

## Relazione sulla gestione

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 53.300.000 euro;
- attività per *customer relationship* per un valore pari a 14.796.832 euro.

L'avviamento, le *customer relationship* e le altre attività immateriali relative alle commissioni variabili, al 31 dicembre 2013 sono state oggetto di test di *impairment* basato su stime ragionevoli e raggiungibili, frutto del giudizio più accurato possibile e adeguatamente rappresentative delle diverse condizioni giuridiche, economiche e di mercato nelle quali si prevede si svilupperà l'attività della SGR. A seguito della revisione dei *business plan* dei fondi che compongono le attività immateriali da commissioni variabili, al fine di adeguare il valore dell'attività al *fair value*, le attività immateriali da commissioni variabili, pari a 68.688.000 euro al 31 dicembre 2012, sono state svalutate a conto economico per un importo pari a 15.388.000 euro.

Non si sono evidenziate perdite di valore per l'avviamento e le attività da *customer relationship*.

Gli investimenti in fondi gestiti sono passati da 41.924.342 euro al 31 dicembre 2012 a 46.716.841 euro al 31 dicembre 2013. La voce si è movimentata per gli investimenti avvenuti nell'esercizio nel fondo IDeA Fimit Sviluppo – Comparto 1 (7.500.000 euro), per i rimborsi parziali di capitale distribuiti dai fondi per un totale di 1.304.302 euro e per la valutazione al *fair value* delle quote alla data di chiusura del bilancio.

Le altre attività, pari a 42.916.339 euro, sono costituite per 25.889.246 euro dal credito nei confronti del fondo Beta per la commissione variabile finale, per 7.390.021 euro da crediti verso i fondi gestiti per commissioni fisse di gestione, per 2.340.678 euro dal credito verso l'Erario per l'acconto IVA versato nel corso del mese di dicembre, per 2.340.518 euro da crediti per imposte anticipate, per 1.321.819 euro per crediti verso i fondi gestiti per riaddebito costi, per 402.751 euro da risconti attivi, per 225.354 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 3.005.952 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 17.549.566 euro;
- riserva di utili di esercizi precedenti per 4.416.144 euro;
- riserva legale per 3.351.512 euro;
- riserva sovrapprezzo azioni per 181.485 euro;

## Relazione sulla gestione

- riserva negativa da *fair value* per 2.242.447 euro;
- riserva negativa da acquisto ramo d'azienda per 239.250 euro.

Il debito per imposte differite, pari a 17.624.786 euro, è costituito principalmente dalla contropartita inerente alla fiscalità differita delle attività immateriali da commissioni variabili iscritte all'attivo. Il saldo è in diminuzione rispetto al 2012 a seguito del rilascio a conto economico di un importo pari a 5.088.812 euro avvenuto a seguito della svalutazione delle attività immateriali da commissioni variabili finali per 15.388.000 euro.

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

Il debito verso banche riguarda il finanziamento con Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. nel corso del 2009, per l'acquisto delle quote del fondo Omicron Plus, e scadente il 31 marzo 2014

Le altre passività, pari a 11.955.195 euro, sono costituite da debiti verso fornitori per 5.462.751 euro, dal fondo per retribuzione variabile al personale dipendente per 2.653.264 euro, da debiti verso istituti di previdenza e tributari per 1.142.680 euro, debiti verso i fondi gestiti per 648.390 euro, dal debito verso Duemme SGR S.p.A. per l'acquisto del ramo d'azienda per un importo pari a 360.202 euro, dalla passività per la valutazione al *fair value* del derivato di copertura su variazione tassi d'interesse per 93.946 euro e da voci residuali per complessivi 1.593.962 euro.

## Relazione sulla gestione

**IL CONTO ECONOMICO**

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

Importi in euro	Bilancio 2013	Bilancio 2012	Variazione	Variazione %
<b>Commissioni fisse</b>	<b>64.573.194</b>	<b>65.425.923</b>	<b>(852.729)</b>	<b>-1,3%</b>
Commissioni passive	(589.525)	(564.425)	(25.100)	4,4%
Dividendi e proventi assimilati	2.576.798	1.765.037	811.761	46,0%
Interessi netti e proventi / oneri assimilati	(491.349)	(532.693)	41.344	-7,8%
<b>Margine di intermediazione</b>	<b>66.069.118</b>	<b>66.093.842</b>	<b>(24.724)</b>	<b>0,0%</b>
Costo del personale	(15.255.671)	(15.692.920)	437.249	-2,8%
Spese generali	(11.535.749)	(14.641.750)	3.106.001	-21,2%
Ammortamenti ordinari	(1.681.039)	(1.230.893)	(450.146)	36,6%
Altri oneri/proventi di gestione	(2.147.722)	(847.189)	(1.300.533)	n.s.
<b>Totale costi</b>	<b>(30.620.181)</b>	<b>(32.412.752)</b>	<b>1.792.571</b>	<b>-5,5%</b>
<b>Risultato di gestione</b>	<b>35.448.937</b>	<b>33.681.090</b>	<b>1.767.847</b>	<b>5,25%</b>
Ammortamento <i>customer relationship</i>	(9.850.631)	(11.599.247)	1.748.616	-15,1%
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali da commissione variabile	(15.388.000)	-	(15.388.000)	n.a.
Commissioni variabili ricavo (rettifica)	(54.339)	224.441	(278.780)	n.s.
Utile / perdite da valutazione quote fondi gestiti	(3.933.124)	(1.193.760)	(2.739.364)	n.s.
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>6.222.843</b>	<b>21.112.524</b>	<b>498.319</b>	<b>-70,5%</b>
Imposte	(5.063.380)	(1.674.864)	(3.388.516)	202,3%
<b>Risultato netto</b>	<b>1.159.463</b>	<b>19.437.660</b>	<b>(2.890.197)</b>	<b>-94,0%</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 2013").

