

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, nonché la gestione professionale e valorizzazione degli stessi 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.

La caratteristica del Fondo è quella di una gestione orientata prevalentemente verso investimenti nel settore turistico - alberghiero anche se, in considerazione degli accresciuti rischi connessi al settore nell'attuale congiuntura economica, la SGR ha valutato necessario considerare opportunità diverse finalizzando investimenti in altre tipologie di immobili.

La SGR con riferimento alle politiche di investimento e disinvestimento proseguirà nell'attività di gestione professionale e valorizzazione 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.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 13, per un valore complessivo di 325.046.667 euro.

FONDO ETA IMMOBILIARE (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

"Eta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 27 luglio 2006 e la durata è fissata in 30 anni a decorrere dalla data di approvazione del relativo regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia (29 marzo 2007). Il Fondo ha avviato la propria operatività il 30 gennaio 2008.

Il patrimonio del Fondo è investito in operazioni di sviluppo immobiliare, intese quali operazioni di valorizzazione di aree da edificare e/o di immobili da completare, risanare e ristrutturare.

In data 17 novembre 2011 un partecipante del Fondo, ha chiesto alla SGR di porre in essere quanto necessario 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 decreto legge 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.

A far data dal 29 dicembre 2011, l'Assemblea dei partecipanti e il Consiglio di Amministrazione della SGR hanno deliberato, tra l'altro, la messa in liquidazione del Fondo, in ottemperanza al Provvedimento della Banca d'Italia del 1° luglio 1998.

A seguito della messa in liquidazione del Fondo, non è consentita alcuna politica di investimento, tranne quella mirata al completamento delle valorizzazioni già avviate e funzionali alla migliore liquidazione dei compatti stessi, mentre, nell'ambito delle politiche di disinvestimento, da realizzare in un arco temporale

massimo di cinque anni, è necessario porre particolare attenzione sull'attività da svolgere al fine di massimizzare i ritorni per i titolari delle quote.

Il valore degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2012 è pari a 252.500.000 euro.

FONDO GAMMA IMMOBILIARE (RISERVATO)

"Gamma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo Gamma" o il "Fondo") è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 9 giugno 2004 e ha avviato la propria operatività il 29 marzo 2005. La durata è fissata in 15 anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, nonché la gestione professionale e valorizzazione dello stesso 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. La SGR ha individuato ed effettuato per conto del Fondo gli investimenti che per natura e caratteristiche intrinseche si sono presentati idonei ad aumentare il valore del patrimonio del Fondo stesso, valutando i rischi complessivi del portafoglio; in particolare, si ricorda che il Fondo Gamma ha investito in alcuni "OICR collegati" quali i Fondi Delta Immobiliare (200.000 quote), Omega Immobiliare (147 quote) e Omicron Plus Immobiliare (400 quote), applicando i presidi previsti dalla governance societaria nonché quelli previsti dalla vigente normativa.

Il Fondo detiene altresì venti quote del Fondo "AQ – Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati", gestito da Europa Risorse SGR S.p.A..

Lo smobilizzo degli investimenti potrà realizzarsi, nell'interesse dei partecipanti, anche anticipatamente rispetto alla durata del Fondo. Inoltre, le quote potranno essere oggetto di rimborsi parziali pro – quota. Il patrimonio del Fondo è investito in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 103, per un valore complessivo di 169.279.149 euro, oltre alla partecipazione nella Da Vinci S.r.l., negli OICR sopra descritti e nelle società tedesche Fondo Gamma German Property GmbH, Senioresitz Rosenpark GmbH & Co KG e Senioresitz Rosenpark Verwaltungs GmbH.

FONDO IPPOCRATE (RISERVATO)

"Ippocrate - 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 di FARE SGR, con propria delibera del 25 luglio 2006 ha istituito il Fondo e il relativo regolamento di gestione, approvati dalla Banca d'Italia il 14 dicembre 2006, con nota n. 1304389.

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in quindici 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 quindicesimo anno, quindi al 30 giugno 2022.

