

Relazione sulla gestione

Dette modifiche, in vigore dal 31 maggio 2012, hanno avuto principalmente lo scopo di:

- consentire l'ingresso di nuovi partecipanti al Fondo anche qualora non sia avvenuto il completo richiamo degli impegni sottoscritti in precedenza dagli attuali quotisti;
- rendere maggiormente coerente il regolamento alle opportunità di investimento in corso di analisi, prevedendosi la possibilità di investire in beni immobili anche indirettamente mediante società strumentali;
- precisare la possibilità di investire in via residuale in immobili già a reddito a destinazione direzionale, turistico/alberghiera, turistico/residenziale, commerciale, residenziale (ivi inclusi eventuali interventi nel settore del cosiddetto *social housing*) e residenza sanitaria per anziani.

La durata del Fondo, originariamente stabilita in dieci anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, ai sensi delle successive modifiche regolamentari, è stata fissata fino al 31 dicembre 2021, salvo il caso di liquidazione anticipata. Sono previste due possibilità di proroga di 5 anni ciascuna, oltre ad una ulteriore proroga di 3 anni definita "Periodo di Grazia".

Nel corso dell'ultimo trimestre del 2016 è stato effettuato un richiamo parziale degli impegni per un importo pari a 300.000 euro. Al 31 dicembre 2016 l'importo complessivamente richiamato e versato ammonta a 11.900.000 euro.

Alla data del 31 dicembre 2016 il Fondo detiene una quota pari al 49% della società ITN S.p.A., senza variazioni rispetto al 31 dicembre 2015. ITN S.p.A. è concessionaria demaniale marittima del complesso portuale turistico denominato "Mirabello", situato nel centro di La Spezia ed operativo dal 2009.

L'attività compiuta dalla SGR per conto del Fondo nell'esercizio 2016 ha riguardato principalmente la gestione della partecipazione del Fondo in ITN S.p.A., il monitoraggio e presidio del relativo investimento indiretto nel porto turistico "Mirabello" e l'analisi preliminare di potenziali opportunità di investimento, compatibili con le politiche di gestione e con la capacità di investimento residuale del Fondo.

FONDO PRIVATE REAL ESTATE (RISERVATO)

"Private Real Estate" 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 9 gennaio 2006. A far data 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 ha sostituito Duemme SGR S.p.A..

La durata del Fondo è stata originariamente fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette 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 settimo anno.

Il Fondo ha avviato la propria operatività in data 15 novembre 2006 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione per un patrimonio pari a 74 milioni di euro, ovvero il 74% del patrimonio di 100 milioni di euro

Relazione sulla gestione

inizialmente indicato nel Regolamento del Fondo. Il termine di durata del Fondo era stato quindi fissato al 31 dicembre 2013.

In data 3 luglio 2013 il Consiglio di Amministrazione della SGR, che ha raccolto il parere positivo dell'Assemblea dei Partecipanti in data 6 maggio 2013, ha deliberato la modifica della durata del Fondo estendendola da sette a dieci anni, al fine di consentire un congruo orizzonte temporale per il completamento della valorizzazione e messa a reddito delle operazioni immobiliari in portafoglio. Il Termine di Durata del Fondo è stato quindi fissato al 31 dicembre 2016.

La SGR, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, ha deliberato in data 28 Novembre 2016 una proroga della durata del Fondo fino ad un periodo di tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia").

Il Fondo ha proseguito le attività finalizzate al completamento della messa a reddito degli immobili in Milano via Santander 9 e via Sile 18 al fine della successiva dismissione. Sono proseguite, inoltre, le attività finalizzate alla vendita frazionata dell'immobile in Milano via Correggio 19.

Il portafoglio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2016 è costituito da 3 immobili, per un valore di 89.731.000 euro.

FONDO RHO CORE (RISERVATO)

"Rho Immobiliare - Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare Multicomparto Riservato di Tipo Chiuso" è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 27 marzo 2008. La durata è fissata in 15 anni a decorrere dalla data della prima emissione delle quote e il Fondo ha avviato la propria operatività il 15 dicembre 2009 mediante l'acquisizione del portafoglio immobiliare realizzatasi tramite un'operazione di conferimento.

Il Regolamento di gestione del Fondo è stato modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 26 ottobre 2011, al fine, tra l'altro, di trasformare il Fondo, in un "fondo comune di investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso", composto da due comparti: il comparto "Core", in cui prosegue la gestione dell'originario fondo Rho ed il comparto "Plus". Tali modifiche sono divenute efficaci il 5 dicembre 2011.

Si precisa che in data 28 giugno 2016, all'esito delle determinazioni assunte dall'Assemblea del comparto, si è perfezionata l'operazione di modifica del "Comparto Plus" del Fondo multicomparto "Rho Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" nel fondo autonomo assumendo la denominazione "Rho Plus - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato".

In data 6 aprile 2016, a seguito del perfezionamento della vendita dell'immobile di Trieste via Riva Tommaso

Relazione sulla gestione

Gulli 12, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato rimborsi parziali pro-quota per un ammontare complessivo pari a 9.380.063 euro.

