

per il ristoro parziale dei costi sostenuti in relazione ad un progetto di un nuovo fondo immobiliare, per 2.810.336 euro da crediti verso i fondi gestiti per commissioni fisse di gestione, per 2.269.619 euro da crediti per imposte anticipate, per 1.465.986 euro da risconti attivi, per 825.738 euro per crediti verso i Fondi gestiti per riaddebito costi, per 187.575 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 1.245.593 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 45.972.878 euro;
- riserva di utili da commissioni variabili di Beta per 17.399.349 euro;
- riserva di utili di esercizi precedenti per 685.155 euro;
- riserva legale per 3.351.512 di euro;
- riserva sovrapprezzo azioni per 181.485 euro;
- riserva negativa da *fair value* per 4.189.799 euro;
- riserva negativa da acquisto ramo d'azienda per 239.250 euro.

Il debito per imposte differite, pari a 23.067.897 euro, è costituito principalmente dalla contropartita inerente alla fiscalità differita delle attività immateriali da commissioni variabili iscritte all'attivo. Il saldo è notevolmente diminuito rispetto al 2011 per effetto dell'operazione di affrancamento delle immobilizzazioni immateriali da *customer relationship* che ha comportato il rilascio a conte economico delle imposte differite residue al 31 dicembre 2011 pari a 11.818.870 euro. Nel corso dell'esercizio la SGR ha optato, ai sensi dell'art. 176, comma 2 *ter* del Testo Unico Imposte sui Redditi, per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio riferibili alle immobilizzazioni immateriali da *customer relationship* contabilizzate a seguito della fusione. Pertanto è stato affrancato l'importo di 35.738.950 euro, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva pari a 5.418.232 euro di cui, la prima rata, è stata versata nel corso del mese di giugno 2012 per 1.625.470 euro. La seconda e la terza rata, pari rispettivamente a 2.167.292 euro e 1.625.470 euro, saranno versate alle scadenze previste per il versamento del relativo saldo annuale delle imposte sui redditi, rispettivamente a giugno 2013 e giugno 2014.

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

Il debito verso banche riguarda il finanziamento a medio termine contratto con Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. nel corso del 2009, per l'acquisto delle quote del Fondo Omicron Plus.

Le altre passività, pari a 14.367.001 euro, sono costituite da debiti verso fornitori per 5.043.319 euro, dal fondo per bonus al personale dipendente per 2.696.388 euro, da debiti verso i componenti del Consiglio di Amministrazione per 1.551.107 euro, dal debito verso DUEMME per l'acquisto del ramo d'azienda per un importo pari a 1.504.182 euro, da debiti tributari per 1.270.856 euro, da debiti verso istituti di previdenza per 622.392 euro, dalla passività per la valutazione al *fair value* del derivato per 494.252 euro, da debiti verso dipendenti per ferie e ratei di competenza per 351.095 euro, debiti verso i Fondi gestiti per 380.782 euro e da voci residuali per complessivi 452.628 euro.

### IL CONTO ECONOMICO

Il confronto del conto economico del bilancio dell'esercizio 2012 è operato con il pro forma 2011 che simula gli effetti della fusione come se fosse avvenuta il 1° gennaio 2011.

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

Importi in euro	Bilancio 2012	Pro forma 2011	Variazione	Variazione %
<b>Commissioni fisse</b>	<b>65.425.924</b>	<b>58.446.417</b>	<b>6.979.507</b>	<b>11,9%</b>
Commissioni passive	(564.425)	-	(564.425)	n.s.
Dividendi e proventi assimilati	1.765.037	2.664.894	(899.857)	-33,8%
Interessi netti e proventi / oneri assimilati	(532.693)	(450.159)	(82.534)	18,3%
Altre commissioni attive	-	175.000	(175.000)	n.s.
<b>Margine di intermediazione</b>	<b>66.093.843</b>	<b>60.836.152</b>	<b>5.257.691</b>	<b>8,6%</b>
Costo del personale	(15.692.920)	(16.547.355)	854.435	-5,2%
Spese generali	(14.641.750)	(16.228.025)	1.586.275	-9,8%
Ammortamenti ordinari	(1.230.893)	(757.672)	(473.221)	62,5%
Altri oneri/proventi di gestione	(847.189)	39.762	(886.951)	n.s.
<b>Totale costi</b>	<b>(32.412.752)</b>	<b>(33.493.290)</b>	<b>1.080.538</b>	<b>-3,2%</b>
<b>Risultato di gestione</b>	<b>33.681.091</b>	<b>27.342.862</b>	<b>6.338.229</b>	<b>23,2%</b>
Ammortamento <i>customer relationship</i>	(11.599.247)	(2.834.450)	(8.764.797)	n.s.
Commissioni variabili ricavo (rettifica)	224.441	(775.178)	999.619	n.s.
Utile / perdite da valutazione quote fondi gestiti	(1.193.760)	(129.463)	(1.064.297)	n.s.
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>21.112.525</b>	<b>23.603.771</b>	<b>(2.491.246)</b>	<b>-10,6%</b>
Imposte	(1.674.864)	(8.769.034)	7.094.170	n.s.
<b>Risultato netto</b>	<b>19.437.661</b>	<b>14.834.737</b>	<b>4.602.924</b>	<b>31,0%</b>

