

Relazione sulla gestione

- *Beta unlevered*: 1,36 (coefficiente determinato in base alla media dei dati storici di un campione di società attive nella gestione di investimenti con componente *Real Estate*);
- Tasso di crescita di lungo periodo: 1,0%.

Il costo del capitale, pari appunto al 12,36%, è risultato superiore rispetto al dato utilizzato per la valutazione al 31 dicembre 2015, pari al 11,63%, a causa della crescita dei tassi che interessano il BTP a 15 anni.

La valutazione non ha evidenziato perdite di valore per l'avviamento e le attività da *customer relationship*, mentre le attività immateriali da commissioni variabili, sono state svalutate a conto economico per un importo pari a 5.000.000 euro. Pertanto il valore di iscrizione in bilancio è pari a 22.900.000 euro.

Gli investimenti in Fondi gestiti sono passati da 40.346.667 euro al 31 dicembre 2015 a 52.587.692 euro al 31 dicembre 2016. La voce si è movimentata per gli investimenti avvenuti nell'esercizio nel Fondo Trophy Value Added (10.000.000 euro) e Fondo Roma Santa Palomba SH (800.000 euro), per i rimborsi parziali di capitale distribuiti dai Fondi per un totale di 1.892.886 euro, per la valutazione al *fair value* delle quote alla data di chiusura del bilancio.

Le altre attività, pari a 39.688.367 euro, sono costituite per 20.325.871 euro dal credito nei confronti del Fondo Beta per la commissione variabile finale, per 6.215.487 euro da crediti verso i fondi gestiti per commissioni fisse di gestione, per 2.022.679 euro da crediti per imposte anticipate, per 2.428.578 euro dal credito per attività fiscali correnti, per 2.583.296 euro per crediti verso i clienti e i Fondi gestiti per riaddebito costi, per 596.351 euro da risconti attivi, per 226.018 euro dai depositi cauzionali per i contratti di affitto delle sedi di Roma e di Milano della Società, e per la parte residuale, pari a 5.290.087 euro, da altre poste.

La voce "Strumenti di capitale", pari a 260.000 euro, rappresenta il valore contabile convenzionalmente attribuito agli strumenti finanziari partecipativi "B" emessi a favore degli Azionisti della ex FARE SGR.

La voce riserve del patrimonio netto è costituita da:

- riserva da aggregazione aziendale da IFRS 3 per 135.930.566 euro;
- riserva da aggregazione aziendale da commissioni variabili per 18.673.470 euro;
- riserva di utili da commissioni variabili di Beta per 15.260.050 euro;
- riserva di utili di esercizi precedenti per 10.239.525 euro;
- riserva legale per 3.351.512 euro;
- riserva sovrapprezzo azioni per 181.485 euro;
- riserva positiva da *fair value* per 3.046.471 euro;
- riserva negativa da acquisto ramo d'azienda per 239.250 euro.

Il debito per imposte differite, pari a 8.382.998 euro, è costituito principalmente dalla contropartita inerente alla fiscalità differita delle attività immateriali da commissioni variabili iscritte all'attivo.

Relazione sulla gestione

Le passività immobilizzate sono costituite interamente dal debito per trattamento di fine rapporto del personale.

Le altre passività, pari a 14.869.793 euro, sono costituite da debiti verso fornitori per 2.762.012 euro (di cui 2.043.036 euro relativi a fatture da ricevere), dal fondo per retribuzione variabile al personale dipendente per 2.147.973 euro, da debiti verso istituti di previdenza e tributari per 1.008.808 euro, debiti verso i Fondi gestiti per 7.020.316 euro, da debiti verso il personale per mensilità aggiuntive e ratei permessi e festività pari a 643.504 euro e da voci residuali per complessivi 1.287.180 euro.

IL CONTO ECONOMICO

Di seguito si riportano i principali aggregati economici riclassificati in ottica gestionale.

Importi in euro	Bilancio 2016	Bilancio 2015	Variazione
Commissioni attive	40.261.176	47.725.263	(7.464.087)
Commissioni passive	(179.058)	(269.912)	90.854
Dividendi e proventi assimilati	49.290	3.596.105	(3.546.815)
Interessi netti e proventi / oneri assimilati	(41.327)	(88.582)	47.255
Margine di intermediazione	40.090.081	50.962.874	(10.872.793)
Costo del personale	(15.265.480)	(15.247.344)	(18.136)
Spese generali	(9.515.720)	(10.776.565)	1.260.845
Ammortamenti ordinari	(1.105.378)	(1.166.953)	61.575
Altri oneri/proventi di gestione	(861.306)	(6.309.283)	5.447.977
Totale costi	(26.747.884)	(33.500.145)	6.752.261
Risultato di gestione	13.342.197	17.462.729	(4.120.532)
Ammortamento <i>customer relationship</i>	(2.422.015)	(2.870.964)	448.949
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali da commissioni variabili	(5.000.000)	(20.500.000)	15.500.000
Commissione variabile Fondo Beta (rettifica)	(2.196.952)	(661.669)	(1.535.283)
Utile / perdita da valutazione quote Fondi gestiti	(1.166.889)	(4.067.836)	2.900.947
Risultato ante imposte	2.556.341	(10.637.740)	13.194.081
Imposte	(1.343.525)	3.032.845	(4.376.370)
Risultato netto	1.212.816	(7.604.895)	8.817.711

Relazione sulla gestione

Si riporta il dettaglio delle commissioni attive distinte per ciascuno dei fondi gestiti dalla SGR (i fondi sono ordinati in senso decrescente sui valori della colonna "Bilancio 2016").

