaria 2013/11/UE. L'ACF è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie (limite di valore 500.000 euro) con investitori *retail*, operativo dal 9 gennaio 2017, al quale la SGR aderisce. L'ACF ha competenza nelle controversie tra risparmiatori e intermediari per la violazione da parte di questi ultimi degli obblighi di diligenza, correttezza, trasparenza e informazione nella prestazione di servizi e attività d'investimento a favore della clientela.

## 2. INFORMAZIONI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

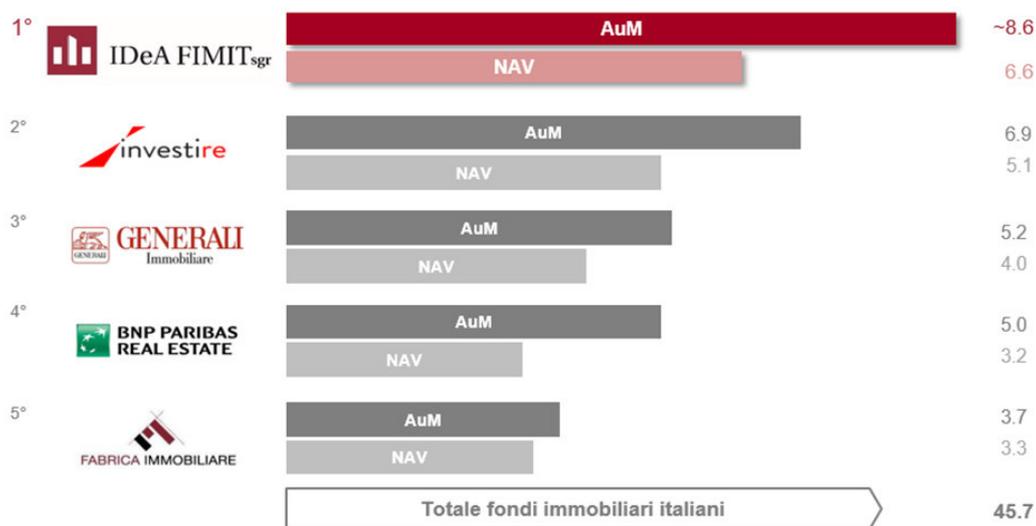
L'esercizio 2016 oltre ad essere caratterizzato da un'attività prioritariamente rivolta alla gestione dei fondi già in essere alla fine del precedente esercizio è stata incentrata sulla ricerca di opportunità di crescita delle masse gestite.

Alla data del 31 dicembre 2016 la SGR gestisce 41 fondi di cui 5 destinati a investitori retail (Alpha Immobiliare, Atlantic 1, Atlantic 2 – Berenice, Beta Immobiliare e Delta Immobiliare) e 36 riservati a investitori qualificati (Alveare, Ambiente, Ariete, Aries, Armonia, Atlantic 6 in liquidazione, Atlantic 8, Atlantic 12, Atlantic Value Added, Civitas Vitae, Conero, Diamond Italian Properties, Eta Immobiliare in liquidazione, Gamma Immobiliare, Go Italia I, Housing Sociale Liguria, IDeA FIMIT Sviluppo – Comparto Uno, Ippocrate, IDeA NPL, Omega Immobiliare, Omicron Plus Immobiliare, Private Real Estate, Rho Core, Rho Plus, Roma Santa Palomba SH, Senior, Sigma Immobiliare, SIPF No.2, Spazio Industriale, Sviluppo del Territorio, Tau Immobiliare, Theta Immobiliare – Comparto Focus, Theta Immobiliare – Comparto Officium, Venere, Trophy Value Added, Yielding).

IDeA FIMIT è la prima SGR immobiliare italiana per patrimonio gestito, con *Asset Under Management* ("AUM") al 31 dicembre 2016 pari a circa 8,6 miliardi di euro (7,9 miliardi di euro al 31 dicembre 2015) e NAV pari a circa 6,6 miliardi di euro (6,2 miliardi di euro al 31 dicembre 2015).

Si riporta di seguito un grafico di riepilogo delle principali SGR immobiliari operative in Italia per AUM e NAV. I dati si riferiscono al 31 dicembre 2016 per IDeA FIMIT e al 30 giugno 2016 per le altre SGR, in quanto ultimi dati disponibili. I valori sono espressi in miliardi di euro.