Si riporta il dettaglio delle commissioni fisse distinte per ciascuno dei Fondi gestiti dalla SGR (i Fondi sono ordinati in senso decrescente sui valori della colonna "Bilancio 2012").

Valori in euro	Bilancio	Bilancio	Variazione
Fondo	2012	pro forma 2011	Importo
Ippocrate	11.568.305	11.179.041	389.264
Omicron Plus	8.223.658	8.487.919	(264.261)
Omega	6.247.860	6.629.347	(381.487)
Atlantic 1	5.664.335	5.774.382	(110.047)
Alpha	4.279.668	4.301.516	(21.848)
Rho comparto Plus	3.909.942	323.451	3.586.491
Rho comparto Core	3.824.736	3.782.325	42.411
Delta	2.654.377	2.670.885	(16.508)
Beta	2.527.746	2.920.595	(392.849)
Atlantic 2 - Berenice	2.450.239	2.552.521	(102.282)
Gamma	2.125.024	1.847.090	277.934
Senior	2.003.732	1.811.786	191.946
Sigma	1.305.753	1.584.869	(279.116)
Eta in liquidazione	1.226.463	1.388.283	(161.820)
Theta	1.029.471	941.234	88.237
Conero	983.102	354.339	628.763
Private RE	947.923	-	947.923
AVA	741.412	-	741.412
Agris	617.318	48.795	568.523
Venere	550.269	44.282	505.987
Tau	466.387	474.590	(8.203)
Atlantic 6 in liquidazione	400.000	400.000	-
Atlantic 12	400.000	400.000	-
Ariete	247.387	-	247.387
Atlantic 8	200.000	200.000	-
Fondo per lo Sviluppo del Territorio	200.000	66.667	133.333
Trentino RE	131.689	-	131.689
Ailati	125.378	-	125.378
Creative Properties in liquidazione	105.000	-	105.000
Castello in liquidazione	100.000	-	100.000
Taurus in liquidazione	100.000	-	100.000
SIPF No.2	68.750	-	68.750
Omicron Sviluppo	-	262.500	(262.500)
<b>Commissioni fisse</b>	<b>65.425.924</b>	<b>58.446.417</b>	<b>6.979.507</b>

In linea generale, si evidenzia un incremento del margine d'intermediazione che passa da 60.836.152 euro a 66.093.843 euro.

Tale miglioramento è riconducibile a:

- commissioni di gestione dei Fondi oggetto di trasferimento ramo d'azienda da DUEMME per 1.826.127 euro;
- commissioni corrisposte a regime per l'intero esercizio dai Fondi costituiti nel corso dell'esercizio 2011 quali Rho Comparto Plus, AVA, Agris, Conero e Venere.

I costi operativi della gestione sono passati da 33.493.290 euro al 31 dicembre 2011 a 32.412.752 euro al 31 dicembre 2012; tale decremento è riconducibile al fatto che nello scorso esercizio erano presenti i costi direttamente e indirettamente imputabili all'operazione di fusione. I costi del personale mostrano un decremento di 854.435 euro, essenzialmente dovuti al risparmio sui compensi agli amministratori.

Il risultato di gestione, prima dell'ammortamento della voce attività immateriali da *customer relationship*, del ripristino parziale della rettifica del credito verso il Fondo Beta per commissioni variabili, della perdita da valutazione delle quote di fondi posseduti e dalle perdite su crediti, è pari a 33.681.091 euro rispetto al dato del pro forma 2011 pari a 27.342.862 euro (23,20%).