In data 8 luglio 2016 il Fondo ha ricevuto un'offerta vincolante da parte di un operatore internazionale per l'acquisto dell'immobile sito in Milano, Galleria San Carlo 6, al prezzo di 54 milioni di euro e, successivamente all'accettazione, in data 2 agosto 2016, il Fondo ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il suddetto immobile.

Alla data del 31 dicembre 2016, il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 2 immobili per un valore di 127.750.000 euro.

FONDO RHO PLUS (RISERVATO)

Come già descritto, il Regolamento di gestione del Fondo Rho è stato modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 26 ottobre 2011, divenuta efficace dal 5 dicembre 2011, al fine, tra l'altro, di trasformare il Fondo, in un "fondo comune di investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso" composto dal Comparto "Core" e dal Comparto "Plus".

Facendo seguito a quanto sopra riportato, il 6 dicembre 2011 è stato conferito, tra l'altro, al Comparto Plus un portafoglio costituito da 44 immobili prevalentemente ad uso direzionale, per un valore di apporto pari a 562,2 milioni di euro.

Il portafoglio si compone oltre che di immobili liberi, anche di immobili soggetti a condizione sospensiva, ovvero:

- immobili c.d. "ultrasettantennali" e soggetti al vincolo diretto ex artt. 60 e ss. del D.L. n. 42/2004 e, dunque, alla prelazione a favore dello Stato e/o degli Enti territoriali legittimati;
- immobili soggetti a prelazione ex artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978 e, a prelazione convenzionale a favore degli attuali conduttori ai sensi dei rispettivi contratti di locazione.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2011 è stato apportato un portafoglio che, al netto degli immobili oggetto di prelazione, si compone di 39 immobili, più un'unità immobiliare facente parte dell'immobile sito in Roma, via G. Resti 63, per un valore di apporto pari a 500,3 milioni di euro; effettuato una sottoscrizione per cassa di quote di classe A per circa 10 milioni di euro; sottoscritto un finanziamento per complessivi 90 milioni di euro, erogato per 80,1 milioni di euro ed accollato al Fondo in sede di apporto. Di conseguenza, sono state complessivamente emesse 8.605 quote di classe A del valore di 50 mila euro ciascuna.

Successivamente, in data 6 marzo 2012, è stato sottoscritto l'atto di avveramento della condizione sospensiva e sono state complessivamente emesse ulteriori 433 quote di classe A del valore nominale unitario di 50.000,000 di euro.

Relazione sulla gestione

In data 8 luglio 2013 un sottoscrittore e la SGR hanno stipulato un nuovo accordo quadro nel quale la Fondazione si impegnava a sottoscrivere nuove quote di Classe A del Comparto Plus, in parte mediante apporto di immobili e in altra parte mediante conferimento in denaro.

A seguire, in data 9 luglio 2013, è stato aperto un nuovo periodo di sottoscrizione, in considerazione del quale la Fondazione in data 11 luglio 2013:

- ha conferito al Fondo la somma in denaro di 10.027.295 euro, a seguito del quale sono state emesse 226 quote di Classe A al valore nominale unitario di 44.368,566 euro;
- ha sottoscritto con il Fondo l'atto di apporto di tre nuovi immobili soggetti a condizione sospensiva.

Successivamente, sempre in ottemperanza all'Accordo, la Fondazione ha conferito al Fondo in data 30 settembre 2013 un importo in denaro pari a 4.940.398 euro a seguito del quale sono state emesse 113 quote di Classe A al valore nominale unitario di 43.720,338 euro.

Infine in data 15 ottobre 2013 è stato sottoscritto, tra una Fondazione ed il Fondo, l'atto di avveramento della Condizione Sospensiva, grazie al quale si è potuto perfezionare l'apporto di un immobile cielo-terra sito in Roma, via P. Carnera 1 e di due porzioni immobiliari site in Roma, via Resti 19-21-37 e 63, per un valore complessivo di 23.427.000 euro oltre ad una sottoscrizione in denaro a titolo di congruaggio pari a 43.971,41 euro, con contestuale emissione di 529 quote di Classe A del valore unitario di 44.368,566 euro.

In data 26 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'apertura di un nuovo periodo di sottoscrizione delle quote del Comparto Plus, per complessivi 90 milioni di euro circa.

Facendo seguito alla sottoscrizione delle nuove quote da parte della Fondazione Enasarco nonché al relativo versamento, in data 14 dicembre 2015 si è proceduto all'estinzione integrale anticipata del finanziamento ipotecario concesso da Banca IMI S.p.A. in data 6 dicembre 2011.

In data 11 maggio 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la modifica del comparto in Fondo autonomo approvandone il Regolamento di gestione, subordinatamente all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti del Comparto, intervenuta in data 28 giugno 2016. Il Fondo autonomo ha conservato pertanto, a far data dal 28 giugno 2016, la forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso e ha assunto la denominazione di "Rho Plus - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato".

