

Fondo	Tipologia	Totale NAV 2012 (€)	Totale NAV 2011 (€)	Variazione	Importo (€)	%
Fondo Ippocrate	Riservato	1.826.397.573	1.890.681.574	(64.264.001)	-3,40%	
Fondo Omicron Plus	Riservato	590.042.643	652.321.052	(62.278.409)	-9,55%	
Fondo Omega	Riservato	457.744.908	518.155.850	(60.410.942)	-11,66%	
Fondo Rho Plus	Riservato	401.003.097	427.043.948	(26.040.851)	-6,10%	
Fondo Alpha	Quotato	394.442.764	394.550.636	(10.107.872)	-2,56%	
Fondo Atlantic 1	Quotato	281.350.818	296.803.263	(15.452.445)	-5,21%	
Fondo Gamma	Riservato	277.627.186	278.169.971	(542.785)	-0,20%	
Fondo Rho Core	Riservato	277.544.218	283.068.989	(5.524.771)	-1,95%	
Fondo Atlantic 2 - Berenice	Quotato	225.892.506	242.369.608	(16.477.102)	-6,80%	
Fondo Delta	Quotato	204.089.909	209.739.751	(5.649.842)	-2,69%	
Fondo Theta	Riservato	173.357.429	186.101.266	(12.733.837)	-6,84%	
Fondo Sigma	Riservato	172.718.673	180.100.960	(7.382.287)	-4,10%	
Fondo Beta	Quotato	149.203.714	147.384.355	1.819.359	1,23%	
Fondo Senior	Riservato	131.617.723	144.057.597	(12.439.874)	-8,54%	
Fondo Eta in liquidazione	Riservato	129.727.714	148.191.373	(18.463.659)	-12,46%	
Fondo Conero	Riservato	120.961.652	123.105.991	(2.144.339)	-1,74%	
Fondo Venere	Riservato	83.721.873	82.310.820	1.411.053	1,71%	
Fondo Alati in liquidazione	Riservato	80.510.528	-	80.510.528	n.a.	
Fondo Agris	Riservato	76.391.280	63.364.642	13.026.438	20,56%	
Fondo Arlete	Riservato	67.288.235	-	67.288.235	n.a.	
Fondo Tau	Riservato	52.490.249	51.956.449	533.800	1,03%	
Fondo Private RE	Riservato	49.396.775	-	49.396.775	n.a.	
Fondo Trentino RE	Riservato	33.286.740	-	33.286.740	n.e.	
Fondo Atlantic Value Added	Riservato	31.692.290	31.893.469	(201.179)	-0,63%	
Fondo Creative Properties in liquidazione	Riservato	30.685.095	-	30.685.095	n.a.	
Fondo Castello in liquidazione	Riservato	27.399.156	-	27.399.156	n.a.	
Fondo Taurus in liquidazione	Riservato	21.546.548	-	21.546.548	n.a.	
Fondo Atlantic 8	Riservato	16.975.242	16.310.764	664.478	4,07%	
Fondo SPP N°2	Riservato	11.639.007	-	11.639.007	n.a.	
Fondo Atlantic 12	Riservato	11.293.012	12.101.975	(808.963)	-6,58%	
Fondo Atlantic 6 in liquidazione	Riservato	3.541.969	17.610.763	(14.068.774)	-79,89%	
Fondo per lo Sviluppo del Territorio	Riservato	859.340	635.485	233.855	36,80%	
		6.402.459.886	6.398.030.751	4.429.135	0,07%	

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

#### FONDO AGRIS (RISERVATO)

“Agris – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (di seguito, il “Fondo”) è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi dell’art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197. La partecipazione al Fondo è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti all’art. 1, comma 1, lettera h), del Decreto Ministeriale 228/1999 e nel Provvedimento della Banca d’Italia dell’8 maggio 2012.

**Il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, con delibera del 29 dicembre 2011, ha istituito il Fondo e il relativo regolamento di gestione.**

**Il 29 dicembre 2011 alcuni Consorzi agrari hanno conferito al Fondo, mediante apporto, il diritto di proprietà sui complessi e le unità immobiliari costituenti l'attuale patrimonio del Fondo per un valore convenzionalmente stabilito in 96.189.738 euro a fronte di un valore di perizia redatta dall'Esperto Indipendente di 102.242.439 euro. In pari data il Fondo ha assunto, mediante accolto non liberatorio, le obbligazioni derivanti da indebitamenti finanziari relativi alle attività immobiliari oggetto dell'apporto, complessivamente pari a 36.840.667 euro.**

Oltre alle unità immobiliari gli apportanti hanno versato 250.929 euro per arrotondare il valore unitario delle quote di classe A e un importo di 1.192 euro per sottoscrivere le quote di classe B.

A fronte dell'apporto il Fondo ha emesso pertanto 1.192 quote di classe A del valore nominale unitario di 50.000 euro per un valore complessivo di 59.600.000 euro e 1.192 quote di classe B del valore nominale unitario di 1 euro per un valore complessivo di 1.192 euro.