Il risultato ante imposte, che passa da 23.603.771 euro a 21.112.525 euro, è influenzato dall'ammortamento registrato nel 2012 delle attività immateriali da *customer relationship*, originatesi in sede di allocazione del valore di FIMIT SGR e dall'operazione di conferimento di ramo d'azienda da parte di DUEMME, dall'effetto negativo da valutazione delle quote di Fondi in portafoglio per 1.193.760 euro e dal ripristino parziale di 224.441 euro della rettifica del credito nei confronti di Beta (lo scorso esercizio era stato rilevato un risultato negativo di 775.178 euro).

Le imposte dell'esercizio, pari a 1.674.864 euro, sono sensibilmente inferiori rispetto ai 8.769.034 euro del 31 dicembre 2011, prevalentemente per l'effetto positivo netto di 6.400.639 euro dovuto al rilascio delle differite (pari a 11.818.871 euro) e alla rilevazione del costo per imposta sostitutiva (5.418.232 euro) a seguito dell'operazione di affrancamento fiscale delle immobilizzazioni immateriali da *customer relationship*.

L'utile netto è pari a 19.437.661 euro rispetto al dato di 14.834.737 euro dell'esercizio precedente.

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

#### **4. FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO**

In data 19 gennaio 2012, il Consiglio di Amministrazione, a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR, Avv. Paolo Crescimbeni, in data 17 gennaio 2012, ha cooptato il Dott. Antonio Mastrapasqua, designandolo quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed attribuendo allo stesso i poteri connessi alla carica.

In data 28 marzo 2012 e 11 aprile 2012, hanno rassegnato le dimissioni, rispettivamente, i Consiglieri Delegati Dott. Daniel Buaron e Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della succitata Assemblea degli Azionisti).

In data 12 aprile 2012 si è tenuta l'Assemblea ordinaria degli Azionisti di IDeA FIMIT che ha: i) approvato il bilancio della SGR al 31 dicembre 2011, la destinazione dell'utile d'esercizio e la distribuzione di dividendi; ii)

ha confermato la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Antonio Mastrapasqua, e ha altresì nominato – in sostituzione del dimissionario Dott. Buaron – il Dott. Massimo Romano.

In data 28 giugno 2012 IDeA FIMIT e DUEMME hanno sottoscritto l'atto di trasferimento di un ramo d'azienda, costituito da 8 fondi comuni di investimento immobiliari formato da circa 60 immobili per un valore complessivo di circa 560 milioni di euro (al 30 giugno 2012), gestiti da DUEMME, società appartenente al Gruppo Banca Esperia (Gruppo controllato da Mediobanca e Mediolanum).

L'operazione, di forte valenza strategica, ha consentito ad IDeA FIMIT di incrementare ulteriormente il patrimonio in gestione.

Nel corso del mese di ottobre 2012 IDeA FIMIT si è aggiudicata la gara indetta in data 14 agosto 2012 dall'AMA S.p.A., Azienda Municipale Ambiente S.p.A. – Roma, per la gestione di parte del proprio patrimonio immobiliare, mediante l'istituzione e la gestione di un fondo di investimento immobiliare.

L'AMA, primo operatore nei servizi ambientali della Capitale, ha individuato nell'offerta di IDeA FIMIT la migliore opportunità per l'istituzione e la gestione di un fondo di investimento immobiliare che gestirà un patrimonio costituito da 56 immobili, tutti situati nell'ambito territoriale del Comune di Roma, con destinazione prevalentemente d'uso uffici, del valore complessivamente stimato tra i 140 e i 160 milioni di euro.

Determinante nella selezione della SGR è stata l'offerta tecnica, che ha pesato per il 70% rispetto a quella economica, a dimostrazione della qualità dal punto di vista gestionale dell'offerta da parte di IDeA FIMIT che ha formulato la migliore proposta per mettere a regime e valorizzare il patrimonio immobiliare oggetto della gara.

Il nuovo fondo in via di costituzione che gestirà il patrimonio immobiliare avrà durata massima di 10 anni e avvierà la propria operatività nel corso del 2013.

In data 13 dicembre 2012, Risanamento S.p.A. ha affidato a IDeA FIMIT un mandato in esclusiva per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia. La scelta da parte di Risanamento è stata motivata dalla presentazione di un articolato piano di sviluppo che ruota attorno alla costituzione di un Fondo Immobiliare dove Risanamento apporterà le aree di Santa Giulia (con esclusione del complesso locato a Sky) per un valore compreso tra i 650 e i 750 milioni di euro. Il Fondo diverrà l'interlocutore unico nei confronti degli investitori e delle istituzioni oltre ad aver la responsabilità della gestione e della realizzazione delle opere e curerà il processo di sviluppo e le necessarie opere di bonifica delle aree.