Anteriormente alla scadenza del tredicesimo anno, 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 cinque anni. Successive proroghe potranno essere deliberate per periodi di ulteriori cinque anni.

In ogni caso, il termine ultimo di durata del Fondo non potrà eccedere i trent'anni dalla data di costituzione del Fondo stesso. Inoltre, la Società di Gestione, 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.

Nel corso dell'esercizio 2012 il Fondo ha realizzato, sulla base del rendiconto annuale al 31 dicembre 2011 e del rendiconto al 30 giugno 2012, una distribuzione di proventi rispettivamente relativi al 2° semestre 2011 e al 1° semestre 2012 per un ammontare complessivo di 50.224.200 euro e rimborsi di capitale per 21.122.600 euro.

Alla data del 31 dicembre 2012, il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 21 immobili per un valore di mercato di 1.795.700.000 euro concentrati in Lazio e in Lombardia, rispettivamente, per il 39% e il 56%.

FONDO OMEGA IMMOBILIARE (RISERVATO)

"Omega Immobiliare – Fondo Comune di Investimento di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato. Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 28 agosto 2008 e la durata è fissata in 15 anni, a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione delle quote. Il Fondo ha avviato la propria operatività il 22 dicembre 2008 a seguito dell'acquisizione del portafoglio immobiliare di proprietà di una Società immobiliare, realizzatasi mediante un'operazione di conferimento al Fondo medesimo.

Il portafoglio immobiliare apportato al Fondo è composto prevalentemente da immobili facenti parte del patrimonio storico del gruppo Intesa Sanpaolo e può essere suddiviso in tre categorie principali di immobili:

- gli immobili destinati ad una gestione locativa ordinaria, caratterizzati da un flusso di redditi costante e da una ridotta necessità di interventi manutentivi (c.d. "Portafoglio Core");
- gli immobili destinati ad un processo di riqualificazione finalizzato ad aumentarne il valore e/o la redditività (c.d. "Portafoglio Valorizzazione");

- gli immobili destinati a uso di filiale bancaria (c.d. "Portafoglio Filiali").

Il perimetro immobiliare è localizzato in primarie città italiane con maggiore concentrazione nelle città di Roma e Milano.

In data 26 novembre 2012 è stata ricevuta da Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento "Euripide", un'offerta vincolante al prezzo di 100 milioni di euro oltre IVA ed imposte di legge. Tale offerta è risultata la migliore a seguito di procedura competitiva ristretta organizzata dalla SGR.

Infine, in data 21 dicembre 2012, la SGR ha sottoscritto con primaria SGR l'atto definitivo di compravendita sospensivamente condizionato all'avveramento delle seguenti condizioni sospensive:

1. uno specifico obbligo a carico del Fondo di ottenere, entro il 15 marzo 2013 (salve interruzioni o sospensioni da parte della pubblica amministrazione), un nuovo certificato di agibilità (anche mediante silenzio assenso) a seguito della dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) per restauro/risanamento conservativo presentata al Comune di Milano in data 3 giugno 2009.
2. Il mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

La sottoscrizione dell'atto di avveramento delle menzionate condizioni sospensive è prevista per il 14 marzo 2013.

Nel corso dell'esercizio 2012 il Fondo ha realizzato, sulla base del rendiconto annuale al 31 dicembre 2011 e del rendiconto al 30 giugno 2012, una distribuzione di proventi per un ammontare complessivo di 46.063.239,00 euro, corrispondenti a 12.759,90 euro per ciascuna delle 3.610 quote in circolazione.

Alla data del 31 dicembre 2012, il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 112 immobili per un valore di 705.018.000 euro.

FONDO OMICRON PLUS IMMOBILIARE (RISERVATO)

"Omicron Plus Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 12 aprile 2007. La durata è fissata in 15 anni a decorrere dalla data della prima emissione delle quote e ha avviato la propria operatività il 29 dicembre 2008, mentre il primo apporto al Fondo è avvenuto il successivo 30 dicembre mediante l'acquisizione del portafoglio immobiliare.