Nella tabella sono riportate anche le commissioni attive per servizi amministrativi previste dall'accordo sottoscritto con BVK Highstreet Retail e aventi ad oggetto la vendita dell'immobile di Milano, Via Dante 16.

Valori in euro Fondo	Bilancio 2016	Bilancio 2015	Variazione Importo	Variazione %
Fondo Ippocrate	7.164.966	8.054.153	(889.187)	-11,0%
Fondo Alpha	4.227.566	4.185.182	42.384	1,0%
Fondo Atlantic 1	2.580.388	2.731.721	(151.333)	-5,5%
Fondo Delta	2.576.483	2.543.535	32.948	1,3%
Fondo Omega	2.434.601	2.786.977	(352.376)	-12,6%
Fondo Gamma	2.146.017	2.123.253	22.764	1,1%
Fondo Omicron Plus	1.701.364	4.897.306	(3.195.942)	-65,3%
Fondo Senior	1.699.413	1.765.706	(66.293)	-3,8%
Fondo Rho Comparto Plus	1.520.276	2.676.829	(1.156.553)	-43,2%
Fondo Conero	1.372.101	1.175.884	196.217	16,7%
Fondo Spazio Industriale	1.287.995	1.299.265	(11.270)	-0,9%
Fondo Rho comparto Core	1.079.809	2.880.007	(1.800.198)	-62,5%
Fondo IDeA FIMIT Sviluppo - Comparto 1	891.184	839.140	52.044	6,2%
Fondo Armonia	746.086	733.535	12.551	1,7%
Fondo Sigma	711.330	718.297	(6.967)	-1,0%
Fondo Private RE	658.737	740.795	(82.058)	-11,1%
Fondo Ambiente	658.250	634.065	24.185	3,8%
Fondo Atlantic 2 - Berenice	655.836	783.679	(127.843)	-16,3%
Commissioni attive altri servizi (BVK Highstreet Retail)	573.019	-	573.019	n.a.
Fondo Theta Comparto Focus	553.580	570.679	(17.099)	-3,0%
Fondo Trophy Value Added	514.209	-	514.209	n.a.
Fondo Atlantic 6 in liquidazione	400.000	400.000	-	0,0%
Fondo Aries	395.082	-	395.082	n.a.
Fondo Ariete	378.688	430.277	(51.589)	-12,0%
Fondo Beta	376.176	797.437	(421.261)	-52,8%
Fondo Venere	343.557	427.382	(83.825)	-19,6%
Fondo Tau	297.982	272.790	25.192	9,2%
Fondo Eta in liquidazione	296.383	460.533	(164.150)	-35,6%
Fondo Atlantic 12	200.000	200.000	-	0,0%
Fondo Atlantic 8	200.000	200.000	-	0,0%
Fondo Housing Sociale Liguria	200.000	200.000	-	0,0%
Fondo Per lo Sviluppo del Territorio	200.000	200.000	-	0,0%
Fondo Ailati in liquidazione	195.853	195.669	184	0,1%
Fondo SIPF no. 2	165.000	165.000	-	0,0%
Fondo Civitas Vitae	150.000	64.144	85.856	133,8%
Fondo Theta Comparto Officium	124.603	72.540	52.063	71,8%
Fondo Yielding	116.079	-	116.079	n.a.
Fondo Atlantic Value Added	100.000	150.000	(50.000)	-33,3%
Fondo Castello in liquidazione	100.000	100.000,00	-	0,0%
Fondo Creative Properties in liquidazione	80.000	160.000,00	(80.000)	-50,0%
Fondo IDeA NPL	73.516	-	73.516	n.a.
Fondo Alveare	35.039	-	35.039	n.a.
Fondo Go Italia I	30.000	-	30.000	n.a.
Fondo Roma Santa Palomba	21.362	-	21.362	n.a.
Fondo Moma	20.910	249.677,00	(228.767)	-91,6%
Fondo Diamond Italian Properties	7.736	-	7.736	n.a.
Fondo Trentino RE	-	250.000,00	(250.000)	n.a.
Fondo Agris	-	589.806,00	(589.806)	n.a.
Commissioni	40.261.176	47.725.263	(7.464.087)	-15,6%

Relazione sulla gestione

Si evidenzia che il margine d'intermediazione è in calo rispetto al 31 dicembre 2015, da 50.962.874 euro a 40.090.081 euro. Tale diminuzione è dovuta:

- alla riduzione del regime commissionale di alcuni Fondi, mentre le nuove masse prese in gestione verso la fine dell'esercizio 2016 non hanno potuto avere un effetto significativo in termini di ricavi. I ricavi per commissioni si contraggono pertanto di 7.464.087 euro, pari all'15,6%;
- alla notevole contrazione della voce "Dividendi e proventi assimilati" che passa dai 3.596.105 euro nel 2015 a 49.290 euro nel 2016. L'esercizio 2015 beneficiava dei proventi distribuiti dal Fondo Omicron Plus a seguito della cessione di Palazzo Broggi in Milano.