## Relazione sulla gestione

Valori in euro Fondo	Bilancio 2013	Bilancio 2012	Variazione Importo	Variazione %
Ippocrate	10.951.948	11.568.305	(616.357)	-5,3%
Omicron Plus	7.839.125	8.223.658	(384.533)	-4,7%
Omega	5.631.312	6.247.860	(616.548)	-9,9%
Atlantic 1	5.621.348	5.664.335	(42.987)	-0,8%
Alpha	4.145.223	4.279.668	(134.445)	-3,1%
Rho comparto Plus	3.815.383	3.909.942	(94.559)	-2,4%
Rho comparto Core	3.764.162	3.824.736	(60.574)	-1,6%
Delta	2.698.221	2.654.377	43.844	1,7%
Beta	2.574.675	2.527.746	46.929	1,9%
Atlantic 2 - Berenice	2.262.194	2.450.239	(188.045)	-7,7%
Gamma	2.131.143	2.125.024	6.119	0,3%
Senior	1.904.573	2.003.732	(99.159)	-4,9%
Private RE	1.380.251	947.923	432.328	45,6%
Conero	1.207.066	983.102	223.964	22,8%
Theta	1.059.882	1.029.471	30.411	3,0%
Eta in liquidazione	942.159	1.226.463	(284.304)	-23,2%
Spazio Industriale	793.013	-	793.013	n.a
AVA	734.582	741.412	(6.830)	-0,9%
Sigma	647.851	1.305.753	(657.902)	-50,4%
Agris	643.563	617.318	26.245	4,3%
Venere	547.392	550.269	(2.877)	-0,5%
Ariete	448.366	247.387	200.979	81,2%
Atlantic 6 in liquidazione	400.000	400.000	-	0,0%
Atlantic 12	400.000	400.000	-	0,0%
Atlantic 8	400.000	200.000	200.000	100,0%
Tau	308.032	466.387	(158.355)	-34,0%
Trentino RE	300.000	131.689	168.311	127,8%
Sviluppo del territorio	200.000	200.000	-	0,0%
Ailati	188.548	125.378	63.170	50,4%
Creative Properties in liquidazione	180.000	105.000	75.000	71,4%
SIPF no. 2	165.000	68.750	96.250	140,0%
Castello in liquidazione	150.000	100.000	50.000	50,0%
Taurus in liquidazione	138.179	100.000	38.179	38,2%
<b>Commissioni fisse</b>	<b>64.573.194</b>	<b>65.425.924</b>	<b>(852.730)</b>	<b>-1,3%</b>

In linea generale, si evidenzia che il margine d'intermediazione è sostanzialmente in linea rispetto al 31 dicembre 2012. La diminuzione delle commissioni di gestioni (-1,3%) è stata infatti compensata dai maggiori proventi incassati dai fondi in portafoglio.

I costi operativi della gestione sono sensibilmente diminuiti rispetto al precedente esercizio passando da 32.412.752 euro al 31 dicembre 2012 a 30.620.181 euro al 31 dicembre 2013; tale decremento è riconducibile all'effetto del risparmio sui costi del personale, a seguito delle dimissioni dei consiglieri delegati per lo sviluppo Italia e lo sviluppo estero, e sulle spese generali al netto dei maggiori costi per ammortamenti ordinari e altri oneri di gestione. Le spese generali dell'esercizio 2012, pari a 14.641.750 euro, includevano i costi sostenuti per l'operazione di acquisizione del ramo d'azienda Duemme SGR S.p.A. e quelli sostenuti per l'analisi di un portafoglio immobiliare che avrebbe dovuto costituire un nuovo fondo.

Il risultato di gestione è pari a 35.448.937 euro, in aumento del 5,25% rispetto al dato del 2012 pari a 33.681.090 euro.

Il risultato ante imposte, che passa da 21.112.524 euro a 6.222.843 euro, è fortemente influenzato dalla svalutazione delle immobilizzazioni immateriali da commissione variabile finale per 15.388.000 euro e

## Relazione sulla gestione

dall'effetto negativo da valutazione delle quote di fondi in portafoglio per 3.933.124 euro (1.193.760 euro al 31 dicembre 2012).