Nel corso del 2012, in ottemperanza alle indicazioni contenute nel *business plan*, la SGR è stata impegnata principalmente nel processo di commercializzazione degli immobili del cosiddetto portafoglio *trading* con attenzione sia ad immobili situati in *location* secondarie che in città primarie quali Roma e Milano.

Sono stati dismessi 15 immobili, più specificatamente 4 immobili nel primo semestre e 11 immobili nel corso del secondo semestre (per un prezzo complessivo di 67.070.000 euro), passando da un portafoglio di 188 immobili al 31 dicembre 2011 a 173 immobili al 31 dicembre 2012.

Nel corso dell'esercizio 2012 il Fondo ha realizzato, sulla base del rendiconto annuale al 31 dicembre 2011 e del rendiconto al 30 giugno 2012, una distribuzione di proventi rispettivamente relativi al 2° semestre 2011 e al 1° semestre 2012 per un ammontare complessivo di 39.367.592,00 euro, corrispondenti a 2.081,95 euro per ciascuna delle 18.909 quote di classe A in circolazione.

Il Fondo, inoltre, ai sensi dell'articolo 8.5 del regolamento può, a fronte di disinvestimenti realizzati, avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota. Complessivamente, i partecipanti al Fondo, dall'inizio dell'avvio dell'operatività dello stesso alla data del 31 dicembre 2011, hanno beneficiato di rimborsi unitari pro quota per 3.702,27 euro, corrispondenti a 70.006.224 euro totali.

Alla data del 31 dicembre 2012 il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 173 immobili per un valore di 1.191.475.000 euro.

FONDO PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO (RISERVATO)

"Fondo per lo Sviluppo del Territorio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di Tipo Chiuso" (di seguito, anche solo il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso a carattere speculativo istituito ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 228/1999 da Zero SGR. 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.

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di Zero SGR del 19 dicembre 2006, che ha contestualmente approvato il relativo regolamento di gestione, successivamente approvato da Banca d'Italia il 5 febbraio 2008.

A far data dal 1° settembre 2011, a seguito del perfezionamento della sostituzione della società di gestione, FARE SGR, che ha sostituito Zero SGR, ha assunto la gestione del Fondo.

Successivamente, il regolamento è stato oggetto di varie modifiche promosse, altresì, alla luce delle esigenze gestionali e di sviluppo del prodotto rese opportune, tra l'altro, a seguito della sostituzione della Società di Gestione, approvate dall'Assemblea dei partecipanti il 18 maggio 2012 e dal Consiglio di Amministrazione di IDEAFIMIT, da ultimo, il 24 maggio 2012.

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 è fissata in 10 anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, 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".

Il primo periodo di sottoscrizione si è chiuso, mediante chiusura anticipata rispetto alla sua naturale scadenza, il 28 novembre 2008, a seguito del raggiungimento di sottoscrizioni per un ammontare superiore all'importo minimo del Fondo.

Il Fondo è stato sottoscritto da tre Fondazioni bancarie per complessivi 21.000.000 di euro corrispondenti a 42 quote dal valore nominale unitario di 500.000 euro. Ciascuna Fondazione ha sottoscritto 14 quote corrispondenti a 7.000.000 di euro.

Il 29 dicembre 2008, a seguito di un richiamo parziale degli impegni, ciascuna Fondazione ha versato 500.000 euro per un totale di 1.500.000 euro.

Il Fondo non ha effettuato alcun investimento. A partire dal 1° settembre 2011, data in cui si è perfezionata la sostituzione della precedente società di gestione, l'attività della SGR si è concentrata sulla ricerca di possibili opportunità di investimento. In coerenza con le politiche di investimento previste dal Regolamento, già alla fine del 2011, sono state individuati due progetti di riqualificazione di *water front*, in particolare:

- il progetto di ampliamento dell'ormeggio Terre Rosse in Piombino (LI): consiste nella realizzazione dell'ampliamento dell'omonimo ormeggio fluviale esistente, in prossimità della darsena del Fosso Cagliana e del fiume Cornia Vecchia. Il progetto prevede la realizzazione di 313 posti barca, per imbarcazioni a motore fino a 10 metri, con annessi box auto e servizi. E' in corso di definizione e approvazione l'iter urbanistico, che dovrebbe concludersi nelle prima parte del 2012, necessario per il rilascio della concessione demaniale e dei relativi permessi di costruire.
- il progetto di ampliamento della marina di Calaverde in Pula (CA): consiste nella realizzazione dell'ampliamento del porto marino. L'attuale porto può ospitare circa 90 barche ed è gestito dalla società titolare della concessione demaniale. Il progetto di ampliamento prevede il rinnovo della concessione per la darsena esistente oltre che la realizzazione di circa 75 nuovi posti barca.

La SGR, nel corso del 2012, ha proseguito l'attività di analisi e di confronto con i promotori delle iniziative arrivando a definire due proposte di investimento che sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione rispettivamente in data 24 maggio 2012 e 27 novembre 2012. In data 20 dicembre 2012 è stato sottoscritto il primo accordo di investimento relativo al progetto Calaverde.

FONDO PRIVATE REAL ESTATE (RISERVATO)

"Private Real Estate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito "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 27 maggio 2005 e 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 FIM!T che ha sostituito DUEMME.

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 inizialmente indicato nel regolamento del Fondo. Il termine di durata del Fondo è quindi fissato al 31 dicembre 2013.

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 del Fondo al 31 dicembre 2012 è costituito da quattro immobili siti in Milano di cui, in termini di superficie, il 90% a destinazione prevalente uffici, il 10% a destinazione prevalente residenziale.

Il Fondo ha proseguito le attività finalizzate al completamento della messa a reddito degli immobili in Milano via Santander n. 9, via Sile n. 18 e via Tortona n. 7, al fine della successiva dismissione. Continuano inoltre le attività finalizzate alla vendita frazionata dell'immobile in Milano, via Correggio n. 19.

Il valore del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2012 è di 114.377.000 euro.

FONDO RHO IMMOBILIARE COMPARTO CORE (RISERVATO)

"Rho Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") 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 multicocomparto 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.

In data 28 febbraio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2011 e ha deliberato la distribuzione di proventi per un ammontare complessivo pari a 14.575.400 euro, corrispondente a 1.605,60 euro per quota, corrisposti alle 6.622 quote di classe A in circolazione, e a 1.389,40 euro per quota, corrisposti alle 2.838 quote di classe B in circolazione.

Alla data del 31 dicembre 2012, il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 15 immobili per un valore di 517.084.000 euro.

FONDO RHO IMMOBILIARE COMPARTO 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 (l'"Atto di Avveramento") con il quale, in relazione agli Immobili Oggetto di Prelazione, è stato accertato che:

- (i) non è stato esercitato il relativo diritto di prelazione da parte delle Autorità competenti, per l'immobile sito in Pescara, via Orazio 137 e da parte dei conduttori, per l'immobile sito in Sesto San Giovanni, piazza A. Oldrini 80 e per una unità immobiliare facente parte dell'immobile sito in Roma, via G. Resti 63; conseguentemente tali immobili si intendono apportati al Fondo (i "Nuovi Immobili");

(ii) è stato esercitato il diritto di prelazione da parte dei conduttori, relativamente a due immobili siti in Roma, via C. Colombo 137 e via P. Camera 1 e a due unità immobiliari facenti parte dell'immobile sito in Roma, via G. Resti 63; conseguentemente, tali immobili risultano non apportati al Fondo. Pertanto, in seguito all'Atto di Avveramento, sono state complessivamente emesse ulteriori 433 quote di classe A del valore nominale unitario di 50.000,000 di euro.

Alla data del 31 dicembre 2012, il portafoglio immobiliare del Fondo era costituito da 42 immobili per un valore di 485.297.000 euro.

FONDO SENIOR (RISERVATO)

"Senior – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è 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 il 29 dicembre 2009 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, 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.