I costi operativi della gestione sono in calo rispetto al precedente esercizio passando da 33.500.145 euro al 31 dicembre 2015 a 26.747.884 euro al 31 dicembre 2016. Il dato del 2015 era influenzato dai costi sostenuti per il progetto di quotazione della SIIQ che si sarebbe dovuta costituire con il portafoglio del Fondo Omicron.

Il risultato di gestione è pari a 13.342.197 euro, in diminuzione del 23,60% rispetto al dato del 2015 pari a 17.462.729 euro.

L'ammortamento delle *customer relationship* è pari a 2.422.015 euro rispetto all'importo di 2.870.964 euro al 31 dicembre 2015.

La voce svalutazioni immobilizzazioni immateriali da commissione variabile accoglie l'adeguamento al *fair value* della corrispondente voce iscritta all'attivo. Il dato al 31 dicembre 2016, pari a 5.000.000 euro, si confronta con il dato di 20.500.000 euro al 31 dicembre 2015.

Nel corso dell'esercizio si è anche provveduto ad adeguare il valore del credito nei confronti del fondo Beta per commissione variabile finale rettificandolo in negativo per 2.196.952 euro.

La valutazione delle quote detenute in fondi gestiti dalla SGR ha prodotto una rettifica di 1.166.889 euro che si confronta con l'importo di 4.067.836 euro al 31 dicembre 2015.

Il risultato ante imposte è positivo per 2.556.341 euro al 31 dicembre 2016 (negativo per euro 10.637.740 euro al 31 dicembre 2015).

Le imposte dell'esercizio, correnti e differite, sono pari a 1.343.525 euro. Il dato accoglie anche l'adeguamento dei saldi dei crediti e debiti per imposte differite all'aliquota IRES del 24% che è in vigore dal 1° gennaio 2017.

Il risultato netto è positivo e pari a 1.212.816 euro, rispetto al risultato netto negativo pari a 7.604.895 euro dell'esercizio precedente.

Relazione sulla gestione

Nello schema seguente si riporta il dettaglio del risultato d'esercizio 2016 con la distinzione di quanto di competenza dei detentori degli strumenti finanziari partecipativi (SFP), dato dall'effetto delle svalutazioni intervenute nell'esercizio in riferimento alle immobilizzazioni immateriali da commissioni variabili (5.000.000 euro al lordo delle imposte) e dalla rettifica del credito per commissione variabile finale nei confronti del fondo Beta (2.196.952 euro al lordo delle imposte), e quanto di competenza degli azionisti. La svalutazione è stata effettuata a seguito della revisione dei *business plan* dei fondi che compongono le attività immateriali da commissioni variabili, al fine di adeguare il valore dell'attività al *fair value*, le attività immateriali da commissioni variabili, pari a 20.500.000 euro al 31 dicembre 2015, sono state svalutate a conto economico per un importo pari a 5.000.000 euro. La svalutazione è un costo non monetario e non ha alcun impatto sulla consistenza del patrimonio di vigilanza della SGR.

Importi in euro	Risultato esercizio 2016	Risultato di competenza detentori SFP	Risultato di competenza Azionisti
Commissioni attive	40.261.176	-	40.261.176
Commissioni passive	(179.058)	-	(179.058)
Dividendi e proventi assimilati	49.290	-	49.290
Interessi netti e proventi / oneri assimilati	(41.327)	-	(41.327)
Margine di intermediazione	40.090.081	-	40.090.081
Costo del personale	(15.265.480)	-	(15.265.480)
Spese generali	(9.515.720)	-	(9.515.720)
Ammortamenti ordinari	(1.105.378)	-	(1.105.378)
Altri oneri/proventi di gestione	(861.306)	-	(861.306)
Totale costi	(26.747.884)	-	(26.747.884)
Risultato di gestione	13.342.197	-	13.342.197
Ammortamento <i>customer relationship</i>	(2.422.015)	-	(2.422.015)
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali da commissione variabile	(5.000.000)	(5.000.000)	-
Commissioni variabili ricavo (rettifica)	(2.196.952)	(2.196.952)	-
Utile / perdite da valutazione quote fondi gestiti	(1.166.889)	-	(1.166.889)
Risultato ante imposte	2.556.341	(7.196.952)	9.753.293
Imposte	(1.343.525)	2.783.096	(4.126.621)
Risultato netto	1.212.816	(4.413.856)	5.626.672

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda a quanto illustrato nella Nota Integrativa.

Relazione sulla gestione

4. FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Dal **1° gennaio 2016** IDeA FIMIT è subentrata nella gestione del Fondo "Aries", precedentemente gestito da AXA REIM SGR S.p.A., costituito da 158 centraline telefoniche cielo/terra locate a Telecom Italia S.p.A. e 20 porzioni di immobili a destinazione mista (uffici, residenziale, *retail*).

Il **21 gennaio 2016** l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Atlantic 1 ha approvato la proposta di modifica dell'art. 2 del Regolamento di gestione concernente l'allungamento della durata del fondo al 31 dicembre 2019, deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2015.

Il **1 febbraio 2016** ha avuto efficacia il passaggio di gestione da IDeA FIMIT a Kryalos SGR S.p.A. del Fondo MOMA. Il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da due immobili per un valore di mercato di 124.200.000 euro, oltre alle partecipazioni al 100% del capitale sociale delle società Fashion District Mantova S.r.l. e Fashion District Molfetta S.r.l..