Attraverso il Fondo, IDeA FIMIT si impegna ad assumere il ruolo di capofila di un pool di investitori per immettere, da subito, liquidità intorno ai 60 milioni di euro che possa consentire nel più breve tempo possibile di far partire i lavori e le necessarie opere di bonifica.

In data 21 dicembre 2012, Aura Capital Advisors LLP ha esercitato il diritto di recesso dal contratto per la prestazione di servizi e consulenza finanziaria e immobiliare in essere con la SGR, con efficacia 19 marzo 2013 rispetto alla scadenza naturale del 1° febbraio 2014 e, conseguentemente, IDeA FIMIT ha dismesso la propria quota di minoranza, pari al 30%, in Aura Capital Advisors LLP. In pari data è stato risolto il contratto

di finanziamento per un importo pari a 600.000,00 euro, erogato dalla SGR mediante compensazione del credito vantato da Aura Capital Advisors LLP per i servizi di consulenza di cui al contratto di consulenza per il periodo 1° febbraio 2012 – 19 marzo 2013.

## **5. ATTIVITÀ' DI RICERCA E SVILUPPO**

L'attività di ricerca e sviluppo è continuata con successo, nonostante il difficile momento di mercato, concentrandosi sull'aumento delle masse gestite, nonché progredendo nell'analisi di progetti innovativi volti ad ampliare i prodotti offerti dalla SGR.

Nel corso del 2012 IDeA FIMIT, oltre ad aumentare il numero dei propri Fondi in gestione grazie all'ingresso nel perimetro dei fondi ex-DUEMME, ha gettato solide basi per alcuni progetti chiave che si prevede si chiuderanno nel corso dell'esercizio 2013; tra questi il progetto Santa Giulia, che conferma il ruolo centrale della SGR nel settore immobiliare e finanziario italiano e l'assegnazione della gestione del fondo Spazio Industriale da parte dei suoi quotisti.

Come già indicato nella presente relazione, durante il 2012, la SGR si è aggiudicata la gara indetta da AMA S.p.A., Azienda Municipale Ambiente S.p.A. – Roma per la costituzione di un fondo immobiliare del valore stimato di circa 150 milioni di euro, per il quale si prevede il lancio nel 2013, è attualmente partecipando ad altre tre gare (due di natura pubblica, indette da Poste Vita e dalla Cassa Forense, ed una di natura privata) per le quali si prevede la conclusione nella prima metà del 2013.

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;
- 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 dei 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 rotazione 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 diversi adeguamenti della struttura organizzativa, dell'organigramma funzionale della SGR e dei suoi presidi procedurali, finalizzati a soddisfare le esigenze operative e l'adeguamento alla normativa cui è sottoposta la Società.

In particolare la struttura organizzativa risulta alla data così articolata:

- un Amministratore Delegato (Massimo S. Brunelli) cui sono conferiti i poteri di compiere in nome e per conto della Società e dei Fondi comuni di investimento da questa gestiti tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, ad eccezione 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 o per i Fondi:
  - di 1.000.000 di euro per singola operazione (computandosi cumulativamente le operazioni seriali) se non prevista a *budget*;
  - senza limiti di spesa per le operazioni singolarmente e specificamente già previste nel budget annuale della Società e nei *budget* di spesa dei Fondi approvati dal Consiglio di Amministrazione.

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

- un Comitato Esecutivo a riporto del Consiglio di Amministrazione, composto da sette membri, di cui due Amministratori Indipendenti, e di cui fa parte anche l'Amministratore Delegato;
- a riporto dell'Amministratore Delegato sono collocati i seguenti Organi/Direzioni/Funzioni: Comitato Asset Allocation, Direzione Asset Management, Direzione Legale Societario, Direzione Personale, Direzione Finanza e Tesoreria, Direzione Pianificazione e Corporate Development, Direzione Amministrazione e Affari Generali, Funzione Organizzazione e IT, Funzione Comunicazione e Stampa;
- le Funzioni di Controllo – Internal Auditing, Compliance e Antiriciclaggio e 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. A completamento della sfera controlli sono inoltre previsti il Collegio Sindacale e l'Organismo di Vigilanza ex D.L. 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.