In tale ottica il Fondo, in data 18 dicembre 2012, ha stipulato un accordo quadro con il Gruppo Parsitalia finalizzato al perfezionamento di un'iniziativa di edilizia residenziale denominata "Ecovillage" che ha previsto il versamento di una caparra confirmatoria pari a 7.000.000 di euro.

Ecovillage è una iniziativa da offrire prioritariamente in vendita agli iscritti alle Casse Previdenziali che sosterranno l'iniziativa attraverso la sottoscrizione di quote del Fondo Senior. Nei confronti di tali categorie si è ipotizzato di applicare prezzi che si prevede siano calmierati rispetto al mercato immobiliare alla data di consegna dei primi lotti di alloggi, offrendo al contempo un prodotto caratterizzato da un elevato grado di qualità urbanistica ed edilizia.

Ecovillage si sviluppa su un'area che ricade nel comprensorio del Comune di Marino (Provincia di Roma) e precisamente in vicinanza delle frazioni di S. Maria delle Mole e di Frattocchie. Il progetto prevede la realizzazione di circa 1.500 appartamenti, per una superficie commerciale complessiva non inferiore a 114.000 mq, oltre alle connesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria. È inoltre prevista la realizzazione di un parco pubblico attrezzato posto in posizione baricentrica rispetto ai fabbricati e la dotazione di ampi spazi verdi di pertinenza.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 41, per un valore complessivo di 109.851.500 euro.

FONDO SIGMA IMMOBILIARE (RISERVATO)

"Sigma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito 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.

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, nonché la gestione professionale e valorizzazione dello stesso 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.

Al 31 dicembre 2012 il patrimonio immobiliare del Fondo Sigma risulta suddiviso in due macroperimetri: *core* e *trading*. Data la caratteristica "a dismissione" del Fondo per il portafoglio *trading*, anche l'esercizio 2012 è stato contraddistinto da analisi, valutazioni e studi di opportunità di vendita di immobili non *core* al fine di razionalizzare il portafoglio e migliorare il rendimento globale dello stesso.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 42, per un valore complessivo di 114.349.667 euro.

FONDO SIPF NO.2 (RISERVATO)

"Schroder Italian Property Fund No.2 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito "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 1º settembre 2009 e autorizzato da Banca d'Italia in data 17 settembre 2009. A far data dal 1º agosto 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 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.

Lo scopo del Fondo consiste nella 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 2012 è proprietario di un solo complesso immobiliare sito in San Donato Milanese, per un valore complessivo di 30.900.000 euro.

FONDO TAU IMMOBILIARE (RISERVATO)

"Tau Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 23 marzo 2007 e 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). 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 2012 non è stata conclusa alcuna compravendita di immobili ed è proseguita l'attività di gestione del patrimonio immobiliare del Fondo che si compone di 7 immobili, di cui uno situato a Roma e sei a Milano, attualmente destinati ad ospitare principalmente impianti tecnologici e dai quali si percepiscono canoni di locazione soggetti a rivalutazione su base annua in funzione dell'indice ISTAT, che garantiscono un reddito interessante da parte di un conduttore di primario standing.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 7, per un valore complessivo di 63.835.000 euro.

FONDO TAURUS (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

"Taurus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito 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. Ha avviato la propria operatività in data 10 febbraio 2006, con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione, per l'intero patrimonio indicato nel regolamento del Fondo pari a 30.000.000 di euro, suddiviso in n. 300 quote di valore nominale unitario pari a 100.000 euro.

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.

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 del Fondo al 31 dicembre 2012 è costituito da 10 immobili localizzati in Trentino Alto Adige per un valore complessivo di 25.851.000 euro.

FONDO THETA IMMOBILIARE (RISERVATO)

"Theta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 13 marzo 2006 e ha avviato l'operatività il 18 dicembre 2006. La durata è fissata in 30 anni a decorrere dalla data di approvazione del regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia (2 agosto 2006).

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, nonché la gestione professionale e valorizzazione dello stesso 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. È prevista una proroga del termine non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti (cosiddetto "Periodo di Grazia").