In data 30 giugno 2016 la SGR ha sottoscritto: (i) un atto modificativo di comparto immobiliare in fondo autonomo, e (ii) un contratto di finanziamento ipotecario con Banca IMI S.p.A. per l'esecuzione di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, oltre al relativo set di garanzie.

In data 20 dicembre 2016, il Fondo ha richiesto a Banca IMI S.p.A. la prima erogazione parziale del sopracitato finanziamento, da effettuarsi in data 2 gennaio 2017.

Relazione sulla gestione

Alla data del 31 dicembre 2016, il portafoglio immobiliare del Fondo era costituito da 41 immobili per un valore di 471.250.000 euro.

FONDO ROMA SANTA PALOMBA SH (RISERVATO)

“Fondo Roma Santa Palomba SH – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA), istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 26 novembre 2015, che ha avviato la propria operatività in data 11 novembre 2016, tramite l’acquisizione di alcune aree site nel Comune di Roma, Località Santa Palomba, per un valore pari a 21 milioni di euro. In particolare, sulla base dell’accordo quadro sottoscritto tra la SGR, per conto del Fondo, e la Società Proponente in data 8 luglio 2015, una parte delle aree è stata oggetto di apporto per un controvalore pari a 6 milioni di euro mentre la restante parte è stata venduta al Fondo per un corrispettivo pari a 15 milioni di euro.

Le aree oggetto di conferimento saranno destinate allo sviluppo di un programma che prevede la realizzazione in una prima fase di circa 550 alloggi in regime di *housing* sociale oltre a alcuni servizi per complessivi 45.700 mq di SUL e un investimento complessivo pari a circa 90,7 milioni di euro.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del successivo in 25 anni a decorrere dall’avvio dell’operatività del Fondo, con scadenza il 31 dicembre successivo al compimento del venticinquesimo anno.

Alla data del 31 dicembre 2016, il portafoglio immobiliare del Fondo era costituito da un solo immobile per un valore di 21.050.000 euro.

FONDO SENIOR (RISERVATO)

“Senior – 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’ stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 30 aprile 2008 ed ha avviato la propria attività il 29 dicembre 2009 a seguito dell’atto di apporto sottoscritto in pari data e con efficacia differita al 15 aprile 2010. La durata del Fondo è fissata in anni 30 a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione. È prevista la possibilità per la SGR di deliberare una proroga non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

Il Fondo nasce per rispondere all’esigenza degli investitori di contribuire alla soluzione dell’emergenza abitativa. L’azione del Fondo, dall’avvio della sua operatività, si è orientata all’acquisizione o allo sviluppo di unità abitative per alcune categorie di fruitori con esigenze che il mercato non è in grado ad oggi di soddisfare. Tali iniziative sono rivolte a persone anziane, giovani coppie e studenti.

Relazione sulla gestione

Il Fondo, al fine di cogliere le opportunità di un mercato che risente del momento economico generale, ha modificato il regolamento di gestione includendo anche la possibilità di effettuare operazioni di sviluppo immobiliare per la realizzazione di immobili da immettere sul mercato a prezzi/canoni calmierati/agevolati.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 36, per un valore complessivo di 92.847.062 euro.

FONDO SIGMA IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Sigma – 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, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel relativo Regolamento di gestione.

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 15 febbraio 2005 e ha avviato l’operatività il 28 luglio 2005. La durata è fissata in 8 anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.

In data 29 marzo 2012 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in merito all’esercizio della facoltà di proroga della durata del Fondo per ulteriori due anni posticipandone quindi la scadenza dal 15 febbraio 2013 al 15 febbraio 2015.

Successivamente, il Consiglio di Amministrazione della SGR, subordinatamente al parere favorevole del Comitato Consultivo ottenuto in data 10 febbraio 2015, ha deliberato in merito all’estensione della durata del Fondo da otto a quindici anni. La relativa scadenza passa, pertanto, dal 15 febbraio 2015 al 15 febbraio 2020.

È prevista, inoltre, la possibilità per la SGR di richiedere alla Banca d’Italia un periodo di proroga – non superiore a tre anni (cosiddetto “Periodo di Grazia”) – per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

In data 21 aprile 2016 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il Business Plan del Fondo Sigma relativo all’esercizio 2016 ed i rispettivi vincoli autorizzativi ed impegni di spesa.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 24, per un valore complessivo di 91.594.000 euro. Il Fondo detiene, inoltre, una partecipazione nella Da Vinci S.r.l..

FONDO SCHRODER ITALIAN PROPERTY FUND No.2 (RISERVATO)

“Schroder Italian Property Fund No.2 (SIPF No.2)” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso, il cui Regolamento è stato approvato da Banca d’Italia in data 17 dicembre 2009. A far data dal 1° agosto 2012, a seguito del

Relazione sulla gestione

perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, la gestione del Fondo è stata assunta da IDeA FIMIT che ha sostituito Duemme SGR S.p.A.