In merito alle funzioni di controllo, al fine di implementare adeguatamente la struttura organizzativa della SGR, a far data dal 1 ottobre 2012 la funzione di *Risk management*, fino a tale data affidata in *outsourcing* alla società Prometeia S.p.A., è stata internalizzata, con la relativa assunzione del responsabile.

Il personale dipendente alla data del 31 dicembre 2012 risultava di 108 unità, di cui 15 dirigenti, 30 quadri, 62 impiegati (di cui 1 con contratto di apprendistato, 2 con contratto a tempo determinato e 1 con contratto di inserimento) e 1 lavoratore atipico (lavoratore interinale). Tra gli impiegati presso la sede di Roma sono inseriti due dipendenti "Categoria Protetta".

## **8. 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;
- 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 9,4 miliardi di euro, è in grado di conseguire un elevato margine di intermediazione. 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.

## **9. 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, "TUF"), 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 tredici membri, di cui due sono Amministratori Indipendenti. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 3 ottobre 2011, a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. in FIMIT SGR, che ha assunto la nuova denominazione di IDeA FIMIT.

A seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Avv. Paolo Crescimbeni, in data 17 gennaio 2012, il Consiglio di Amministrazione in data 19 gennaio 2012 ha cooptato il Dott. Antonio Mastrapasqua, designandolo quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed attribuendo allo stesso i poteri connessi alla carica.

In data 28 marzo 2012 e 11 aprile 2012, hanno altresì rassegnato le dimissioni, rispettivamente, i Consiglieri Delegati (nonché componenti del Comitato Esecutivo) Dott. Daniel Buaron (con effetto dalla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2011 da parte dell'Assemblea degli Azionisti) e Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della succitata Assemblea degli Azionisti).

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 12 aprile 2012, quindi, nel confermare la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Antonio Mastrapasqua, ha altresì nominato – in sostituzione del dimissionario Dott. Daniel Buaron – il Dott. Massimo Romano.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Consigliere (nonché componente del Comitato Esecutivo) Dott. Carlo Felice Maggi, a far data dal 31 dicembre 2012, il Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio 2013 ha cooptato il Cav. Salomone Gattegno, designandolo altresì quale componente del Comitato Esecutivo. Allo stato, dunque, il Consiglio di Amministrazione della SGR è composto da dodici membri, due dei quali sono Amministratori Indipendenti.

Ai sensi dello Statuto di IDeA FIMIT, 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 – Associazione italiana del risparmio gestito ("Protocollo Assogestioni"), cui il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato di aderire in data 26 giugno 2012, approvando la pertinente relazione redatta secondo l'apposita guida diffusa da Assogestioni e contenente l'ampiezza dell'adesione e le sue modalità applicative da parte della SGR.

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e del Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti, approvato, da ultimo, con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 26 ottobre 2011, 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 condizionare l'autonomia di giudizio. Ai sensi dello Statuto, gli Amministratori Indipendenti devono essere

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 degli Amministratori Indipendenti.

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 degli Amministratori Indipendenti 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.

Ai sensi dello Statuto, tale Regolamento definisce altresì le competenze degli Amministratori Indipendenti, anche alla luce dei principi raccomandati nel Protocollo Assogestioni.

In particolare, agli Amministratori Indipendenti sono demandati compiti attinenti alla prevenzione di eventuali situazioni di potenziale conflitto di interessi. Gli Amministratori Indipendenti, infatti, esprimono un parere: (i) in ordine alla stipulazione di Convenzioni con Parti Correlate alla SGR (come definite nel Protocollo Assogestioni); (ii) sul contenuto delle convenzioni tra SGR promotrice e gestore, per i contratti che presentino profili riguardanti il rispetto delle disposizioni in materia di conflitto di interessi; (iii) sulle operazioni, presentate al Consiglio di Amministrazione, che si caratterizzano per la presenza di un potenziale conflitto di interessi, così come definito dalla Parte V, Titolo II, Capo II del Regolamento Congiunto Banca d'Italia - Consob; (iv) sulle operazioni aventi ad oggetto il conferimento o la cessione ai fondi gestiti dalla SGR di beni appartenenti ai soci della SGR o alle società facenti parte del Gruppo (come definito nel Protocollo Assogestioni), nonché sulle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni di proprietà dei fondi gestiti ai soggetti indicati; (v) sulle proposte di investimento in ordine alle quali sussista un contemporaneo interesse da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vi) in ordine alle ipotesi di coinvestimento da parte di due o più fondi gestiti dalla SGR; (vii) sugli investimenti dei fondi gestiti in: strumenti finanziari emessi o collocati da Società del Gruppo o da Società Partecipanti; acquisto di quote o azioni di OICR gestiti, istituiti o commercializzati dalla SGR o da altre società di gestione del risparmio o SICAV del Gruppo o da Società Partecipanti (come definite nel Protocollo Assogestioni), anche di diritto estero; strumenti finanziari oggetto di patti parasociali cui partecipano Società del Gruppo o Società Partecipanti; strumenti finanziari di un emittente nel quale una Società del Gruppo o una Società Partecipante abbia una partecipazione rilevante o di un emittente che abbia una partecipazione rilevante in una Società del Gruppo o in una Società Partecipante; strumenti finanziari per i quali una Società del Gruppo o una Società Partecipante svolge il ruolo di operatore specialista; strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti ceduti da soci della SGR o da