Nell'ambito del primo periodo di sottoscrizione del Fondo, sono state sottoscritte in denaro n. 420 quote di classe A per un controvalore complessivo di 21.000.000 di euro. Gli importi sottoscritti sono stati richiamati in data 10 gennaio 2012 e in data 18 dicembre 2012.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in dieci anni con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto annuale successivo alla scadenza del decimo anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione (con possibilità di proroga del termine per un ulteriore periodo di due anni).

Il portafoglio immobiliare comprende n. 44 immobili e un terreno agricolo, per un controvalore complessivo, al 31 dicembre 2012, di 95.603.800 euro.

#### **FONDO AILATI (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)**

"Ailati – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo Ailati" o il "Fondo"), è un fondo riservato a investitori qualificati, istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197. Il 20 ottobre 2005 è stato autorizzato da Banca d'Italia e ha avviato la propria operatività il 20 ottobre 2006. 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.

L'Assemblea dei partecipanti al Fondo, riunitasi il 19 dicembre 2011, ha deliberato, avvalendosi della facoltà ad essa riconosciuta ai sensi dell'art 32 comma 5 del D.Lgs. 78/2010 conv. dalla Legge 122/2010 come modificato con D.Lgs. 70/2011 conv. dalla Legge 106/2011, la messa in liquidazione anticipata del Fondo Ailati.

In data 20 dicembre 2011 il Consiglio di Amministrazione di DUEMME ha accolto la richiesta formulata dall'Assemblea dei partecipanti, deliberando la messa in liquidazione anticipata del Fondo Ailati, ai sensi dell'art. 32 comma 5 del D.L. 78/2010 conv. dalla Legge 122/2010 come modificato con D.L. 70/2011 conv. dalla Legge 106/2011.

Nel corso dell'esercizio 2012 si è proceduto alla definizione del piano di liquidazione del Fondo Ailati, che prevede listini di vendita, modalità di commercializzazione e ipotesi di tempistica delle vendite.

L'attività di liquidazione anticipata del Fondo Ailati potrà essere chiusa una volta concluse la commercializzazione degli immobili ancora in portafoglio e l'ultimazione delle opere di ristrutturazione relative agli immobili in Milano, via Turati n. 6/8 e Milano, piazza Diaz n. 6.

Il patrimonio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2012 è composto da 12 immobili dislocati in Lombardia (Milano), Veneto, Sardegna e Puglia. Il valore complessivo è di 74.219.200 euro.

#### **FONDO ARIETE (RISERVATO)**

"Ariete - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito "Ariete" o il "Fondo") è un fondo riservato a investitori qualificati, istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 19, il 27 maggio 2005 e 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 ha sostituito DUEMME.

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.

La Società di Gestione, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, 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 portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2012 è costituito da sei immobili di cui, in termini di valore, il 67% a destinazione aree di sviluppo, il 19% a destinazione residenziale ed il 14% a destinazione uffici. La gestione ordinaria del Fondo Ariete, nell'esercizio in esame, è stata caratterizzata in particolare dalla progettazione finalizzata allo sviluppo dell'area sita in Bologna, via Giuseppe Fanin (c.d. Area Ex CAAB).

L'Area Ex CAAB è localizzata a nord-est di Bologna, in una zona periferica contraddistinta da una bassa densità edilizia. Nelle immediate vicinanze sorgono il Centro Agro Alimentare di Bologna, lo Scalo Merci di Bologna San Donato e il Retail Park denominato Centro Meraville.

Il progetto prevede uno sviluppo a prevalente destinazione residenziale, redatto sulla base delle seguenti linee guida:

- connessioni e integrazioni con l'adiacente "Quartiere Pilastro", individuando le funzioni di interesse generale nelle aree limitrofe che necessiterebbero di essere sviluppate;
- sviluppo di una quota di *housing sociale*;
- attenzione alle tematiche ambientali;
- realizzazione per fasi, valorizzando le porzioni del cespote non ancora interessate dalla trasformazione, rendendole *medio tempore* fruibili dalla collettività.

Il progetto si caratterizzerà quindi per una forte connessione con il quartiere e l'*hinterland*, sia attraverso lo sviluppo di un efficace sistema del verde, sia mediante la ricollocazione e il potenziamento dei servizi di cui necessitano le aree circostanti.

Il valore del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2012 è di 98.961.000 euro.

#### **FONDO ALPHA IMMOBILIARE (QUOTATO)**

"Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo Alpha" o il "Fondo") è il primo fondo ad appalto pubblico della SGR, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 27 giugno 2000. La durata è fissata in 15 anni a decorrere dalla data d'istituzione dello stesso.

Il Fondo, collocato presso clientela al dettaglio e ammesso a quotazione dal 4 luglio 2002 sul Mercato Telematico Fondi di Borsa Italiana S.p.A. – ora Mercato degli *Investment Vehicles* ("MIV") – ha avviato la gestione a seguito della stipula dell'atto di conferimento con il quale, il 1° marzo 2001 l'INPDAP – Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica - ha apportato al Fondo ventisette 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.