La durata del Fondo è stata originariamente fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in dodici anni a decorrere dalla data di chiusura della prima sottoscrizione relativa alla prima emissione di quote, con scadenza alla data del 31 dicembre successivo allo scadere del dodicesimo anno. Il Fondo ha avviato la propria operatività in data 18 gennaio 2010 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione dell'intero patrimonio indicato nel Regolamento di gestione del Fondo, pari a 50 milioni di euro.

La Società di Gestione, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il "Periodo di Grazia").

Lo scopo del Fondo consiste nell'ottimizzazione della redditività, la valorizzazione e/o l'eventuale riconversione del patrimonio del Fondo, costituito in prevalenza da beni immobili la cui destinazione, in termini di superficie, è principalmente ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, residenziale, industriale ovvero da terreni dotati o non dotati di convenzione urbanistica, da sviluppare attraverso la successiva edificazione di immobili con destinazione d'uso direzionale, commerciale e residenziale o da diritti reali immobiliari sulle tipologie di beni immobiliari sopra elencati.

Il Fondo al 31 dicembre 2016 è proprietario di un solo complesso immobiliare sito in San Donato Milanese per un valore complessivo di 31.100.000 euro.

FONDO SPAZIO INDUSTRIALE (RISERVATO)

"Spazio Industriale – 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 specializzato in immobili a prevalente destinazione d'uso "industriale" e "logistica".

Il Fondo è stato istituito il 28 dicembre 2005 da Prelios SGR S.p.A., già Pirelli RE SGR S.p.A. (di seguito "Prelios"), con una durata iniziale prevista pari a 10 anni. In data 3 luglio 2013 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la proroga della durata del Fondo di ulteriori cinque anni rispetto alla sua scadenza naturale, inizialmente prevista nel 2015.

Si segnala che, in data 1° ottobre 2012, l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, ai sensi dell'art. 4.8 del Regolamento, ha deliberato la sostituzione di Prelios e, in pari data, il Comitato Consultivo del Fondo ha individuato IDeA FIMIT quale nuovo gestore. Con atto ricognitivo notarile rep.10531/5291, stipulato in data 20 maggio 2013, la SGR è subentrata a Prelios con efficacia immediata, nella gestione del Fondo.

La gestione ordinaria del Fondo relativa all'esercizio 2016 è stata prevalentemente caratterizzata dalla gestione dei rapporti con i principali *stakeholder* del Fondo (banche finanziarie, *outsourcer*, ecc.), gestione dei necessari interventi manutentivi di natura ordinaria e straordinaria sugli immobili, in coerenza con quanto

Relazione sulla gestione

previsto nel *business plan*, perfezionamento del processo di sostituzione del fornitore dei servizi di *property e facility management*, coordinamento delle attività di commercializzazione finalizzate alla vendita e alla locazione degli immobili del Fondo.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 168, per un valore complessivo di 351.856.540 euro.

FONDO TAU IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Tau Immobiliare - 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, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 23 marzo 2007. La durata è fissata in 10 anni a decorrere dalla data di approvazione del relativo Regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia (20 novembre 2007). È prevista la possibilità per la SGR di richiedere alla Banca d'Italia un periodo di proroga, non superiore a tre anni o al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile (cosiddetto “Periodo di Grazia”), per la migliore esecuzione delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.

La partecipazione allo stesso è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel Regolamento. La sottoscrizione delle quote può essere effettuata, inoltre, dalla SGR.

Il Fondo ha avviato la propria operatività il 3 giugno 2008.

Il patrimonio del Fondo può essere investito in beni immobili di qualsiasi tipo o natura e/o in diritti reali su beni immobili. Tali beni potranno essere costituiti anche da terreni e/o da edifici da completare, ristrutturare o riconvertire e successivamente da mettere a reddito o ricollocare sul mercato.

Nel corso dell'esercizio 2016 è proseguita l'attività di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo che si compone di sette immobili, di cui uno situato a Roma e sei a Milano, attualmente destinati ad ospitare principalmente impianti tecnologici dai quali si percepiscono canoni di locazione corrisposti da un *tenant* di primario *standing*.

Nel corso dell'esercizio non è stata conclusa alcuna compravendita di immobili.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR in data 27 maggio 2016 ha approvato il *business plan* unitamente agli impegni di spesa e alla riduzione del debito a mezzo rimborso volontario anticipato a favore della banca finanziatrice per un importo pari a 4.000.000 di euro.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 7, per un valore complessivo di 68.800.000 euro.

Relazione sulla gestione

FONDO THETA IMMOBILIARE COMPARTO FOCUS (RISERVATO)

“Theta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 13 marzo 2006 ed ha avviato la propria attività in data 18 dicembre 2006.

Il Regolamento di gestione del Fondo Theta, inizialmente approvato dalla Banca d'Italia con Provvedimento n. 859618 del 2 agosto 2006, è stato successivamente modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in data 26 febbraio 2015 al fine di trasformare il Fondo Theta in un fondo di investimento alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso multicomparto riservato. Il Fondo Theta conseguente alla trasformazione, che ha assunto la denominazione “Theta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Multicomparto di Tipo Chiuso”, si compone di due comparti, uno denominato Fondo Theta – Comparto Focus, composto dalle medesime attività e passività riferite al Fondo ed un altro denominato Fondo Theta – Comparto Officium ed interamente detenuto dal Fondo Theta - Comparto Focus, dedicato alla gestione di *asset* ad uso diverso dal residenziale. Detta trasformazione, unitamente all'approvazione delle modifiche al Regolamento di gestione, è divenuta efficace dalla data di approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Theta avvenuta in data 19 marzo 2015.