Società del Gruppo ovvero da Società Partecipanti; strumenti finanziari emessi da società finanziate o garantite da Società del Gruppo o da Società Partecipanti, qualora dall'esito del collocamento dipenda la possibilità di rimborsare, in tutto o in misura rilevante, il finanziamento alla Società del Gruppo o alla Società Partecipante che ha erogato il credito; strumenti finanziari emessi da società alla quale è conferito l'incarico di esperto indipendente per la valutazione dei beni conferiti o acquisiti dai fondi gestiti, ovvero da una società incaricata di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti in un fondo gestito rispetto alla politica di gestione e all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo; strumenti finanziari di un emittente nei cui organi societari siano presenti Soggetti Rilevanti con Deleghe Operative (come definiti nel Protocollo Assogestioni); (viii) in merito all'eventuale adozione di cosiddette "Restricted list" e "Watch list"; (ix) in ordine ai criteri generali per la scelta delle controparti contrattuali e di ripartizione degli incarichi tra le stesse; (x) in ordine alle verifiche che il Consiglio di Amministrazione compie ai sensi dell'art. 9.2, comma 3 del Protocollo Assogestioni; (xi) in ordine alle valutazioni che il Consiglio di Amministrazione compie circa l'adozione di: a) barriere di tipo informativo e procedure interne atte a prevenire o controllare lo scambio di informazioni tra i soggetti rilevanti impegnati in attività che possono dare origine a conflitti di interessi; b) barriere di tipo gerarchico (direzione separata delle strutture che svolgono attività tra loro conflittuali) e segregazione di funzioni; (xii) ai fini delle deliberazioni che il Consiglio di Amministrazione assume per assicurare comunque l'equo trattamento degli OICR e dei partecipanti agli stessi quando le misure e le procedure adottate non risultano sufficienti ad escludere, con ragionevole certezza, il rischio che il conflitto di interessi rechi pregiudizio agli OICR gestiti e ai partecipanti agli stessi; (xiii) negli eventuali altri casi previsti dal corpus normativo interno della SGR di tempo in tempo vigente nonché ove richiesto dal Consiglio di Amministrazione.

I pareri resi dagli Amministratori Indipendenti sono motivati e non hanno carattere vincolante, ma obbligano il Consiglio di Amministrazione a motivare le ragioni della decisione contraria eventualmente presa, previo parere del Collegio Sindacale.

Gli Amministratori Indipendenti, inoltre, possono proporre al Consiglio di Amministrazione di avvalersi, a spese della SGR ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal Consiglio di Amministrazione, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le eventuali società controllanti e/o ad essa collegate ovvero con gli Amministratori Indipendenti stessi per lo studio e la valutazione obiettiva di particolari questioni, per le quali gli Amministratori Indipendenti siano privi di specifica competenza professionale.

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.

Nella seduta del 3 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, al suo interno, un Comitato Esecutivo, composto da sette membri di cui due sono Amministratori Indipendenti, e in data 26 ottobre 2011 ha approvato il relativo Regolamento Interno.

Nella medesima riunione del 26 ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione ha altresì istituito un comitato, denominato "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), approvandone altresì il relativo Regolamento Interno.

A tale Comitato è rimesso il compito di: a) individuare i presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR; b) sovrintendere all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; c) formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la remunerazione degli Amministratori destinatari di deleghe ai sensi dello Statuto e valutare le politiche e prassi remunerative e gli incentivi previsti per la gestione del rischio; d) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione sulle attività svolte con periodicità almeno semestrale, formulando altresì, ove del caso, le proprie raccomandazioni.