Nel corso dell'esercizio 2012 il prezzo delle quote sul mercato di Borsa ha avuto un andamento negativo. Il valore della quota al 2 gennaio 2012, primo giorno di negoziazioni dell'anno, è stato di 1.570,00 euro, mentre in data 28 dicembre 2012 il Fondo ha chiuso l'anno con una quotazione pari a 1.058,00 euro (-32,61%). In questa data lo sconto sul NAV (al 31 dicembre 2012 pari a 3.701,013 euro per quota) è pari al 71,41%. Il prezzo minimo è stato registrato il 16 ottobre 2012 con una quotazione pari a 1.018 euro per quota mentre la quotazione massima è stata registrata in data 27 gennaio 2012 con un valore pari a 1.620 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 35,1 quote (in aumento rispetto all'anno precedente). Il picco massimo degli scambi, in termini di numero di quote, si è verificato il 27 novembre 2012: 295 quote per un controvalore pari a 308.979 euro.

**Nel corso dell'esercizio 2012 non sono stati effettuati investimenti.**

In data 30 luglio 2012, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato ai sensi dell'articolo 2.2., lettera (b) del Regolamento di gestione del Fondo Alpha, di esercitare la facoltà di prorogare la durata del Fondo Alpha per un periodo massimo di ulteriori quindici anni con inizio a far data dal 27 giugno 2015, prevedendo dunque una scadenza del Fondo entro il 27 giugno 2030.

Con comunicato in data 13 novembre 2012, ai sensi dell'art. 103 della Deliberazione CONSOB n. 11971/1999, la SGR ha tra l'altro informato il mercato di voler indirizzare "le politiche di gestione del Fondo in una direzione marcatamente liquidatoria così da pervenire alla dismissione dei suoi asset in un lasso di tempo più breve (entro il 2019) di quello risultante per effetto della predetta proroga".

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 17, per un valore complessivo di 407.040.000 euro, oltre alla partecipazione nella Da Vinci S.r.l..

#### **FONDO ATLANTIC 1 (QUOTATO)**

"Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo" o "Atlantic 1") è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/99.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dall'efficacia dell'atto di apporto con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno, quindi il 31 dicembre 2013.

La SGR, previo parere non vincolante del Comitato Consultivo, ha la facoltà di prorogare il termine di durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti (cosiddetto "periodo di grazia").

Il Fondo Atlantic 1 è quotato sul mercato di Borsa Italiana S.p.A., sul segmento MIV di Borsa Italiana dal 7 giugno 2006.

La quota ha registrato il prezzo minimo dell'anno, pari a 172,00 euro, in data 20 dicembre 2012 e ha raggiunto quello massimo, pari a 327,90 euro, in data 6 gennaio 2012. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 191 quote.

Il Fondo ha chiuso l'anno borsistico con la quotazione del giorno 28 dicembre pari a 175,60 euro per quota. Alla data del 31 dicembre 2012 lo sconto rispetto al NAV, pari a 539,482 euro per quota, era del 56,92%.

Al 31 dicembre 2012 il portafoglio immobiliare del Fondo si presenta così composto in termini di ripartizione per destinazione d'uso (base superfici):

- 84% a uso uffici;
- 16% a uso commerciale.

Per quanto concerne l'attività dell'esercizio 2012 si segnala la vendita degli immobili siti nei comuni di Como – via Innocenzo XI 70 (23 gennaio 2012) e di Milano - piazzale Siena 5 (4 luglio 2012). Tali cessioni hanno generato un utile da realizzo di 810.000 euro.

Sono proseguiti le attività di ristrutturazione generale di alcuni edifici del portafoglio del Fondo e sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria e di messa a norma edilizia e impiantistica, in attuazione al piano d'interventi di adeguamento funzionale e normativo previsti nel budget del medesimo esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2012 il Fondo ha posto in essere una distribuzione di proventi relativi al 2° semestre 2011 e al 1° semestre 2012 per un ammontare complessivo di 6.779.760 euro, corrispondenti a 13,00 euro per ciascuna delle 521.520 quote in circolazione, oltre a rimborsi pro-quota per complessivi 1.559.345 euro.

Tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare e del credito e delle stime sull'andamento dell'economia, la Società ritiene molto complesso raggiungere l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del patrimonio del Fondo entro il termine del 31 dicembre 2013, data di scadenza del Fondo medesimo.

Nel corso del 2013 la Società intende pertanto proseguire nell'attività di gestione e dismissione del patrimonio, valutando comunque la possibilità di avvalersi, nell'interesse dei partecipanti, del periodo di grazia previsto dagli artt. 2 e 26 del regolamento di gestione del Fondo, che qualora venisse deliberato, sarà tempestivamente comunicato al mercato.

La composizione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2012 è pari a 30 beni immobili residui rispetto ai 46 iniziali, per un valore di mercato di 631.770.000 euro.