Il **19 febbraio 2016** il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato l'istituzione del fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso denominato "Trophy Value Added". Il Fondo ha avviato la propria operatività in data 18 aprile 2016 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione per un patrimonio pari a 103,5 milioni di euro.

Il **12 aprile 2016** si è tenuta l'Assemblea ordinaria degli Azionisti di IDeA FIMIT che ha approvato il bilancio di esercizio della SGR al 31 dicembre 2015.

Il **13 maggio 2016** è avvenuto il trasferimento a favore della Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia delle 10.795 azioni di categoria "B" di IDeA FIMIT SGR S.p.A. rappresentative dell'intera partecipazione azionaria precedentemente detenuta dalla Fondazione Enasarco e pari al 5,97% del capitale sociale di IDeA FIMIT, automaticamente convertite in azioni ordinarie di categoria A denominate "Azioni A" ai sensi di quanto previsto dall'art. 6.4 dello Statuto Sociale di IDeA FIMIT.

Il **28 luglio 2016**, la Società ha istituito il fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato, denominato "Fondo Diamond Italian Properties - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato", interamente sottoscritto da Poste Vita per un ammontare di 150 milioni di euro. Il Fondo è destinato ad investire in immobili a destinazione terziario-commerciale localizzati in Italia con un profilo "core" e "core-plus" e potrà ricorrere alla leva finanziaria nel limite del 30% di LTV, al fine di raggiungere una potenzialità di investimento di circa 200 milioni di euro. La durata del Fondo è fissata in almeno 20 anni.

Il **6 ottobre 2016**, la Società ha istituito il fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato, denominato "GO ITALIA I - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato", interamente sottoscritto dal *private equity* statunitense GreenOak. Il Fondo ha una dimensione target di oltre

Relazione sulla gestione

200 milioni di euro. Il Fondo, della durata di 10 anni, è destinato ad investire in immobili a destinazione ufficio e/o commerciale, industriale e/o residenziale che - ai fini della messa a reddito - necessitano di interventi di risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro, mutamento della destinazione d'uso con un profilo dunque “*value added*” e “*core-plus*”.

Sempre il **6 ottobre 2016** è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione l'istituzione del fondo di investimento alternativo riservato denominato “Fondo Alveare”. L'istituzione del suddetto Fondo è avvenuta a seguito dell'aggiudicazione da parte di IDeA FIMIT di una procedura competitiva indetta dal Fondo Pensione Complementare per il personale dell'Ex Gruppo Banca Popolare di Novara – Gruppo Banco Popolare per la selezione di una società di gestione del risparmio per l'istituzione e gestione di un fondo immobiliare di diritto italiano riservato ad investitori istituzionali.

Il Fondo Alveare è stato avviato in data 21 dicembre 2016 attraverso il conferimento di un portafoglio immobiliare di proprietà del Fondo Pensione. Il portafoglio oggetto di apporto ha un valore pari a 166,2 milioni di euro ed è costituito da 16 immobili a prevalente destinazione d'uso residenziale e terziaria, situati nel nord Italia (principalmente a Milano) e prevalentemente locati a una pluralità di conduttori. Il Fondo ha una durata pari a 15 anni oltre eventuali proroghe.

In data **11 novembre 2016** è stato completato il *closing* dell'operazione “Santa Palomba” ed è stata avviata l'operatività del Fondo Roma Santa Palomba SH, tramite l'acquisizione di alcune aree site nel Comune di Roma, Località Santa Palomba. 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. Il Fondo Roma Santa Palomba SH è il terzo Fondo istituito e gestito dalla SGR (insieme ad Housing Sociale Liguria e Civitas Vitae) dedicato allo sviluppo di iniziative di carattere sociale.

Il **29 dicembre 2016** ha iniziato la propria attività il **Fondo Yelding**, istituito in data 28 luglio 2016, mediante il conferimento di un patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Intesa Sanpaolo, costituito da 26 immobili prevalentemente ad uso ufficio e filiale bancaria, per un controvalore di circa 500 milioni di euro.

Il patrimonio del Fondo è localizzato prevalentemente nel centro-nord Italia, ed è interamente locato a società facenti parte del Gruppo Intesa Sanpaolo mediante contratti di affitto a lungo termine di tipo c.d. “*double net*”. La durata del Fondo è pari a 15 anni.

Nel corso dell'esercizio sono state promosse un'offerta pubblica di acquisto sulle quote del Fondo Alpha da parte di Blado Investment (Gruppo Elliott Associates) e tre offerte pubbliche di acquisto sulle quote del Fondo Delta, da parte di GSF Eagle Opportunity S.à r.l., Navona Value Opportunity S.à r.l. e Mars Grafton S.à r.l.

Il **17 giugno 2016** è stato approvato dalla Consob con delibera n. 19635 il documento di offerta relativo all'offerta pubblica di acquisto promossa dalla società Blado Investment il cui periodo di adesione ha avuto

Relazione sulla gestione

inizio il 27 giugno 2016 e termine, a seguito di proroga, il 23 agosto 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.