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 esimere 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.

La SGR ha altresì istituito un Organismo di Vigilanza caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione – composto da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione della SGR – cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l'aggiornamento.

La SGR, inoltre, ha adottato un "Codice Interno di Comportamento e Regolamento sulle Operazioni Personali dei Soggetti Rilevanti" (il "Codice"), che si pone in linea di continuità con il codice di comportamento precedentemente adottato da FIMIT SGR (ora IDeA FIMIT) ai sensi del Regolamento Consob in materia di intermediari n. 11522 del 1° luglio 1998 (abrogato, a far data dal 2 novembre 2007, a seguito dell'entrata in vigore della delibera Consob n. 16190 del 29 ottobre 2007).

Il Codice definisce, tra l'altro, le regole di condotta applicabili ai componenti degli organi amministrativi e di controllo, ai dipendenti ed ai collaboratori della Società, nonché le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione dello stesso. Il Codice appare altresì 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 di ciascuno dei servizi prestati dalla SGR nonché di adottare procedure idonee

a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione dei predetti servizi, avuto riguardo alla natura delle stesse.

Il Codice contempla, inoltre, previsioni volte ad evitare il verificarsi di situazioni di potenziale conflitto di interessi, statuendo uno specifico obbligo di astensione e di Informativa in capo ai soggetti che, nell'esercizio della funzione di gestione, abbiano in relazione a determinate scelte di investimento, afferenti tanto beni immobili quanto strumenti finanziari, un interesse personale in potenziale conflitto con l'interesse dei patrimoni gestiti.

Il Codice detta, altresì, una specifica regolamentazione in materia di operazioni personali poste in essere dai cosiddetti "Soggetti Rilevanti", in conformità con l'articolo 18 del Regolamento Congiunto.

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, comma 2-bis 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.

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 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha ritenuto opportuno avvalersi, in relazione a ciascun fondo gestito, di un Comitato avente funzione consultiva, composto da soggetti dotati di comprovata esperienza nel settore e 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.

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.

## **10. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI RIFERIMENTO DELLA RELAZIONE**

In data 30 gennaio 2013, a seguito delle dimissioni rassegnate dal Consigliere (nonché componente del Comitato Esecutivo) Carlo Felice Maggi, a far data dal 31 dicembre 2012, il Consiglio di Amministrazione ha cooptato ex art. 2386, cod. civ., Salomone Gattegno, designandolo, altresì, quale componente del Comitato Esecutivo.

In data 14 febbraio 2013, Risanamento S.p.A. ha deliberato di prorogare il periodo di esclusiva concesso a IDeA FIMIT relativo alla trattativa per la costituzione di un fondo immobiliare nel quale apportare l'area di Santa Giulia. Il nuovo termine è il 31 marzo 2013. Il periodo di proroga sarà utilizzato per:

- il completamento della *due diligence*;
- la definizione del regolamento di gestione del fondo immobiliare nel quale, in caso di conclusione dell'operazione, saranno trasferite le aree,
- la predisposizione del *business plan*;
- la prosecuzione dei contatti con i potenziali investitori e con le banche per la messa a punto della struttura finanziaria.

## 11. PROGETTO DI DESTINAZIONE DELL'UTILE D'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

Il bilancio che sottoponiamo alla vostra approvazione chiude con un utile al netto delle imposte di 19.437.660,82 euro.

Vi proponiamo di destinare l'utile di esercizio come segue:

- a "Riserva utili da commissioni variabili finali" l'utile di 150.218,05 euro<sup>15</sup>;
- a "Dividendo" 86,00 euro per ognuna delle 180.889 azioni ordinarie per complessivi 15.556.454,00 euro;
- a "Utili portati a nuovo" per 3.730.988,77 euro.

Vi invitiamo ad approvare il bilancio sottopostovi, la Relazione che l'accompagna e le proposte formulate riguardanti la destinazione dell'utile d'esercizio.

Per Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Antonio Mastrapasqua

---

<sup>15</sup> Importo pari all'utile al netto delle imposte generata dalla ripresa di valore del credito verso il Fondo Beta per Commissione variabile finale.