## Relazione sulla gestione



Fonte: Rapporto sui fondi immobiliari italiani censiti da Assogestioni, 1° semestre 2016; dati IDEa FIMIT a dicembre 2016

La missione della SGR è lo sviluppo, la promozione e la gestione di strumenti di finanza immobiliare in linea con le esigenze degli investitori nazionali e internazionali.

L'attività della SGR si svolge sulle seguenti tre principali direttrici, sulle quali sarà incentrata anche la gestione futura:

- lo sviluppo di fondi comuni d'investimento immobiliare dedicati a clienti istituzionali e risparmiatori privati;
- la promozione di strumenti innovativi di finanza immobiliare con l'obiettivo di soddisfare le crescenti esigenze degli investitori;
- la gestione professionale dei fondi immobiliari dal punto di vista tecnico, amministrativo e finanziario attraverso la collaborazione tra i professionisti che fanno parte della struttura aziendale e i principali *advisor* indipendenti, tecnici, legali e fiscali presenti sul mercato.

#### EVOLUZIONE DEI PATRIMONI GESTITI

Il totale delle attività gestite dalla SGR alla data del 31 dicembre 2016 è pari a 8.617 milioni di euro (rispetto a 7.884 milioni di euro al 31 dicembre 2015, + 9,30%), mentre il NAV complessivo è pari a 6.597 milioni di euro (rispetto a 6.179 milioni di euro al 31 dicembre 2015, + 6,76%).

## Relazione sulla gestione

Di seguito si riporta il dettaglio per fondo di AUM e NAV:

Fondo	Tipologia	Totale Attivo 2016 (€)	Totale Attivo 2015 (€)	Variazione importo (€)	%
Fondo Ippocrate	Riservato	2.105.709.970	1.894.234.254	211.475.716	11,16%
Fondo Atlantic 1	Quotato	534.674.525	604.427.504	(69.752.979)	-11,54%
Fondo Omega	Riservato	492.030.722	508.539.603	(16.508.881)	-3,25%
Fondo Rho Plus	Riservato	490.088.062	493.553.816	(3.465.755)	-0,70%
Fondo Yielding	Riservato	483.644.019	-	483.644.019	n.a.
Fondo Omicron Plus	Riservato	423.242.524	480.764.386	(57.521.861)	-11,96%
Fondo Spazio Industriale	Riservato	357.245.498	380.382.281	(23.136.783)	-6,08%
Fondo Alpha	Quotato	336.051.728	376.289.956	(40.238.228)	-10,69%
Fondo Gamma	Riservato	264.112.911	265.528.052	(1.415.141)	-0,53%
Fondo Conero	Riservato	239.429.927	247.150.453	(7.720.526)	-3,12%
Fondo Armonia	Riservato	209.337.066	215.931.653	(6.594.587)	-3,05%
Fondo Delta	Quotato	200.278.374	214.554.811	(14.276.437)	-6,65%
Fondo Theta - Comparto Focus	Riservato	184.613.022	192.960.263	(8.347.242)	-4,33%
Fondo Eta in liquidazione	Riservato	175.464.497	184.875.119	(9.410.622)	-5,09%
Fondo Alveare	Riservato	169.722.708	-	169.722.708	n.a.
Fondo Sigma	Riservato	164.030.396	165.039.696	(1.009.299)	-0,61%
Fondo Ambiente	Riservato	160.835.771	157.921.107	2.914.663	1,85%
Fondo Atlantic 2 - Berenice	Quotato	152.800.066	167.538.478	(14.738.412)	-8,80%
Fondo Aries	Riservato	151.632.502	-	151.632.502	n.a.
Fondo Rho Core	Riservato	148.665.618	154.731.043	(6.065.425)	-3,92%
Fondo Trophy Value Added	Riservato	148.531.551	-	148.531.551	n.a.
Fondo Diamond	Riservato	118.152.480	-	118.152.480	n.a.
Fondo IDeA FIMIT Sviluppo - Comparto 1	Riservato	115.386.244	116.273.363	(887.119)	-0,76%
Fondo Senior	Riservato	115.269.358	119.085.822	(3.816.464)	-3,20%
Fondo Private RE	Riservato	91.703.369	91.998.740	(295.371)	-0,32%
Fondo Ariete	Riservato	83.227.864	85.766.465	(2.538.600)	-2,96%
Fondo Tau	Riservato	74.223.294	79.042.532	(4.819.238)	-6,10%
Fondo Beta	Quotato	68.091.164	84.027.103	(15.935.939)	-18,97%
Fondo GO Italia I	Riservato	48.275.384	-	48.275.384	n.a.
Fondo Venere	Riservato	43.664.877	61.053.383	(17.388.506)	-28,48%
Fondo Atlantic Value Added	Riservato	43.342.375	59.402.455	(16.060.080)	-27,04%
Fondo Roma Santa Palomba SH	Riservato	33.985.469	-	33.985.469	n.a.
Fondo SIFP no. 2	Riservato	32.322.892	31.448.397	874.495	2,78%
Fondo Theta - Comparto Officium	Riservato	31.395.666	30.880.114	515.552	1,67%
Fondo IDeA NPL	Riservato	24.545.684	-	24.545.684	n.a.
Fondo Atlantic 8	Riservato	23.689.188	24.712.095	(1.022.907)	-4,14%
Fondo Atlantic 6 in liquidazione	Riservato	23.434.565	50.946.245	(27.511.680)	-54,00%
Fondo Housing Sociale Liguria	Riservato	20.517.508	13.079.926	7.437.582	56,86%
Fondo Civitas Vitae	Riservato	15.276.337	16.511.968	(1.235.630)	-7,48%
Fondo Atlantic 12	Riservato	11.352.238	11.270.698	81.540	0,72%
Fondo per lo Sviluppo del Territorio	Riservato	7.353.036	8.517.402	(1.164.366)	-13,67%
Fondo MOMA	Riservato	-	152.878.492	(152.878.492)	n.a.
Fondo Ailati in liquidazione	Riservato	-	82.547.445	(82.547.445)	n.a.
Fondo Castello in liquidazione	Riservato	-	34.386.456	(34.386.456)	n.a.
Fondo Creative Properties in liquidazione	Riservato	-	25.523.220	(25.523.220)	n.a.
		<b>8.617.350.451</b>	<b>7.883.774.795</b>	<b>733.575.657</b>	<b>9,30%</b>