Nel mese di **luglio 2016** il Consiglio di Amministrazione della SGR ha ritenuto non congruo il corrispettivo per i destinatari delle offerte pubbliche di acquisto promosse da GSF Eagle Opportunity S.à.r.l., Navona Value Opportunity S.à r.l. e Mars Grafton S.à r.l. sul 60% delle quote del Fondo Delta, rispettivamente ad un valore di 58,56 e 65 euro per ciascuna quota, oltre a un corrispettivo variabile calcolato su importi eccedenti 75 euro per le prime due offerte.

Al termine del relativo periodo di adesione le offerte di GSF Eagle Opportunity S.à.r.l. e Navona Value Opportunity S.à r.l. non si sono perfezionate per il mancato avveramento della condizione della soglia minima di adesione (30%).

In data **29 settembre 2016**, vista l'adesione all'Offerta Mars di 403.946 quote, corrispondenti al 19,19% circa delle quote emesse dal Fondo, Mars Grafton S.à r.l. comunicava di rinunciare alla condizione sospensiva relativa all'Offerta Mars di cui all'Avvertenza A.1.1(a) del Documento di Offerta di Mars. Pertanto, in data **30 settembre 2016**, Mars Grafton S.à r.l. ha provveduto a versare agli aderenti all'Offerta il corrispettivo dovuto per ogni quota portata in adesione, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle quote.

5. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

L'attività di ricerca e sviluppo è proseguita nel corso dell'anno con discreto successo, nonostante le difficoltà connesse all'attuale scenario di mercato, proseguendo sia nello sviluppo di nuovi fondi con caratteristiche simili a quelli gestiti dalla SGR, sia nell'analisi di progetti con un maggior contenuto innovativo, con la finalità di ampliare la gamma di prodotti offerti dalla SGR.

Come già indicato nei "Fatti di rilievo dell'esercizio", nel corso del 2016 IDeA FIMIT ha avviato il Fondo Roma Santa Palomba SH" (già istituito il 26 novembre 2015 ma avviato a novembre 2016) consolidando la *partnership* con il Fondo Investire per l'Abitare gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A.

La SGR inoltre ha istituito e avviato 5 nuovi fondi immobiliari ("Fondo Trophy Value Added", "Diamond Italian Properties", "Fondo GO Italia I", "Fondo Alveare", "Fondo Yielding") e un Fondo mobiliare dedicato ai *non performing loan*. L'avvio dell'operatività del Fondo IDeA NPL rappresenta una tipologia di attività innovativa rispetto al *core business* dell'azienda.

La SGR rimane focalizzata sulle seguenti categorie di quotisti:

- soggetti di natura previdenziale quali, a titolo esemplificativo, fondi pensione e casse di previdenza;
- compagnie di assicurazione e fondazioni bancarie;

Relazione sulla gestione

- investitori istituzionali esteri quali, a titolo esemplificativo, *asset manager* internazionali, fondi pensione esteri, compagnie di assicurazione e fondi sovrani.

Per quanto riguarda l'attività di sviluppo degli altri Fondi già operativi, è proseguita un'attenta analisi del mercato immobiliare (italiano ed estero), necessaria per individuare nuove opportunità d'investimento utili sia per il completamento dei portafogli immobiliari dei Fondi gestiti, sia per il prosieguo di una proficua valorizzazione e sostituzione del patrimonio.

6. RAPPORTI VERSO LE IMPRESE DEL GRUPPO

IDeA FIMIT fa parte del Gruppo De Agostini che, attraverso la SGR, rafforza il suo posizionamento strategico nel settore immobiliare in Italia, creando le condizioni per un futuro sviluppo dell'attività anche sui mercati esteri.

La *corporate governance* nel Gruppo conferisce autonomia gestionale alle *sub-holding* e alle società controllate, che sono responsabili della propria gestione operativa, così come dell'identificazione e del perseguimento di opportunità di crescita nei rispettivi mercati, sia attraverso nuove combinazioni prodotto/mercato, sia mediante operazioni straordinarie coerenti con la strategia di *business*.

In considerazione di quanto sopra, i rapporti tra IDeA FIMIT ed il Gruppo di appartenenza si concretizzano nei normali flussi informativi previsti all'interno del Gruppo industriale.

Si rimanda alla Nota Integrativa il dettaglio analitico dei dati patrimoniali ed economici intrattenuti tra la SGR e le altre società del Gruppo De Agostini.

7. INDICATORI FONDAMENTALI DELL'OPERATIVITÀ DELL'IMPRESA ED INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE

Nel corso dell'esercizio sono stati realizzati alcuni adeguamenti della struttura organizzativa, dell'organigramma della SGR e dei suoi presidi procedurali, finalizzati a soddisfare le esigenze operative della Società.

In particolare, la struttura organizzativa alla data del presente bilancio risulta così articolata:

- un Amministratore Delegato (Emanuele Caniggia) cui sono stati conferiti, da ultimo, dal Consiglio di Amministrazione in data 26 novembre 2015, in particolare, il potere di compiere in nome e per conto della Società tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, ad eccezione – e fatte salve in ogni caso le diverse previsioni contenute nelle procedure aziendali – delle operazioni con parti correlate e delle operazioni in conflitto di interessi, e con i seguenti limiti di importo, per le operazioni che comportano impegni di spesa per la Società:

Relazione sulla gestione

- di 250.000 euro per singola operazione (computandosi cumulativamente le operazioni seriali) se non prevista a *budget* annuale della Società approvato dal Consiglio di Amministrazione. Per “operazioni seriali” si intendono le operazioni reiterate nel tempo, che traggono origine da un medesimo rapporto contrattuale e che prevedono un impegno di spesa anch'esso dilazionato e frazionato nel tempo;
- senza limiti di spesa per le operazioni singolarmente e specificamente già previste nel *budget* annuale della Società approvato dal Consiglio di Amministrazione.