#### **FONDO ATLANTIC 2 - BERENICE (QUOTATO)**

"Atlantic 2 - Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo" o "Atlantic 2 - Berenice") è un fondo ad apporto privato istituito, ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197, il 14 luglio 2005.

A far data dal 1° luglio 2008, a seguito del perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, come da modifiche regolamentari approvate da Banca d'Italia il 21 maggio 2008 con provvedimento n. 566082, la gestione del Fondo, originariamente denominato "Berenice - Fondo Uffici", è stata assunta da FARE SGR che ha sostituito Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A. (ora Prefios 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 efficacia dell'apporto, con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta data di efficacia. Il Consiglio di Amministrazione di FARE SGR del 30 settembre 2011 ha deliberato la modifica del regolamento di gestione del Fondo prorogandone la durata e prevedendone la scadenza al 31 luglio 2015. Tale modifica

regolamentare, approvata dall'Assemblea dei partecipanti, è stata autorizzata dalla Banca d'Italia in data 12 gennaio 2012.

**Il Fondo Atlantic 2 – Berenice è quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana dal 19 luglio 2005.**

L'andamento della quota ha registrato un picco massimo il 12 gennaio 2012 con un valore pari a 296,78 euro per quota mentre il prezzo minimo è stato registrato il 26 e il 27 novembre 2012 con una quotazione pari a 140 euro per quota.

Il Fondo ha chiuso l'anno borsistico il 28 dicembre 2012 con 24 quote scambiate a 162,40 euro.

Alla data del 31 dicembre 2012 lo sconto rispetto al NAV, pari a 376,486 euro per quota, era del 56,86%.

L'andamento delle quotazioni del fondo, in costante discesa durante il corso dell'anno, ricalca quello di tutti i Fondi quotati sul segmento MIV.

Nel corso dell'esercizio sono stati ceduti 2 immobili siti in Roma corso Italia e via Tevere per un ricavo complessivo di 106.000.000 di euro.

Nel corso del 2012 il Fondo ha posto in essere la distribuzione di proventi maturati nel quarto trimestre del 2011 e nei primi tre trimestri del 2012 per un ammontare complessivo di 11.520.058 euro, corrispondenti a 19,20 euro per ognuna delle 600.003 quote in circolazione. Si è inoltre proceduto al rimborso anticipato parziale pro-quota di 3,96 euro per un ammontare complessivo di 2.376.012 euro.

Gli Immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 29, per un valore complessivo di 396.650.000 euro.

#### **FONDO ATLANTIC 6 (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)**

"Atlantic 6 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un Fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso riservato Istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999. La partecipazione allo stesso è consentita esclusivamente a investitori qualificati così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera h del D.M. n. 228/1999 e nel Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR con propria delibera del 24 ottobre 2007 ha istituito il Fondo e il relativo regolamento di gestione, approvati dalla Banca d'Italia il 15 gennaio 2008.

In data 20 dicembre 2011 i quotisti del Fondo hanno richiesto alla SGR di porre in essere le attività necessarie affinché potesse essere valutata ed eventualmente deliberata la liquidazione anticipata del Fondo in considerazione di quanto previsto dall'art. 32 del D.L. n. 78/2010, così come modificato dal D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, convertito dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011, le cui disposizioni vanno ad incidere in modo significativo sul trattamento fiscale dei quotisti.

**Il Fondo è proprietario di un'area a sviluppo residenziale nel comune di Peschiera Borromeo (MI).**

La gestione del Fondo Atlantic 6 nel corso dell'anno 2012 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Sono terminati i lavori per la realizzazione di 6 edifici residenziali e delle relative autorimesse interrate del lotto 1.

Si è pertanto proceduto:

- al frazionamento ed accatastamento delle unità immobiliari e delle relative pertinenze;
- alla redazione degli attestati di certificazioni energetiche relativi le singole unità immobiliari;
- alla presentazione al Comune di Peschiera Borromeo del certificato di collaudo statico e della fine lavori di tutti gli edifici del lotto 1 (26 luglio 2012);
- alla presentazione della richiesta di rilascio del certificato di agibilità di tutti gli edifici del lotti 1 (26 luglio 2012);
- alla redazione di 6 regolamenti di condominio (uno per singolo edificio) e del regolamento di supercondominio (relativamente alle parti comuni a tutti gli edifici, compreso il locale portineria e il vano autorimessa);
- al rilascio da parte della compagnia Reale Mutua della Polizza Decennale Postuma per i danni diretti all'immobile di cui al D. Lgs. 122/2005.

In merito alla comunicazione ricevuta in data 9 febbraio 2011 da parte del Comune di Peschiera Borromeo per l'avvio di procedimento ex artt. 7 ed 8 della L.n. 241/90 s.m.i. relativo all'eventuale annullamento del PII Bellaria e dei relativi titoli (edifici A-B-C-D-E-F e parco pubblico), si fa presente che in data 30 ottobre 2012, con successiva delibera del Consiglio Comunale n. 52 a conclusione del Procedimento di autotutela avviato in data 9 febbraio 2011, è stato approvato il definitivo annullamento del PII Bellaria relativamente (i) alla realizzazione del secondo lotto residenziale (lotto 2), (ii) all'attuale localizzazione del parco urbano pubblico e della scuola materna. Contro il suddetto provvedimento la SGR, in data 13 novembre 2012, ha presentato un ricorso al TAR Lombardia richiedendo l'annullamento della delibera stessa.