## Relazione sulla gestione

Fondo	Tipologia	Totale NAV 2016 (€)	Totale NAV 2015 (€)	Variazione Importo (€)	%
Fondo Ippocrate	Riservato	1.872.307.329	1.855.584.021	16.723.307	0,90%
Fondo Rho - Comparto Plus	Riservato	471.142.561	485.927.406	(14.784.844)	-3,04%
Fondo Omega	Riservato	395.816.757	406.867.812	(11.051.055)	-2,72%
Fondo Alpha	Quotato	321.994.233	346.542.613	(24.548.380)	-7,08%
Fondo Atlantic 1	Quotato	266.886.710	249.104.767	17.781.943	7,14%
Fondo Gamma	Riservato	261.926.500	265.023.969	(3.097.469)	-1,17%
Fondo Omicron Plus	Riservato	246.016.889	293.719.240	(47.702.352)	-16,24%
Fondo Yielding	Riservato	228.666.488	-	228.666.488	n.a.
Fondo Armonia	Riservato	208.168.063	215.179.997	(7.011.934)	-3,26%
Fondo Delta	Quotato	195.551.846	193.051.034	2.500.812	1,30%
Fondo Alveare	Riservato	166.352.051	-	166.352.051	n.a.
Fondo Theta - Comparto Focus	Riservato	165.967.750	170.850.963	(4.883.213)	-2,86%
Fondo Sigma	Riservato	163.264.316	163.565.065	(300.749)	-0,18%
Fondo Ambiente	Riservato	154.649.539	151.179.432	3.470.107	2,30%
Fondo Spazio Industriale	Riservato	142.048.547	164.176.170	(22.127.623)	-13,48%
Fondo Rho - Comparto Core	Riservato	136.899.719	148.992.452	(12.092.734)	-8,12%
Fondo Conero	Riservato	122.694.266	117.014.071	5.680.195	4,85%
Fondo Diamond	Riservato	118.059.988	-	118.059.988	n.a.
Fondo Senior	Riservato	114.914.816	118.794.282	(3.879.466)	-3,27%
Fondo Trophy Value Added	Riservato	97.015.521	-	97.015.521	n.a.
Fondo Aries	Riservato	85.758.403	-	85.758.403	n.a.
Fondo Atlantic 2 - Berenice	Quotato	80.400.412	94.287.707	(13.887.295)	-14,73%
Fondo IDeA FIMIT Sviluppo - Comparto 1	Riservato	75.196.376	76.207.054	(1.010.678)	-1,33%
Fondo Tau	Riservato	59.850.566	60.624.388	(773.822)	-1,28%
Fondo Ariete	Riservato	51.110.436	54.794.936	(3.684.501)	-6,72%
Fondo GO Italia I	Riservato	48.142.694	-	48.142.694	n.a.
Fondo Beta	Quotato	46.701.015	59.528.329	(12.827.314)	-21,55%
Fondo Atlantic Value Added	Riservato	43.334.914	46.285.356	(2.950.442)	-6,37%
Fondo Venere	Riservato	42.371.948	59.138.860	(16.766.912)	-28,35%
Fondo Eta in liquidazione	Riservato	41.848.422	54.686.445	(12.838.023)	-23,48%
Fondo Private RE	Riservato	35.362.462	34.731.488	630.974	1,82%
Fondo Roma Santa Palomba SH	Riservato	33.905.523	-	33.905.523	n.a.
Fondo Theta - Comparto Officium	Riservato	31.352.326	30.863.480	488.846	1,58%
Fondo IDeA NPL	Riservato	24.498.710	-	24.498.710	n.a.
Fondo Housing Sociale Liguria	Riservato	15.828.552	8.165.670	7.662.881	93,84%
Fondo Atlantic 8	Riservato	15.459.751	14.424.931	1.034.820	7,17%
Fondo Civitas Vitae	Riservato	15.215.639	16.251.891	(1.036.253)	-6,38%
Fondo SIFP no. 2	Riservato	12.372.384	12.198.815	173.568	1,42%
Fondo Atlantic 12	Riservato	10.639.718	10.439.873	199.845	1,91%
Fondo per lo Sviluppo del Territorio	Riservato	7.330.686	8.495.341	(1.164.655)	-13,71%
Fondo Ailati in liquidazione	Riservato	-	81.626.757	(81.626.757)	n.a.
Fondo MOMA	Riservato	-	61.085.469	(61.085.469)	n.a.
Fondo Castello in liquidazione	Riservato	-	25.314.914	(25.314.914)	n.a.
Fondo Creative Properties in liquidazione	Riservato	-	24.660.264	(24.660.264)	n.a.
Fondo Atlantic 6 in liquidazione	Riservato	(29.573.285)	(579.864)	(28.993.421)	n.a.
		<b>6.597.451.537</b>	<b>6.178.805.401</b>	<b>418.646.136</b>	<b>6,78%</b>