All'Amministratore Delegato sono, altresì, conferiti i poteri di compiere in nome e per conto dei Fondi tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, ad eccezione – e fatte salve in ogni caso le diverse previsioni contenute nelle procedure aziendali – delle operazioni con parti correlate e delle operazioni in conflitto di interessi, e con i seguenti limiti di importo, per le operazioni che comportano impegni di spesa per i Fondi:

- di 1.000.000 di euro per singola operazione (computandosi cumulativamente le operazioni seriali) se non prevista nel *business plan* dei Fondi;
- senza limiti di spesa per le operazioni singolarmente e specificamente già previste nei *business plan* dei Fondi approvati, ferma restando la percentuale di scostamento dai valori riflessi in tali *business plan* prevista per ciascuna specifica categoria di atti o operazioni, come definita di tempo in tempo dalla Società in punto di articolazione delle deleghe interne.

Restano fermi, in ogni caso, i limiti di importo specificamente previsti per l'esercizio di determinate facoltà.

In materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e ambientale è, altresì, conferita all'Amministratore Delegato competenza esclusiva per compiere tutti gli atti ed espletare tutte le funzioni volte all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, ecologia, protezione dell'ambiente esterno e del territorio, prevenzione incendi, nonché gestione degli appalti, unitamente ad ogni altro adempimento connesso ad una corretta gestione degli aspetti di natura tecnica della Società (in particolare, i cosiddetti poteri e doveri del “datore di lavoro” e del “committente” ai sensi del D.Lgs. 81/2008, del “legale rappresentante” ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e quelli relativi a tutta la normativa ambientale), con possibilità di conferire a soggetti idonei e qualificati ampie deleghe nelle materie sopra indicate, nell'ipotesi in cui lo dovesse ritenere necessario o opportuno al fine del miglior adempimento dei doveri di legge;

- a riporto dell'Amministratore Delegato sono collocate le seguenti Direzioni/Funzioni: Direzione Legale Societario (con riporto funzionale al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'espletamento delle proprie attribuzioni), Direzione Personale e Organizzazione, Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, Funzione Valutazione (con riporto gerarchico all'Amministratore Delegato e funzionale al Consiglio di Amministrazione), Funzione Comunicazione e Stampa (con riporto funzionale al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'espletamento delle proprie attribuzioni e alla controllante De Agostini S.p.A.);
- le Funzioni di Controllo - Internal Audit, Compliance e Antiriciclaggio, Risk Management - sono a riporto diretto del Consiglio di Amministrazione; per le medesime è previsto altresì un riporto funzionale al Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli nonché un riporto al Presidente del

Relazione sulla gestione

Consiglio di Amministrazione sui risultati delle attività. A completamento della sfera controlli sono inoltre previsti il Collegio Sindacale e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. n. 231/2001;

- un Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato).

Per quanto riguarda le attività formative, oltre alla partecipazione a corsi esterni di aggiornamento professionale, sono state effettuate attività di formazione interna sull'utilizzo a livello base e avanzato dei programmi in uso in azienda e in materia di prevenzione infortuni e antiriciclaggio per tutto il personale interessato, nonché formazione linguistica.

Il personale dipendente alla data del 31 dicembre 2016 risultava di 125 unità, di cui 15 dirigenti, 39 quadri, 71 impiegati, o dipendenti a tempo determinato e 6 lavoratori atipici (lavoratori interinali).

8. LA CORPORATE GOVERNANCE

Sulla scorta di quanto previsto dalle disposizioni del codice civile e del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (recante il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria), la SGR adotta un sistema di governo societario improntato alla trasparenza delle attività gestionali poste in essere in relazione ai fondi chiusi immobiliari dalla stessa gestiti ed alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi, anche mediante l'adozione di appositi presidi organizzativi e procedurali.

Ai sensi dello Statuto della SGR, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT è composto da cinque a tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 18 aprile 2014, determinandone – come sopra riportato – in 8 il numero dei componenti. Il Consiglio di Amministrazione ha approvato il proprio Regolamento Interno di funzionamento, modificato da ultimo in data 26 novembre 2015.

Sebbene la SGR non aderisca più ad Assogestioni – Associazione italiana del risparmio gestito, lo Statuto di IDeA FIMIT prevede che nel Consiglio di Amministrazione siano presenti due Amministratori Indipendenti. Si considera indipendente l'Amministratore non munito di deleghe operative nella SGR, in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni tempo per tempo vigenti per le società di gestione del risparmio ovvero, in mancanza, dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni ("Protocollo Assogestioni").

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e ai sensi del Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione, si considerano indipendenti gli Amministratori che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono essere

Relazione sulla gestione

altresì in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità ed eleggibilità, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Inoltre, gli Amministratori Indipendenti devono essere in possesso anche degli ulteriori requisiti di professionalità stabiliti nel citato Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione.