La durata del Fondo è fissata in 30 anni a decorrere dalla data di approvazione del Regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia. È prevista una proroga del termine non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti (cosiddetto “Periodo di Grazia”).

La partecipazione al Fondo è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel Regolamento di gestione.

Il Regolamento di gestione prevede che la finalità del Fondo sia quella di acquisire, anche mediante la partecipazione ad aste o altre procedure competitive, beni immobili a prevalente destinazione d'uso residenziale, nonché investire in beni immobili di qualsiasi tipo o natura e/o in diritti reali di godimento su beni immobili, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori.

La gestione ordinaria del Fondo nel corso del 2016 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte:

- prosecuzione del processo di dismissione degli immobili a prevalente destinazione d'uso residenziale;
- messa a reddito delle superfici residue sfitte dell'immobile sito in Roma, via Flaminia 133-135-137 e dell'immobile sito in Napoli, via Galileo Ferraris 40-42.

In occasione dell'approvazione della Relazione di gestione al 31 dicembre 2015 del Fondo Theta - Comparto Officium, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la distribuzione di proventi di gestione unitari pari a per un totale di 327.204 euro, corrisposti nel mese di febbraio 2016.

Relazione sulla gestione

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016 sono 16, per un valore complessivo di 140.838.276 euro.

FONDO THETA IMMOBILIARE COMPARTO OFFICIUM (RISERVATO)

Come già descritto, il Regolamento di gestione del Fondo Theta è stato modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 26 febbraio 2015, al fine di trasformare il Fondo Theta in un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare di tipo chiuso multicomparto riservato, composto dal Comparto "Focus" e dal Comparto "Officium". Detta trasformazione, unitamente all'approvazione delle modifiche al Regolamento di gestione, è divenuta efficace dalla data di approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Theta avvenuta in data 19 marzo 2015.

In data 9 giugno 2015 il Fondo ha avviato la propria operatività inviando, al Fondo Theta – Comparto Focus, una comunicazione di richiamo degli impegni assunti in data 31 marzo 2015, in seguito all'apertura del primo periodo di sottoscrizione delle quote per 30,50 milioni di euro da effettuarsi entro e non oltre il 17 giugno 2015 mediante: i) immissione di *equity* per 27,55 milioni di euro e ii) utilizzo del credito vantato nei confronti del venditore per 2,94 milioni di euro.

Contestualmente, il Fondo ha provveduto all'emissione di n. 122 quote del valore nominale di 250.000 euro.

In data 17 giugno 2015, il Fondo Theta – Comparto Focus ha versato gli impegni assunti. In pari data il Fondo Theta – Comparto Officium è stato immesso nel possesso materiale dell'immobile sito in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina, procedendo con il pagamento del prezzo di acquisto pari a 29,45 milioni di euro.

L'obiettivo che il Fondo si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, da realizzarsi attraverso il mantenimento in portafoglio dell'immobile stante i flussi di cassa stabili e certi nel tempo che genera e la distribuzione dei proventi e/o rimborso di quote in favore del sottoscrittore, Fondo Theta – Comparto Focus.

In data 29 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 327.204 euro, corrispondente a 2.682 euro per ciascuna delle 122 quote in circolazione.

In data 19 febbraio 2016, la SGR ha inviato - ai sensi dell'art. 2 comma II del contratto di locazione in essere - formale disdetta a far data dal 28 febbraio 2017. Alla data di redazione del presente bilancio sono in corso interlocuzioni tra le parti.

Facendo seguito alla sottoscrizione dell'accordo quadro avvenuta in data 9 giugno 2016 tra la SGR ed Innovation Real Estate S.p.A., il Fondo ha proceduto con l'attivazione, in data 3 agosto 2016, dei servizi di *property e facility management*.

Relazione sulla gestione

Il Fondo al 31 dicembre 2016 è proprietario di un solo immobile sito in Roma, piazza San Lorenzo in Lucina, per un valore complessivo di 29.300.000 euro.

FONDO TROPHY VALUE ADDED (RISERVATO)

“Trophy Value Added – 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, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 19 febbraio 2016. L’avvio dell’operatività del Fondo è avvenuto in data 18 aprile 2016, data in cui è stato sottoscritto: (i) l’atto di apporto e compravendita degli immobili siti in Roma, via di Santa Chiara nn. 3 – 8 e via del Pozzetto angolo piazza San Silvestro (denominato anche “Marini 3”) (di seguito, gli “Immobili”) ad un prezzo complessivo pari a 145 milioni di euro, oltre imposte e tasse di legge e (ii) un contratto preliminare di apporto e compravendita di ulteriori immobili siti in Roma, tra piazza san Claudio, via del Pozzetto, via Poli e via del Tritone (denominati anche “Marini 1” e “Marini 2”), via della Mercede, angolo piazza San Silvestro (denominato anche “Marini 4”), via dell’Umiltà n. 83 angolo via Tevere, via Po nn. 26-32 angolo via Tevere, via Flaminia n.189 angolo via Luigi Canina e Piazza di San Claudio n. 166 ad un prezzo convenzionalmente stabilito in complessivi 605 milioni di euro.