Nel prosieguo è riportata una sintesi delle principali caratteristiche e attività svolte per ciascun fondo gestito.

Relazione sulla gestione

**FONDO ALPHA IMMOBILIARE (QUOTATO)**

“Alpha Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, è un Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico, gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A., istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 27 giugno 2000 ed ha avviato la propria attività il 1° marzo 2001 mediante il conferimento di 27 immobili con prevalente destinazione a uso ufficio, situati a Roma (16), Milano e provincia (9) e Bologna e provincia (2), per circa 400.000 mq di superficie complessiva, inclusi accessori e parti annesse, per un valore complessivo di circa 247 milioni di euro.

Il Fondo Alpha Immobiliare è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A, sul segmento MIV, dal luglio 2002.

Nel corso del 2016 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento positivo, caratterizzato da tre fasi di forte rialzo registrate durante il mese di maggio, di luglio e tra il mese di agosto e quello di settembre, che hanno portato il titolo ad un prezzo di poco superiore a quello dell’Offerta di Pubblico Acquisto (OPA).

Si rammenta che l’andamento del valore della quota è stato in parte influenzato dall’OPA totalitaria sul Fondo promossa da Blado Investment (Gruppo Elliott Associates) in data 18 maggio 2016, con successivo rilancio del prezzo di OPA in data 21 luglio 2016. In data 24 agosto 2016 è stata comunicata l’efficacia dell’OPA, il corrispettivo dovuto dall’Offerente per ogni quota portata in adesione, pari a 1.300 euro, è stato corrisposto agli aderenti in data 30 agosto 2016, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle quote.

Il titolo ha chiuso l’anno con una variazione positiva del 18,6% rispetto al valore di chiusura dell’anno precedente (la performance si confronta con una variazione negativa del 10,20% dell’indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da 1.100 euro del 30 dicembre 2015 a 1.305 euro del 30 dicembre 2016. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2016 era pari a circa il 61%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto l’8 settembre 2016 con un valore di 1.422 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato il giorno 17 maggio 2016, con un valore di 917 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2016 si sono attestati su una media di 87 quote, in lieve aumento rispetto alla media del primo semestre dell’anno, pari a 83 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 19 maggio con 1.744 quote scambiate per un controvalore pari a 1.854.011 euro.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 16, per un valore complessivo di 321.050.000 euro, oltre alla partecipazione nella Da Vinci S.r.l.