In data 17 dicembre 2012 la SGR ha presentato davanti al TAR Lombardia e contro il Comune di Peschiera un primo ricorso per la richiesta di annullamento del provvedimento del 21 novembre 2012 con il quale il Comune di Peschiera ha disposto l'interruzione dei termini del procedimento ai fini del rilascio del certificato di agibilità, riservandosi, sentito l'ufficiale sanitario, di applicare la dichiarazione di inabitabilità per gli alloggi medesimi.

In data 23 gennaio 2013 si è tenuta la discussione dell'udienza cautelare del ricorso al TAR Lombardia, proposto dalla SGR in merito alla richiesta di annullamento della delibera del 30 ottobre 2012 ed alla sospensione del provvedimento del 21 novembre con il quale il Comune di Peschiera aveva interrotto l'iter per il rilascio del certificato di agibilità. In tale sede il TAR ha:

- riconosciuto valide le ragioni della ricorrente SGR fissando l'udienza di merito in data 2 maggio 2013;
- sospeso il provvedimento di interruzione dei termini per il rilascio del certificato di agibilità ed ha ordinato al Comune di Peschiera di "riattivare il procedimento". Pertanto il termine di 60 giorni ha ricominciato a decorrere dal punto (58° giorno) in cui era stato interrotto con il provvedimento del 21 novembre 2012.

Alla data del 31 dicembre 2012 il patrimonio del Fondo risulta costituito da n. 6 edifici residenziali ed autorimesse interrate, un terreno destinato alla futura realizzazione del lotto 2 ed i terreni occupati dai cantieri di lavoro per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presenta un valore di mercato, come da valutazione dell'esperto indipendente, di 51.370.000 euro.

#### **FONDO ATLANTIC 8 (RISERVATO)**

"Atlantic 8 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso speculativo istituito ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197. La partecipazione allo stesso è consentita esclusivamente a investitori qualificati così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera h del D.M. n. 228/1999 e nel Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, con delibera del 24 ottobre 2007, ha istituito il Fondo e il relativo regolamento di gestione, approvato dalla Banca d'Italia il 15 gennaio 2008, con nota n. 49756.

Il 18 dicembre 2008 è stato sottoscritto l'atto di apporto degli immobili, a fronte del quale le quote del Fondo complessivamente emesse dalla Società di Gestione sono state pari a 25 del valore nominale di 500.000 euro cadauna, per un valore netto di apporto pari a 12.500.000 euro. Tale valore corrisponde alla valutazione complessiva del portafoglio immobiliare conferito in sede di apporto e valutato dall'Esperto Indipendente REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A. al netto dell'indebitamento accolto al Fondo, pari a 20.279.059 euro.

Il 18 dicembre 2008 sono stati altresì richiamati parzialmente gli impegni assunti dagli investitori, ed è stato richiesto, proporzionalmente a quanto sottoscritto da ciascun investitore, il versamento, entro il successivo 23 dicembre, di un totale di 1.500.000 euro.

Il 23 settembre 2009 si è reso necessario procedere a un secondo richiamo degli impegni per un totale di 1.300.000 euro al fine di rimborsare il finanziamento di 1.500.000 euro, garantito da ipoteca di secondo grado gravante sull'immobile sito in Follonica, così come richiesto dalla stessa banca erogatrice l'8 luglio 2009. A seguito del secondo richiamo parziale risultano da richiamare ulteriori 2.700.000 euro.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, con scadenza alla data di riferimento del primo rendiconto semestrale successivo al termine del settimo anno.

Anteriormente alla scadenza del settimo anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, l'Assemblea dei partecipanti, convocata a tal fine dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, avrà la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo per un ulteriore periodo di tre anni.

Inoltre, la SGR, previa approvazione del Comitato Consultivo, ha la facoltà di richiedere, nel rispetto della normativa vigente, una proroga del termine di durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 11, per un valore complessivo di 29.300.000 euro.

#### **FONDO ATLANTIC 12 (RISERVATO)**

"Atlantic 12 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi dell'art. 12 bis del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197. La partecipazione allo stesso è consentita esclusivamente a investitori qualificati così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera H del D.M. n. 228/1999 e nel Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, con delibera del 29 gennaio 2009, ha istituito il Fondo e il relativo regolamento di gestione, approvato dalla Banca d'Italia l'8 maggio 2009 con provvedimento n. 466759.

Il 28 dicembre 2009 la Società di Gestione ha sottoscritto con una Società *leader* nel settore motociclistico un accordo quadro, mediante il quale la medesima società:

- si è impegnata ad apportare al Fondo due immobili e un terreno a destinazione prevalentemente industriale per un valore complessivo di 18.830.000 euro;
- si è impegnata a integrare l'apporto degli immobili/terreni mediante un versamento di 170.000 euro;
- ha sottoscritto in denaro sei quote per un totale di 1.500.000 euro.