La sussistenza in capo agli Amministratori Indipendenti dei requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza richiesti ai sensi delle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, dallo Statuto e dal predetto Regolamento Interno è effettuata dal Consiglio di Amministrazione, avendo riguardo più alla sostanza che alla forma, entro trenta giorni dalla loro nomina. Gli Amministratori Indipendenti sono altresì tenuti a sottoscrivere annualmente una dichiarazione relativa alla permanenza dei requisiti di indipendenza e, comunque, si impegnano a comunicarne immediatamente l'eventuale venir meno.

Il Regolamento Interno del Consiglio di Amministrazione prevede che la SGR per almeno due anni dalla cessazione della carica degli Amministratori Indipendenti non possa intrattenere con costoro significativi rapporti di lavoro, professionali o di affari.

La presenza nella struttura di governo societario di Amministratori Indipendenti e le relative attribuzioni contribuiscono ad accentuare i profili di trasparenza insiti nella conduzione della SGR e ad incrementare l'oggettività dei processi decisionali.

Nell'ambito delle materie di competenza e nel rispetto delle prerogative del Collegio Sindacale e delle Funzioni di Controllo della SGR, il Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli – il quale, come detto, si compone in maggioranza di Amministratori Indipendenti, uno dei quali con funzione di Presidente – dispone dei più ampi poteri istruttori e ha il compito di supportare le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché alle altre materie previste ai sensi del proprio Regolamento Interno.

In termini generali, il Comitato: A) ferme restando le previsioni procedurali in punto di competenze specifiche degli Amministratori Indipendenti in materia di conflitto di interessi, si esprime su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del Consiglio di Amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate, valutando la corretta applicazione dei presidi per la gestione di tali operazioni; B) assiste il Consiglio di Amministrazione nella determinazione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi aziendali nonché nei compiti di verifica circa la loro corretta attuazione e coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale; C) nell'ambito dei compiti ad esso spettanti quale "comitato remunerazioni" ai sensi dell'articolo 39 del Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio adottato con provvedimento congiunto della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 e s.m.i. (il "Regolamento Congiunto"), formula al Consiglio di Amministrazione proposte in tema di politiche di remunerazione e di incentivazione, allo scopo di promuovere una gestione sana ed efficace del rischio; D) assiste il Consiglio di Amministrazione nell'attuazione degli indirizzi e delle politiche aziendali in materia di *outsourcing*, assicurando che tali indirizzi e politiche, come determinati dal Consiglio di Amministrazione,

Relazione sulla gestione

siano coerenti con una gestione sana ed efficace della SGR; E) valuta il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci di esercizio, a tal fine coordinandosi con le competenti funzioni aziendali e con l'organo di controllo della SGR; F) svolge gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dal Comitato sono motivati e non sono vincolanti per il Consiglio di Amministrazione, il quale manterrà in ogni caso il potere di procedere collegialmente ad ulteriori approfondimenti e verifiche, motivando adeguatamente eventuali decisioni assunte in difformità, previo parere del Collegio Sindacale.

Il Comitato può proporre al Consiglio di Amministrazione di avvalersi, a spese della Società ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal Consiglio di Amministrazione stesso, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le società controllanti e/o le società a queste collegate ovvero con i membri del Comitato stesso per lo studio e la valutazione obiettiva di particolari questioni, per le quali il Comitato sia privo di specifica competenza professionale.

La SGR ha adottato un Codice Etico ed un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 – recante la “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300” – volto a prevenire la commissione dei reati contemplati dal Decreto stesso nonché ad esimersi la SGR dalla responsabilità derivante dalla eventuale commissione, nel suo interesse o a suo vantaggio, di reati da parte di soggetti che fanno parte dell'organizzazione aziendale.

Il Codice Etico accoglie i principi etici – quali correttezza, lealtà, integrità e trasparenza – che ispirano i quotidiani comportamenti di tutti gli appartenenti alla Società nella conduzione degli affari ed in generale nello svolgimento dell'attività aziendale in ogni sua estrinsecazione, per il buon funzionamento, l'affidabilità e l'immagine positiva dell'azienda. Il Codice Etico è rivolto a tutti i soggetti apicali, ai dipendenti, al Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale, nonché ai collaboratori esterni che operano per il conseguimento degli obiettivi aziendali sotto la direzione e vigilanza dei vertici della Società.

La SGR ha, altresì, istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione – nominato dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo, in data 8 maggio 2014, nelle persone dei componenti il Collegio Sindacale (designando Gian Piero Balducci quale Presidente) e che, nell'ambito delle proprie competenze, svolge le funzioni di vigilanza e controllo previste dal Decreto - cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l'aggiornamento.

La SGR si è dotata di procedure interne volte a disciplinare le modalità di gestione interna e di comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate e confidenziali, in conformità, tra l'altro, alle previsioni del TUF e della relativa disciplina di attuazione di cui al Regolamento Emittenti CONSOB del 14 maggio 1999 n. 11971 (di seguito anche “Regolamento Emittenti”).