Relazione sulla gestione

**FONDO ALVEARE (RISERVATO)**

“Alveare - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso e gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 6 ottobre 2016 ed ha avviato la propria attività il 21 dicembre 2016 mediante il conferimento di 15 immobili da parte del Fondo Pensione Complementare per il Personale ex Banca Popolare di Novara e da altre 8 società riconducibili al gruppo Banca Popolare di Novara, per un valore complessivo di 166.160.000 euro.

La durata del Fondo è fissata sino alla data di approvazione della relazione al 31 dicembre del 15° anno successivo all'avvio dell'operatività del Fondo.

La gestione ordinaria del Fondo nel corso dell'anno 2016 ha coperto un periodo di soli 11 giorni, nel corso dei quali è stata effettuata prevalentemente la presa in carico del portafoglio immobiliare.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 15, per un valore complessivo di 166.160.000 euro.

**FONDO AMBIENTE (RISERVATO)**

“Ambiente - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso e gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 27 ottobre 2014 a seguito dell'aggiudicazione, da parte della SGR, di una gara indetta da AMA S.p.A. e finalizzata alla selezione di una società di gestione del risparmio chiamata ad istituire e gestire un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso al fine di valorizzare parte del proprio patrimonio immobiliare.

Il regolamento di gestione del Fondo prevede una durata di 15 anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione delle quote.

In data 30 ottobre 2014, AMA S.p.A. ha conferito al Fondo un portafoglio composto da 54 immobili prevalentemente strumentali alla stessa, ad un valore complessivo di 149,2 milioni di euro.

A fronte di quanto sopra riportato, sono state emesse complessivamente n. 2.984 quote di Classe A, del valore di 50 mila euro ciascuna e n. 1 quota di Classe B, del valore di 1 euro.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 54, per un valore complessivo di 145.183.000 euro.

Relazione sulla gestione

**FONDO ARIES (RISERVATO)**

“Aries” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA), istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare multicomparto riservato di tipo chiuso.

Dal 1° gennaio 2016 la gestione del Fondo è stata trasferita da AXA REIM SGR S.p.A. a IDeA FIMIT.

Il Fondo è stato istituito con delibera del 30 giugno 2006 da NATIXIS Global Associates Italia SGR S.p.A. che ne ha approvato il relativo regolamento di gestione, approvato dalla Banca d'Italia il 21 dicembre 2006.

A far data dal 1° gennaio 2010 nella gestione del Fondo è subentrata Duemme SGR S.p.A., poi sostituita da AXA REIM SGR S.p.A. dal 1° giugno 2013 sino al 31 dicembre 2015, a sua volta sostituita da IDeA FIMIT con decorrenza 1° gennaio 2016.

La scadenza del Fondo, inizialmente prevista per il 31 dicembre 2014, è stata prorogata per 3 anni, quindi fino al 31 dicembre 2017 e successivamente per ulteriori 2 anni, al 31 dicembre 2019.

Lo scopo del Fondo consiste nella gestione del patrimonio inizialmente costituito mediante l'apporto e rappresentato da beni immobili la cui destinazione è principalmente a uso terziario/direzionale nonché da centrali telefoniche.

Alla data del 31 dicembre 2016 il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 176 immobili dei quali, in termini di superficie, il 97,8 % a destinazione prevalente centrale telefonica e il restante 2,2% a destinazione d'uso mista (terziario, residenziale e depositi), per un valore complessivo di 148.101.000 di euro.

**FONDO ARIETE (RISERVATO)**

“Ariete” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA), istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso autorizzato da Banca d'Italia in data 16 ottobre 2007. Dal 1° luglio 2012, a seguito del perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, la gestione del Fondo è stata assunta da IDeA FIMIT che è subentrata a Duemme SGR S.p.A..

La durata del Fondo è stata originariamente fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in quindici anni a decorrere dalla data di chiusura delle operazioni di sottoscrizione relative alla prima emissione di quote, con scadenza alla data del 31 dicembre successivo allo scadere del quindicesimo anno.

Il Fondo ha avviato la propria operatività in data 9 novembre 2007 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione per un patrimonio pari a 100 milioni di euro, come indicato nel Regolamento del Fondo. Il termine di durata del Fondo è quindi fissato al 31 dicembre 2022.

Nel corso del 2016 la gestione ordinaria del Fondo Ariete è stata caratterizzata dal proseguimento del progetto finalizzato allo sviluppo dell'area sita in Bologna, via Giuseppe Fanin (c.d. area ex CAAB).