In data 30 dicembre 2009 è stato quindi sottoscritto l'atto di apporto degli immobili, a fronte del quale le quote del Fondo complessivamente emesse dalla SGR sono state pari a 76 del valore nominale di 250.000 euro ciascuna, per un valore complessivo di apporto pari a 19.000.000 di euro oltre ad altre 2 quote del valore nominale di 250.000 euro ciascuna, a fronte del versamento in denaro di 500.000 euro.

Il Fondo ha iniziato la propria operatività avendo raggiunto un valore delle sottoscrizioni in denaro sommato al valore dei beni immobili apportati superiore al 60% del valore minimo previsto dal regolamento (pari a 15.000.000 di euro).

In data 13 dicembre 2010 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha quindi accertato la chiusura del periodo di sottoscrizione e deliberato il ridimensionamento dell'ammontare complessivo minimo del Fondo a 20.500.000 euro.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto annuale successivo alla scadenza del settimo anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione.

Prima della scadenza del settimo esercizio dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, l'Assemblea dei partecipanti, convocata a tal fine dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, avrà la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo per un ulteriore periodo di tre anni.

La SGR ha la facoltà di prorogare il termine di durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti.

La gestione immobiliare, nel corso dell'anno 2012, ha riguardato principalmente il proseguimento delle attività di valorizzazione dell'immobile di Pisa.

Il Fondo al 31 dicembre 2012 è proprietario di un solo immobile per un valore complessivo di 10.510.000 euro.

#### **FONDO ATLANTIC VALUE ADDED (RISERVATO)**

"Atlantic Value Added - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 228/1999. La partecipazione allo stesso è consentita esclusivamente a investitori qualificati così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera H del D.M. n. 228/1999 e nel Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in otto anni con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto annuale successivo alla scadenza dell'ottavo anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione.

Anteriormente alla scadenza dell'ottavo anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, l'Assemblea dei partecipanti, convocata a tal fine dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, avrà la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo per due ulteriori periodi di un anno ciascuno e tali proroghe si intenderanno concluse il 31 dicembre dell'ultimo anno di ciascuna proroga.

Inoltre, la Società di Gestione con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, 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.

In data 21 dicembre 2011 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato il primo *closing* del Fondo accettando le sottoscrizioni pervenute e poi confermate per 55.000.000 di euro, fermo restando il proseguimento del periodo di sottoscrizione delle quote.

In data 29 dicembre 2011 il Fondo ha effettuato il primo investimento attraverso l'acquisto/sottoscrizione di 83 quote delle 150 quote del fondo Venere, fondo immobiliare riservato speculativo di tipo chiuso, gestito sempre da IDEA FIMIT.

Il fondo Venere è stato costituito il 29 dicembre 2011 mediante l'apporto di 15 immobili (di seguito, l'"Apporto"), prevalentemente cielo-terra, perlopiù a destinazione residenziale in termini di superficie, ma anche ad uso ufficio e commerciale, ed in prevalenza locati, tutti localizzati nel nord Italia ed in massima parte in Milano.

A fronte dell'Apporto, la SGR ha emesso, proporzionalmente al valore degli immobili conferiti, complessivamente 80 quote di classe A e 67 quote di classe B.

Per effettuare l'acquisizione/sottoscrizione delle quote del fondo Venere per complessivi 41,5 milioni di euro il Consiglio di Amministrazione della SGR ha provveduto al richiamo degli impegni per complessivi 27,96 milioni di euro, a fronte dei quali sono state emesse 54,70 quote di classe A del valore nominale di 500.000 euro per complessivi 27.350.000 euro, e 1,22 quote di classe B del valore nominale di 500.000 euro per complessivi 610.000 euro. Per migliorare ulteriormente la redditività dell'investimento, si è provveduto a finanziare parzialmente la sottoscrizione delle quote nel fondo Venere, attraverso la concessione di una linea di credito da parte della Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. per complessivi 15.000.000 di euro.

Nel corso del secondo semestre 2012 sono stati richiamati impegni già sottoscritti dai quotisti, per un importo pari a 1.000.000 di euro interamente versati in data 14 settembre 2012, con emissione di 1,96 quote di classe A e 0,04 quote di classe B, per far fronte al fabbisogno di gestione ordinaria del Fondo.

Il patrimonio del Fondo è costituito unicamente dalla partecipazione nel fondo Venere, il cui valore al 31 dicembre 2012, è pari a 46.269.373 euro.

#### **FONDO BETA IMMOBILIARE (QUOTATO)**

"Beta immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo Beta" o il "Fondo") è il secondo fondo ad apporto pubblico istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 18 febbraio 2003; la durata è fissata in 8 anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso. In data 29 luglio 2011, la SGR con parere conforme del collegio sindacale, si è avvalsa della facoltà di

prorogare fino al 18 febbraio 2015 la durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. La scelta di ricorrere al Periodo di Grazia si ricollega alle condizioni oggettive di mercato che hanno indotto a ritenere che non fosse ragionevolmente possibile concludere l'integrale smobilizzo dell'attivo del Fondo entro la scadenza prevista del 18 febbraio 2012.