L'attività di gestione nel 2012 si è concentrata su due fronti: la commercializzazione volta alla dismissione delle unità immobiliari residue del cd. perimetro *trading* e la promozione della locazione delle superfici ancora disponibili dell'immobile sito in Roma, via Flaminia 133-135-137.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 13, per un valore complessivo di 149.230.000 euro.

FONDO TRENTINO REAL ESTATE (RISERVATO)

"Trentino Real Estate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito "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 26 maggio 2006 e autorizzato da Banca d'Italia in data 30 ottobre 2006. Ha avviato la propria operatività in data 15 marzo 2007, con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione, con un patrimonio sottoscritto pari a 40.000.000 di euro, suddiviso in n. 400 quote di valore nominale unitario pari a 100.000 euro, di cui n. 240 Quote di Classe A e n. 160 Quote di Classe B.

A far data dal 1° agosto 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'operatività del Fondo è stata condotta con la condivisione degli orientamenti che stanno alla base delle strategie di investimento del Fondo. Secondo quanto indicato nel regolamento, queste ultime sono prevalentemente orientate allo sviluppo di operazioni di carattere residenziale e turistico-alberghiero, destinate sia alla locazione che alla rivendita, concentrate nelle provincie di Trento e Venezia. Gli interventi nell'esercizio in corso sono proseguiti secondo i programmi già approvati.

Il patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2012 è costituito da 5 immobili localizzati in Trentino Alto Adige e Veneto oltre che dalla partecipazione di controllo in una Società immobiliare. Il valore complessivo del patrimonio immobiliare (comprensivo delle quote della società immobiliare) è di 53.180.000 euro.

FONDO VENERE (RISERVATO)

"Venere - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso" (di seguito il "Fondo") è un Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso istituito ai sensi degli articoli 12bis e 16 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 maggio 1999, n. 228, come successivamente modificato. 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.

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.

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 a 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.

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).

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2012 sono 16, per un valore complessivo di 82.988.000 euro.

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

Al fine di meglio comprendere i dati di bilancio esposti nella Relazione e il confronto con l'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 parametrate 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 incipienza 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 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 del *business plan* in essere alla data dell'operazione. 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.

LO STATO PATRIMONIALE

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

Importi in euro	Bilancio 2012	Bilancio 2011
Immobilizzazioni materiali ed immateriali	194.027.987	203.945.907
Investimenti in fondi gestiti	41.924.342	47.669.148
Liquidità	18.175.933	7.074.898
Altre attività	37.799.482	38.101.586
Totale Attivo	291.927.744	296.791.539
Patrimonio netto	235.547.114	231.345.492
- Capitale Sociale	16.757.557	16.757.557
- Strumenti di capitale	260.000	260.000
- Riserve	199.091.896	207.276.533
- Utile	19.437.661	7.051.402
Passività fiscali	4.736.499	132.151
Passività per imposte differenti	23.067.897	36.251.735
Passività immobilizzate	1.478.643	1.137.614
Debiti verso banche	12.730.590	13.365.335
Altre passività	14.367.001	14.559.212
Totale Passivo e Patrimonio Netto	291.927.744	296.791.539

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 68.688.000 euro;
- attività per *customer relationship* per un valore pari a 24.346.791 euro.

Inoltre nel corso del 2012 sono state allocate attività immateriali a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da DUEMME per un importo lordo pari a 1.504.182 euro, ammortizzate nell'esercizio per 207.088 euro.

Gli investimenti in fondi gestiti sono passati da 47.669.148 euro al 31 dicembre 2011 a 41.924.342 euro al 31 dicembre 2012. La voce si è movimentata per gli investimenti avvenuti nell'esercizio nel fondo AVA (180.000 euro) e nel fondo Agris (1.000.000 di euro), per i rimborsi parziali di capitale distribuiti dai Fondi per un totale di 813.872 euro e per la valutazione al *fair value* delle quote alla data di chiusura del bilancio.

Le altre attività sono costituite per 25.943.585 euro dal credito nei confronti del Fondo Beta per la commissione variabile finale, per 3.051.050 euro da un credito (incassato nel mese di gennaio 2013) vantato