La durata del Fondo è fissata in 7 anni a decorrere dal 1° gennaio dell’anno successivo a quello di avvio dell’operatività del Fondo, quindi al 31 dicembre 2023.

Scopo del Fondo è l’investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, nonché in partecipazioni in società immobiliari, anche nell’ambito di operazioni di ristrutturazione del patrimonio immobiliare o dell’indebitamento gravante sul patrimonio immobiliare di venditori o apportanti, e la gestione professionale e la valorizzazione del patrimonio del Fondo, al fine di accrescere il valore iniziale delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti realizzati.

Gli immobili di proprietà del Fondo, a prevalente destinazione d’uso uffici e localizzati interamente a Roma, al 31 dicembre 2016 sono 2, per un valore complessivo di 145.900.000 euro.

FONDO VENERE (RISERVATO)

“Venere – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare riservato di tipo chiuso ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. m-quater), del TUF.

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 21 dicembre 2011 ed è stato contestualmente approvato il relativo Regolamento di gestione.

Relazione sulla gestione

In data 29 dicembre 2011 è stato perfezionato il conferimento al Fondo di un portafoglio immobiliare per un valore complessivo convenzionalmente stabilito dalle parti in 75.500.000 euro, a fronte di un valore di perizia redatta dall'Esperto Indipendente di 84.557.000 euro.

A fronte dell'apporto del suddetto portafoglio, la SGR ha emesso 80 quote di classe A del valore nominale unitario di 500.000 euro e 67 quote di classe B del valore nominale unitario di 500.000 euro per un valore nominale complessivo di 73.500.000 euro.

L'efficacia dell'atto di apporto, limitatamente ad un immobile sito in Belluno, il cui valore di apporto convenzionale era stabilito in 1.607.200 euro, è stato sospensivamente condizionato al mancato esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, in quanto sottoposto a vincolo diretto ai sensi degli artt. 2-3 della legge n. 1089/39. In data 16 marzo 2012, non essendo pervenuta alcuna comunicazione di esercizio del diritto di prelazione nei termini di legge da parte degli enti preposti, è stato stipulato l'atto di avveramento della condizione sospensiva tramite il quale l'atto di apporto ha acquistato efficacia con riferimento all'immobile in Belluno, con effetto retroattivo a far tempo dal 1° gennaio 2012. Contestualmente sono state emesse in favore dell'apportante 4 quote del fondo di classe B del valore nominale unitario di 500.000 euro ciascuna, per un valore complessivo di 2.000.000 di euro.

Ai sensi dell'art. 8.2 del Regolamento, risultando il Fondo sottoscritto per un ammontare superiore all'importo minimo previsto, la SGR ha deliberato di dichiarare la chiusura anticipata del primo periodo di sottoscrizione. La durata del Fondo è fissata in 5 anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione del Fondo, con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto annuale successivo alla scadenza del quinto anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione.

In data 2 giugno 2016 l'Assemblea dei Partecipanti ha deliberato di approvare la Prima Proroga – come definita al paragrafo 2.2 del regolamento di gestione - del Fondo Venere per un ulteriore periodo di tre anni, stabilendo quindi la nuova scadenza al 31 dicembre 2019.

Scopo del Fondo è generare rendimenti e accrescere il capitale nel lungo periodo per i partecipanti mediante investimenti in beni immobili di ogni tipo e natura (ivi incluse proprietà immobiliari già a reddito o da mettere a reddito). Attualmente il patrimonio del Fondo è investito prevalentemente in immobili aventi destinazione d'uso residenziale, ufficio/direzionale e commerciale.

A seguito delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio in esame, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato i seguenti rimborsi parziali pro-quota per un complessivo di 93.000 euro, corrispondenti a 14.322.000 euro totali:

- in data 2 marzo 2016 un rimborso unitario di 20.000 euro per un totale di 3.080.000 euro;
- in data 8 giugno 2016 un rimborso unitario di 26.000 euro per un totale di 4.004.000 euro;
- in data 10 agosto 2016 un rimborso unitario di 16.000 euro per un totale di 2.464.000 euro;

Relazione sulla gestione

- in data 28 settembre 2016 un rimborso unitario di 8.000 euro per un totale di 1.232.000 euro;
- in data 7 dicembre 2016 un rimborso unitario di 23.000 euro per un totale di 3.542.000 euro;

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016, ad uso prevalentemente residenziale, sono 15, per un valore complessivo di 39.739.415 euro.