Il Fondo Beta, collocato presso clientela al dettaglio e ammesso a quotazione dal 24 ottobre 2005 sul MIV, ha avviato la propria gestione a seguito della stipula dell'atto di conferimento con efficacia 1° gennaio 2004 e con il quale l'INPDAP ha apportato al Fondo 41 immobili, per un valore di oltre 268 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio 2012 il Fondo sul mercato ha avuto un andamento negativo rispetto a quello dell'esercizio 2011 (dove l'oscillazione delle quotazioni tra inizio e fine anno era stata pari a -25,41%). Infatti il valore di quotazione al 2 gennaio 2012 (primo giorno di negoziazioni dell'anno) è stato di 447,30 euro, mentre il 28 dicembre il Fondo ha chiuso l'anno in Borsa con una quotazione pari a 315,30 euro (-29,51%).

In questa data lo sconto sul NAV era pari a circa il 43,27%. Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 18,50 quote (in aumento rispetto al precedente esercizio). Il picco massimo degli scambi il 25 giugno: 100 quote per un controvalore pari a 27.789,00 euro.

Nel corso del primo semestre 2012 la società Liscartan Investment S.à.r.l. ("Liscartan"), titolare del 31% circa del totale delle quote di partecipazione al Fondo, ha comunicato l'intenzione di adottare la delibera di sostituzione della SGR ai sensi e per gli effetti del paragrafo 4.9, (d), (ii), del regolamento di gestione del Fondo e ha richiesto, a tal fine, la convocazione dell'Assemblea dei partecipanti del Fondo entro e non oltre il 15 settembre 2012.

In data 26 giugno 2012 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della SGR il quale ha definito l'ordine del giorno dell'Assemblea dei partecipanti ed ha concesso il mandato per la relativa convocazione.

Successivamente, in data 10 luglio 2012, in conformità a quanto previsto dal Regolamento, è stato pubblicato l'avviso di convocazione dell'Assemblea dei partecipanti per il giorno 13 settembre 2012 recante all'ordine del giorno: "Sostituzione della SGR. Determinazioni inerenti e conseguenti".

In data 12 settembre 2012 Liscartan ha comunicato alla SGR l'esigenza che essa fornisca ai partecipanti informazioni a supporto della possibilità concreta di conseguire obiettivi di valorizzazione, in linea con il NAV del fondo Beta, entro il termine di scadenza del Fondo, nonché in merito ad ulteriori possibili iniziative a ciò finalizzate e di ritenere opportuno, in considerazione di ciò e nell'interesse proprio e di tutti gli altri partecipanti al Fondo, rinviare ad un successivo momento ogni eventuale iniziativa con particolare riferimento alla sostituzione della Società di Gestione.

Liscartan ha quindi comunicato ad IDEA FIMIT la propria volontà di non presentarsi all'Assemblea dei partecipanti, riservandosi la possibilità, apprese e valutate le richieste informazioni, di chiedere la

convocazione di un'altra Assemblea dei partecipanti con il medesimo oggetto per la data del 13 dicembre 2012.

La SGR, ritenendo che la diffusione delle predette informazioni richieste da Liscartan fosse nell'interesse di tutti i partecipanti al Fondo e del mercato, ha aderito alle istanze di Liscartan.

In data 13 settembre 2012 non si è costituita l'Assemblea dei partecipanti del Fondo, non essendosi verificata la condizione prevista dall'art. 4.7.4 del Regolamento, che prevede che "l'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 30% delle quote del Fondo".

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 8, per un valore complessivo di 164.722.200 euro (compreso il complesso immobiliare "Forte Village Resort"), oltre alla partecipazione nella Da Vinci S.r.l. e nella Progetto Alfieri S.p.A..

#### **FONDO CASTELLO (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)**

"Castello - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito "Castello" o il "Fondo") è un fondo riservato a investitori qualificati, istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197. Il Fondo ha iniziato l'operatività 4 aprile 2005 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione, con un patrimonio sottoscritto e versato in sede di sottoscrizione pari a 15.000.000 di euro, suddiviso in n. 150 quote di valore nominale unitario pari a 100.000 euro.

Nel mese di aprile 2008 è stata effettuata una seconda emissione di n. 50 quote di valore unitario pari a 117.154,32 euro, per un valore complessivo pari a 5.857.716 euro.

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.

In data 20 dicembre 2011 il Consiglio di Amministrazione di DUEMME ha accolto la richiesta formulata dall'Assemblea dei partecipanti, deliberando la messa in liquidazione anticipata del Fondo Castello, ai sensi dell'art. 32 comma 5 del D.L. 78/2010 conv. dalla Legge 122/2010 come modificato con D.L. 70/2011 conv. dalla Legge 106/2011.