Relazione sulla gestione

La SGR ha, altresì, adottato una procedura volta a fornire le istruzioni operative per l'istituzione, la tenuta e l'aggiornamento del Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate – il quale comprende coloro che, in ragione dell'attività lavorativa o professionale ovvero in ragione delle funzioni svolte, abbiano accesso alle informazioni privilegiate concernenti, direttamente o indirettamente, i fondi gestiti le cui quote sono negoziate in mercati regolamentati o per le quali la SGR abbia presentato una richiesta di ammissione alle negoziazioni nei mercati regolamentati italiani, in ossequio, tra l'altro, a quanto prescritto dal TUF e dal Regolamento Emittenti – nonché una procedura di gestione delle operazioni personali dei "soggetti rilevanti" in cui sono disciplinate le modalità di gestione delle operazioni in strumenti finanziari, in presenza di informazioni confidenziali.

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di compimento di operazioni personali da parte dei soggetti rilevanti ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti soggetti rilevanti (intendendosi per tali i soci e i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l'alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti della Società nonché ogni altra persona fisica i cui servizi siano a disposizione e sotto il controllo della Società e che partecipino all'attività di gestione collettiva del risparmio svolta dalla Società, le persone fisiche o giuridiche che partecipino direttamente alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio sulla base di un accordo di delega o di esternalizzazione, i responsabili delle funzioni aziendali di controllo della SGR, i membri dei Comitati con funzioni consultive dei fondi gestiti dalla SGR): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Infine, la SGR, anche allo scopo di minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interessi, sottopone le opportunità di investimento che giungono alla Società o individuate sul mercato alla valutazione dell'organo amministrativo che determina l'allocazione degli investimenti tra i vari fondi gestiti nel rispetto delle relative previsioni regolamentari ed applicando specifici criteri di attribuzione.

In ossequio all'articolo 37 del TUF, che ha introdotto un meccanismo di *corporate governance* teso a favorire il coinvolgimento dei partecipanti nel processo decisionale delle società di gestione del risparmio con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione dei fondi comuni di investimento di tipo chiuso, ivi inclusi i fondi immobiliari, ed alle società di gestione del risparmio, è stata prevista l'istituzione di un'Assemblea dei Partecipanti del fondo, che delibera sulle materie alla stessa riservate dal relativo Regolamento di Gestione e sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente.

Relazione sulla gestione

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che i Regolamenti di Gestione di ciascun fondo gestito contemplano l'istituzione di un Comitato avente funzione consultiva competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in relazione alle materie indicate nel Regolamento di Gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo. I componenti di tali Comitati sono nominati dal Consiglio di Amministrazione – qualora di competenza della SGR – ovvero dai Partecipanti al fondo, a seconda di quanto previsto nei rispettivi Regolamenti di Gestione.

La Società comunica ai partecipanti del fondo ogni informazione prevista dal Regolamento di Gestione e dalla vigente normativa di settore con le modalità ivi previste.

9. PRINCIPALI FATTORI E CONDIZIONI CHE INCIDONO SULLA REDDITIVITÀ E POLITICHE D'INVESTIMENTO ADOTTATE PER MANTENERE E MIGLIORARE I RISULTATI ECONOMICI

I fattori che incidono maggiormente sulla redditività aziendale possono essere riassunti nelle seguenti categorie:

- istituzione e avvio operatività nuovi fondi;
- massa gestita;
- percentuale delle commissioni di gestione;
- costi di struttura.

Tutte le categorie sono oggetto di una continua analisi da parte delle strutture dedicate. In particolare, dal punto di vista dell'AUM la SGR, con una massa gestita di circa 9 miliardi di euro, è in grado di conseguire un discreto margine d'intermediazione, pur in un contesto competitivo nel quale le commissioni di gestione sono in calo.

Per quanto riguarda i costi di struttura, la SGR ha posto in essere un'attenta razionalizzazione dei costi fissi con un costante controllo dei medesimi.

10. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL BILANCIO

Non si segnalano eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Relazione sulla gestione

11. PROGETTO DI DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

il bilancio che sottoponiamo alla vostra approvazione chiude con un risultato positivo, al netto delle imposte, di 1.212.816 euro. Tale risultato è la somma algebrica della perdita di competenza dei detentori gli strumenti finanziari partecipativi per 4.413.856 euro e dell'utile di competenza degli azionisti per 5.626.672 euro.

Vi proponiamo di destinare la perdita di competenza dei detentori degli strumenti finanziari partecipativi, pari a 4.413.856 euro come segue:

- a "Riserva utili da commissioni variabili finali" la perdita, al netto dell'effetto fiscale, derivante dalla rettifica del credito verso il fondo Beta per 1.868.856 euro;
- a "Riserva da aggregazione aziendale da commissioni variabili" la perdita, al netto dell'effetto fiscale, derivante dalla svalutazione delle immobilizzazioni immateriali da commissioni variabili per 2.545.000 euro;

Vi proponiamo di destinare l'utile di 5.626.672 euro di competenza degli azionisti come segue:

- a "Dividendo" 28,00 euro per ognuna delle 180.889 azioni ordinarie per complessivi 5.064.892 euro;
- a "Utili portati a nuovo" per 561.780 euro.

Vi invitiamo ad approvare il bilancio sottopostovi, la relazione che l'accompagna e le proposte formulate riguardanti la destinazione del risultato d'esercizio.

Roma, 7 marzo 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Gualtiero Tamburini