FONDO YIELDING (RISERVATO)

“Fondo Yielding – Fondo comune di investimento alternativo 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 delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 28 luglio 2016.

La durata del Fondo è fissata sino alla data di approvazione della relazione al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo all'avvio dell'operatività del Fondo, avvenuta in data 29 dicembre 2016 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione.

La SGR ha la facoltà di prorogare la durata del Fondo per un periodo massimo di ulteriori due anni ove, in relazione alla situazione del mercato o dei singoli beni del portafoglio del Fondo, ciò non fosse nell'interesse dei Partecipanti.

La SGR può altresì, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga – comunque non superiore a tre anni – della durata del Fondo stesso per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio (il “Periodo di Grazia”).

Il Fondo ha avviato la propria operatività in data 29 dicembre 2016 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione per un patrimonio immobiliare costituito da 26 immobili di cui 4 soggetti a vincolo di prelazione, con effetti economici utili e onerosi, in caso di avveramento della condizione sospensiva, retroattivi alla data di stipula dell'atto di conferimento.

Il valore complessivo dei 22 immobili apportati al Fondo è pari 459.860.000 euro, quello dei 4 immobili oggetto di prelazione pari a 28.140.000 euro, per un importo complessivo, in caso di avveramento della condizione sospensiva, pari a 488 milioni di euro.

Sempre in data 29 dicembre 2016, è stato sottoscritto l'atto di accollo del finanziamento acceso dalle società apportanti, relativamente agli immobili attualmente nel portafoglio, per un importo complessivo di 241.784.588 euro, il valore netto dell'operazione di apporto è quindi di 218.075.412 euro. In pari data è stato effettuato il richiamo degli impegni per un importo pari a 12.424.588.

Il valore iniziale del Fondo è quindi di 230.500.000 euro, pari a n. 9.220 per 25.000 euro di valore nominale.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2016, totalmente ad uso uffici, sono 22, per un valore complessivo di 469.000.000 di euro.

Relazione sulla gestione

3. DINAMICHE DEGLI AGGREGATI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE

Il presente paragrafo illustra brevemente il trattamento contabile dell'operazione di fusione avvenuta con efficacia 3 ottobre 2011 tra FARE SGR e FIMIT SGR che, si ricorda, si era configurata come un'acquisizione inversa (l'incorporante giuridica FIMIT SGR era in effetti l'acquisita contabile).

Riguardo l'identificazione delle attività e delle passività acquisite, gli accordi sottoscritti tra le parti avevano previsto che, anteriormente alla fusione, FARE SGR e FIMIT SGR procedessero all'emissione di strumenti finanziari partecipativi ("SFP") a favore dei rispettivi Azionisti, con l'obiettivo di segregare i flussi finanziari a essi associati, a beneficio dei precedenti titolari delle azioni delle due società e di escluderli quindi dal concambio.

L'emissione degli SFP era avvenuta il 5 settembre 2011 da parte di FARE SGR e il 13 settembre 2011 da parte di FIMIT SGR, in ragione di uno strumento finanziario partecipativo per ogni azione detenuta senza previsione di specifico apporto a carico dei titolari. Gli SFP possono essere trasferiti liberamente e disgiuntamente rispetto alle azioni. Tali strumenti attribuiscono il diritto di ricevere, in proporzione al numero detenuto, distribuzioni paramtrate ai risultati economici di specifici "rami di attività" della Società. Le distribuzioni sono calcolate come differenza tra l'importo complessivo delle commissioni variabili (come determinate dai regolamenti dei fondi in gestione alla data di emissione) incassate e i costi direttamente imputabili al netto delle imposte, così come definito nel regolamento degli SFP.

I diritti patrimoniali saranno corrisposti ai titolari di SFP solo nel caso in cui l'Assemblea degli Azionisti della Società deliberi la distribuzione di utili d'esercizio e/o di riserve e nei limiti di tali utili e/o riserve. Al riguardo, si precisa che i titolari degli SFP hanno priorità rispetto agli Azionisti nella ripartizione degli utili e delle riserve. Ove non sia possibile soddisfare i diritti patrimoniali accertati con riferimento all'esercizio per incapienza ovvero perché l'Assemblea abbia deliberato di non procedere alla distribuzione, l'importo non distribuito di detti diritti patrimoniali si accresce ai diritti patrimoniali accertati con riferimento agli esercizi successivi.

Il valore degli SFP era stato escluso dal concambio di fusione, ma è stato incluso nel prezzo pagato da DeA Capital S.p.A. nelle transazioni che hanno avuto oggetto:

- l'acquisto del 58,31% del capitale di I.F.I.M. S.r.l., società che deteneva esclusivamente una partecipazione del 17,15%, ante fusione, in FIMIT SGR;
- l'acquisto da parte di I.F.I.M. S.r.l. della partecipazione detenuta in FIMIT SGR dal fondo LBREP III Sarl, pari al 18%, ante fusione, del capitale della Società.