Il patrimonio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2012 è composto da 5 immobili dislocati in Lombardia, Marche e Abruzzo e il valore complessivo è di 41.075.000 euro.

#### **FONDO CONERO (RISERVATO)**

"Conero - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso istituito ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197. La partecipazione al Fondo è consentita esclusivamente a investitori qualificati, così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera h), del D. M. 228/1999.

**La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in dodici anni con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto annuale successivo alla scadenza del dodicesimo anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione delle quote di classe A.**

Anteriormente alla scadenza del dodicesimo anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, l'Assemblea dei partecipanti, convocata a tal fine dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, avrà la facoltà di deliberare la proroga del termine di durata del Fondo per un ulteriore periodo di due anni e tale proroga si intenderà conclusa il 31 dicembre dell'ultimo anno della proroga.

La Società di Gestione con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, 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.

Nel corso del mese di marzo e settembre del 2012, il Fondo ha effettuato, sulla base del rendiconto al 31 dicembre 2011 e al 30 giugno 2012, una distribuzione di proventi per un ammontare complessivo di 4.202.469 euro, corrispondente a 4.279,50 euro per ciascuna delle 982 quote di classe A in circolazione, oltre ad un rimborso parziale di capitale a seguito di vendite, per un ammontare di 1.599.855 euro.

Il portafoglio Immobiliare del Fondo, composto da 130 immobili (prevalentemente situati nella regione Marche), originariamente facenti parte del patrimonio immobiliare strumentale di un Istituto Bancario, può essere suddiviso in due categorie principali:

- immobili "core" destinati ad una gestione locativa ordinaria e caratterizzati da un flusso di redditi costante;
- immobili "trading" destinati alla commercializzazione e ad uso prevalente di filiale bancaria.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 130, per un valore complessivo di 252.124.000 euro.

#### **FONDO CREATIVE PROPERTIES (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)**

"Creative Properties - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito "Creative" o il "Fondo") è un fondo riservato a investitori qualificati, istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/1999, successivamente modificato dal D.M. del 5 ottobre 2010 n. 197. È stato autorizzato da Banca d'Italia in data 4 ottobre 2005 e ha avviato la propria operatività in data 3 aprile 2006, con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione con un patrimonio di 100.000.000 di euro costituito da n. 1.000 quote suddivise in n. 850 quote di classe A e n. 150 quote di classe B.

La gestione del Fondo Creative Properties era precedentemente in capo alla società Pioneer Investment Management S.p.A.. In data 23 aprile 2008 l'Assemblea dei partecipanti al Fondo (già Pioneer RE

Creative Properties) ha deliberato la sostituzione della società di gestione, individuando DUEMME quale nuova società di gestione del Fondo.

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.

L'Assemblea dei partecipanti al Fondo, riunitasi il 24 novembre 2011, ha deliberato, avvalendosi della facoltà ad essa riconosciuta ai sensi dell'art. 32 comma 5 del d.l. 78/2010 conv. dalla Legge 122/2010 come modificato con d.l. 70/2011 conv. dalla Legge 106/2011, la messa in liquidazione anticipata del Fondo Creative Properties.

In data 20 dicembre 2011 il Consiglio di Amministrazione di DUEMME ha accolto la richiesta formulata dall'Assemblea dei partecipanti, deliberando la messa in liquidazione anticipata del Fondo Creative Properties, ai sensi dell'art. 32 comma 5 del D.L. 78/2010 conv. dalla Legge 122/2010 come modificato con D.L. 70/2011 conv. dalla Legge 106/2011.

Il patrimonio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2012 è composto da 5 immobili siti in Milano, via Tortona per un valore complessivo di 40.110.000 euro.

#### **FONDO DELTA IMMOBILIARE (QUOTATO)**

"Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo Delta" o il "Fondo") è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 21 febbraio 2006 e ha avviato l'operatività il 22 dicembre 2006. La durata è fissata in 8 anni, con scadenza al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello in cui è avvenuto il richiamo degli impegni a seguito dell'emissione delle quote.

Il Fondo Delta è quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana dall'11 marzo 2009.

Nel corso del 2012 l'andamento del fondo sul mercato di Borsa è stato negativo: infatti si è passati da una quotazione pari a 43,80 euro del 2 gennaio (primo giorno di apertura di Borsa nel 2012) a una quotazione pari a 30,48 euro il 28 dicembre (ultimo giorno di quotazione nel 2012). In questa data lo sconto sul NAV era pari al 68,56%.

Il prezzo minimo è stato registrato il 28 giugno 2012 con una quotazione pari a 25,74 euro per quota; la quotazione massima invece è stata raggiunta il 5 gennaio con un valore di 44,55 euro per quota.

Decisamente diminuita inoltre la media delle quote scambiate giornalmente: si è passati dalle 1.617 quote del 2011 alle 876 quote del 2012. Il picco massimo in termini di quote scambiate si è raggiunto il 24 aprile con 5.333 quote.