STATO PATRIMONIALE		31/12/2012	31/12/2011
<b>Voci dell'attivo</b>			
<b>10</b>	Cassa e disponibilità liquide	2.994	3.129
<b>40</b>	Attività finanziarie disponibili per la vendita	41.924.342	47.669.148
<b>60</b>	Crediti	47.981.168	36.662.338
	<i>a) per gestioni di patrimoni</i>	28.753.921	28.777.791
	<i>b) altri crediti</i>	19.227.247	7.884.547
<b>90</b>	Partecipazioni	-	3.458
<b>100</b>	Attività materiali	1.163.991	608.015
<b>110</b>	Attività immateriali	192.863.996	203.337.891
<b>120</b>	Attività fiscali	2.269.619	2.807.335
	<i>a) correnti</i>	-	567.267
	<i>b) anticipate</i>	2.269.619	2.240.068
<b>140</b>	Altre attività	5.721.634	5.700.225
	<b>Totale dell'attivo</b>	<b>291.927.744</b>	<b>296.791.539</b>

STATO PATRIMONIALE		31/12/2012	31/12/2011
<b>Voci del passivo e del patrimonio netto</b>			
<b>10</b>	Debiti	13.111.371	13.696.105
<b>50</b>	Derivati di copertura	494.252	595.184
<b>70</b>	Passività fiscali	27.804.396	36.383.886
	<i>a) correnti</i>	4.736.499	132.151
	<i>b) differite</i>	23.067.897	36.251.735
<b>90</b>	Altre passività	10.245.580	11.252.758
<b>100</b>	Trattamento di fine rapporto del personale	1.478.643	1.137.614
<b>110</b>	Fondi per rischi e oneri:	3.246.388	2.380.500
	<i>b) altri fondi</i>	3.246.388	2.380.500
<b>120</b>	Capitale	16.757.557	16.757.557
<b>140</b>	Strumenti di capitale	260.000	260.000
<b>150</b>	Sovrapprezzi di emissione	181.485	181.485
<b>160</b>	Riserve	203.100.210	207.806.592
<b>170</b>	Riserve da valutazione	(4.189.799)	(711.544)
<b>180</b>	Utile (Perdita) d'esercizio	19.437.661	7.051.402
	<b>Totale passivo e patrimonio netto</b>	<b>291.927.744</b>	<b>296.791.539</b>

CONTO ECONOMICO		31/12/2012	31/12/2011
<b>Voci</b>			
<b>10</b>	Commissioni attive	65.425.924	30.845.952
<b>20</b>	Commissioni passive	(564.425)	-
<b>COMMISSIONI NETTE</b>		<b>64.861.499</b>	<b>30.845.952</b>
<b>30</b>	Dividendi e proventi assimilati	1.765.037	570.948
<b>40</b>	Interessi attivi e proventi assimilati	148.740	188.540
<b>50</b>	Interessi passivi e oneri assimilati	(368.044)	(120.636)
<b>70</b>	Risultato netto dell'attività di copertura	(313.389)	(49.051)
<b>90</b>	Utile/perdita da cessione o riacquisto di:	-	(11.293)
	a) attività finanziarie	-	(11.293)
<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>		<b>66.093.843</b>	<b>31.424.460</b>
<b>100</b>	Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:	(969.319)	(474.281)
	a) attività finanziarie	(1.193.760)	(118.170)
	b) altre operazioni finanziarie	224.441	(356.111)
<b>110</b>	Spese amministrative:	(30.334.670)	(16.413.662)
	a) spese per il personale	(15.692.920)	(9.281.475)
	b) altre spese amministrative	(14.641.750)	(7.132.187)
<b>120</b>	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(286.454)	(83.323)
<b>130</b>	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(12.543.686)	(3.023.355)
<b>160</b>	Altri proventi e oneri di gestione	(847.189)	1.286
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA</b>		<b>21.112.525</b>	<b>11.431.125</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>		<b>21.112.525</b>	<b>11.431.125</b>
<b>190</b>	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(1.674.864)	(4.379.723)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE</b>		<b>19.437.661</b>	<b>7.051.402</b>
<b>200</b>	Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione al netto delle imposte	-	-
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>19.437.661</b>	<b>7.051.402</b>
<b>PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA</b>		<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>10</b>	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>19.437.661</b>	<b>7.051.402</b>
<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>			
<b>20</b>	Attività finanziarie disponibili per la vendita	(3.552.206)	(254.368)
<b>60</b>	Copertura dei flussi finanziari	73.951	(16.209)
<b>110</b>	<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>(3.478.255)</b>	<b>(270.577)</b>
<b>120</b>	<b>Reddittività complessiva (Voce 10 + 110)</b>	<b>15.959.406</b>	<b>6.780.825</b>