## Relazione sulla gestione

A seguito della sottoscrizione di un preliminare di vendita dell'area ex CAAB il Fondo sta concentrando la propria attività sull'ottenimento dell'accordo di programma con variante urbanistica e conseguente convenzione attuativa, tali da consentire la realizzazione di un Centro Commerciale avente superficie utile di pavimento non inferiore a 66.000 mq e superficie netta di vendita autorizzata non inferiore a 50.000 mq.

Il Fondo prosegue, inoltre, le attività finalizzate alla dismissione del portafoglio immobiliare ad uso residenziale e alla locazione degli spazi ad uso uffici.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 5, per un valore complessivo di 79.871.000 euro.

**FONDO ARMONIA (RISERVATO)**

“Armonia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso con deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT in data 13 novembre 2014, che ne ha contestualmente approvato il Regolamento di gestione.

La partecipazione allo stesso è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel Regolamento.

La durata del Fondo è fissata in sette anni a decorrere dalla data di chiusura parziale delle sottoscrizioni (avvenuta in data 28 novembre 2014), salvo il caso di liquidazione anticipata. Sono previste due possibilità di proroga fino a 3 anni ciascuna, rispettivamente “Proroga Iniziale” e “Proroga Successiva”, oltre ad un ulteriore proroga fino a 3 anni definita “Periodo di Grazia”.

Scopo e oggetto dell'attività del Fondo è la gestione del patrimonio del Fondo al fine della sua ottimizzazione reddituale e finanziaria per massimizzare il risultato netto da ripartire tra gli investitori. Il predetto obiettivo verrà perseguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, mediante la cessione e/o locazione degli immobili acquisiti dal Fondo o tramite attività di valorizzazione degli immobili.

La composizione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2016 è pari a 101 beni immobili per un valore di mercato di 184.677.000 euro.

**FONDO ATLANTIC 1 (QUOTATO)**

“Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso. Il Consiglio di Amministrazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. (ora IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.), ha istituito il Fondo e approvato il relativo Regolamento di gestione con delibera del 22 settembre 2005. Il Regolamento è stato approvato da Banca d'Italia con provvedimento n. 146428 del 7 febbraio 2006.

La durata del Fondo, fissata inizialmente in sette anni a partire dalla data di efficacia dell'Apporto (1° giugno 2006), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno (2013), salvo le ipotesi di

## Relazione sulla gestione

liquidazione anticipata e di estensione del periodo di liquidazione previste dal Regolamento, è stata prorogata sino al 31 dicembre 2016, con delibera del Consiglio di Amministrazione di FIMIT assunta in data 20 dicembre 2013. Banca d'Italia con delibera n. 609/2013 del 17 dicembre 2013, ha approvato le modifiche del Regolamento di gestione del Fondo, relative alla possibilità di prorogare la durata.

Successivamente, la durata del Fondo è stata ulteriormente prorogata al 31 dicembre 2019, con modifica del regolamento di gestione deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015 e successivamente approvata dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo in data 21 gennaio 2016, nonché dalla Banca d'Italia con delibera n. 367/2016, comunicata in data 20 luglio 2016.

In data 12 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015. A seguito di tale approvazione è stata deliberata una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 3.129.120 euro, corrispondenti a 6,00 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione.

Nel corso del 2016 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento assai volatile, caratterizzato da una fase decrescente, registratasi nella prima parte dell'anno, che ha portato il titolo a toccare un minimo di 229 euro in data 22 giugno 2016, una seconda fase di crescita ed un'ulteriore contrazione verificatasi nell'ultima parte del secondo semestre che ha portato il titolo a chiudere l'anno con una variazione negativa del 23,7% (la *performance* si confronta con una variazione negativa del 10,20% dell'indice azionario italiano). Il valore del Fondo è passato da 325,1 euro del 30 dicembre 2015 a 248 euro del 30 dicembre 2016. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2016 era pari a circa il 50%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 5 gennaio 2016 con un valore di 332,5 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2016 si sono attestati su una media di 231 quote, in diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 248 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 28 novembre con 2.528 quote scambiate per un controvalore pari a 635.949 euro.

Al 31 dicembre 2016 la composizione in termini di ripartizione per destinazione d'uso in base alle superfici è il seguente:

- 86% a uso uffici;
- 14% a uso commerciale e supermercato.

La composizione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2016 è pari a 23 beni immobili residui rispetto ai 46 iniziali, per un valore di mercato di 511.230.000 euro.