Dal momento che la fusione e le transazioni correlate si sono configurati come un'operazione unitaria, si è proceduto a rilevare nel bilancio 2011 di IDeA FIMIT il valore delle commissioni variabili associate agli SFP

Relazione sulla gestione

emessi a favore degli Azionisti di FIMIT SGR. Tali strumenti sono stati valorizzati e contabilizzati al *fair value* sulla base del dettato del par. 19 dell'IFRS 3 e sono espressi come una *contingent consideration* (ai sensi dell'IFRS 3 parr. 39 e 40) e classificati come *equity* in base ai requisiti previsti dallo IAS 32.

Sono state quindi identificate due categorie di attività immateriali:

- *customer relationship*, relative alle commissioni fisse dei 12 fondi immobiliari gestiti da FIMIT SGR alla data di efficacia della fusione;
- attività immateriali connesse alle commissioni variabili dei fondi immobiliari gestiti da FIMIT SGR alla data di efficacia della fusione; da questa valorizzazione è stata esclusa la commissione variabile finale nei confronti del fondo Beta che risultava già iscritta nel bilancio di FIMIT SGR al *fair value* come credito.

Le *customer relationship* sono state quantificate in 38,6 milioni di euro e tali attività a vita definita sono ammortizzate nel conto economico della SGR a partire dal 3 ottobre 2011 e fino all'esercizio 2019 (esercizio nel quale è prevista la liquidazione dell'ultimo Fondo tra quelli esistenti al 3 ottobre 2011).

Le attività immateriali connesse alle commissioni variabili sono state quantificate in 68,7 milioni di euro (ad esclusione della commissione variabile finale nei confronti del Fondo Beta che risultava già iscritta nel bilancio di FIMIT SGR al *fair value* come credito) e sono state stimate sulla base dei *business plan* in essere alla data dell'operazione. Le commissioni in parola matureranno, al ricorrere delle condizioni previste dai Regolamenti dei Fondi interessati, al momento della rispettiva scadenza. La valorizzazione di queste attività, essendo frutto di stime basate su aspettative future di rendimento dei Fondi in gestione, è per sua natura aleatoria e suscettibile di variazioni, di tempo in tempo, nel loro ammontare, anche in misura consistente. Questa categoria di attività è considerata a vita definita e l'ammortamento è determinato in relazione ai benefici economici futuri che sono stimati affluire alla Società entro l'esercizio 2019.

Il confronto tra il costo di acquisto come sopra determinato, pari a 212,5 milioni di euro, e il patrimonio netto al *fair value* di FIMIT SGR al 3 ottobre 2011 pari a 115,9 milioni di euro, ha determinato un avviamento di 96,6 milioni di euro.

Relazione sulla gestione

LO STATO PATRIMONIALE

La situazione patrimoniale della Società può essere così riassunta e confrontata con l'esercizio precedente:

Importi in euro	Bilancio 2016	Bilancio 2015
Immobilizzazioni materiali ed immateriali	125.170.408	132.789.768
Investimenti in fondi gestiti	52.587.692	40.346.667
Liquidità	12.835.933	22.401.671
Altre attività	39.688.367	35.054.419
Totale Attivo	230.282.400	230.592.525
Patrimonio netto	204.674.202	205.260.975
- Capitale Sociale	16.757.557	16.757.557
- Strumenti di capitale	260.000	260.000
- Riserve	186.443.829	195.848.313
- Risultato dell'esercizio	1.212.816	(7.604.895)
Passività per imposte differite	8.382.998	9.775.089
Passività immobilizzate	2.355.407	2.309.063
Altre passività	14.869.793	13.247.398
Totale Passivo e Patrimonio Netto	230.282.400	230.592.525

Le immobilizzazioni materiali e immateriali sono costituite principalmente dalle attività immateriali iscritte a seguito della fusione di FARE SGR e FIMIT SGR avvenuta con effetto 3 ottobre 2011. Nel dettaglio:

- avviamento per 96.598.900 euro;
- attività immateriali da commissioni variabili per 22.900.000 euro;
- attività per *customer relationship* per un valore pari a 2.875.892 euro.

L'avviamento, le *customer relationship* e le altre attività immateriali relative alle commissioni variabili, al 31 dicembre 2016 sono state oggetto di test di *impairment* basato su stime ragionevoli e raggiungibili, frutto del giudizio più accurato possibile e adeguatamente rappresentative delle diverse condizioni giuridiche, economiche e di mercato nelle quali si prevede si svilupperà l'attività della SGR.

Per valutare il capitale economico della Società è stato adottato il metodo del *Dividend Discount Model a Massimi Dividendi distribuibili ("DDM")* in considerazione della natura della SGR e, quindi, di società a capitale regolamentato mentre per il valore attribuibile alle attività immateriali connesse alle commissioni variabili è stato utilizzato il metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flows*) ("DCF"). I parametri chiave utilizzati relativi alla valutazione sono i seguenti:

- *Ke* (costo del capitale): 12,36%;
- *Risk free rate*: 2,60% (riferimento al rendimento lordo al 3 febbraio 2017 del BTP a 15 anni);
- *Market risk premium*: 5,7%;