Le imposte dell'esercizio, pari a 5.063.380 euro, sono in aumento rispetto allo scorso esercizio sia per l'incremento dell'aliquota IRES per l'anno 2013 passata dal 27,5% al 36%, sia per il fatto che nel corso del 2012, a seguito dell'operazione di affrancamento fiscale delle immobilizzazioni immateriali da *customer relationship*, si era manifestato un effetto positivo netto dato dal rilascio delle imposte differite per un importo pari a 11.818.871 euro rispetto al costo per imposta sostitutiva sostenuta per 5.418.232 euro.

L'utile netto è pari a 1.159.463 euro, in diminuzione rispetto al dato di 19.437.660 euro dell'esercizio precedente.

Nello schema seguente si riporta il dettaglio del risultato d'esercizio 2013 con la distinzione di quanto di competenza dei detentori degli strumenti finanziari partecipativi (SFP), dato dall'effetto delle svalutazioni intervenute nell'esercizio in riferimento alle "immobilizzazioni immateriali da commissioni variabile" (15.388.000 euro al lordo delle imposte) e della rettifica del credito per commissioni variabili finale nei confronti del fondo Beta (54.339 euro al lordo delle imposte), e quanto di competenza degli Azionisti. La svalutazione è stata effettuata a seguito della revisione dei *business plan* dei fondi che compongono le attività immateriali da commissioni variabili, al fine di adeguare il valore dell'attività a *fair value*, le attività immateriali da commissioni variabili, pari a 68.688.000 euro al 31 dicembre 2012, sono state svalutate a conto economico per un importo pari a 15.388.000 euro. La svalutazione è un costo non monetario e non ha alcun impatto sulla consistenza del patrimonio di vigilanza della SGR.

Importi in euro	Risultato esercizio 2013	Risultato di competenza detentori SFP	Risultato di competenza Azionisti
<b>Commissioni fisse</b>	<b>64.573.194</b>	-	<b>64.573.194</b>
Commissioni passive	(589.525)	-	(589.525)
Dividendi e proventi assimilati	2.576.798	-	2.576.798
Interessi netti e proventi / oneri assimilati	(491.349)	-	(491.349)
<b>Margine di intermediazione</b>	<b>66.069.118</b>	-	<b>66.069.118</b>
Costo del personale	(15.255.671)	-	(15.255.671)
Spese generali	(11.535.749)	-	(11.535.749)
Ammortamenti ordinari	(1.681.039)	-	(1.681.039)
Altri oneri/proventi di gestione	(2.147.722)	-	(2.147.722)
<b>Totale costi</b>	<b>(30.620.181)</b>	-	<b>(30.620.181)</b>
<b>Risultato di gestione</b>	<b>35.448.937</b>	-	<b>35.448.937</b>
Ammortamento <i>customer relationship</i>	(9.850.631)	-	(9.850.631)
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali da commissione variabile	(15.388.000)	(15.388.000)	-
Commissioni variabili ricavo (rettifica)	(54.339)	(54.339)	-
Utile / perdite da valutazione quote fondi gestiti	(3.933.124)	-	(3.933.124)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>6.222.843</b>	<b>(15.442.339)</b>	<b>21.665.182</b>
Imposte	(5.063.380)	5.106.782	(10.170.162)
<b>Risultato netto</b>	<b>1.159.463</b>	<b>(10.335.557)</b>	<b>11.495.020</b>

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

Relazione sulla gestione

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

In data **17 aprile 2013** si è tenuta l'Assemblea ordinaria degli Azionisti di IDeA FIMIT che ha approvato il bilancio della SGR al 31 dicembre 2012, la destinazione dell'utile d'esercizio e la distribuzione di dividendi e ha confermato la nomina, quali Consiglieri, di Salomone Gattegno (altresì attuale componente del Comitato Esecutivo) e di Enrico Drago.

In data **20 maggio 2013** IDeA FIMIT è subentrata a Prelios SGR S.p.A. nella gestione del fondo Spazio Industriale. L'operazione era stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 18 luglio 2012 con la presentazione dell'offerta vincolante da parte della Società al quotista del fondo per il subentro della gestione; il cambio di gestione è avvenuto a seguito delle scritture private intercorse nel corso del mese di aprile 2013 finalizzate a regolare i termini e le condizioni relative al passaggio, compreso quello di ricevere l'autorizzazione al subentro da parte delle banche. L'operazione, di forte valenza strategica, ha consentito ad IDeA FIMIT di incrementare ulteriormente il patrimonio in gestione.

In data **4 dicembre 2013** IDeA FIMIT si è aggiudicata la gara indetta dalla Fondazione CariSpezia per la creazione e gestione di un fondo immobiliare di *social housing*, compatibile con le caratteristiche e criteri di investimento del Fondo Investimenti per l'Abitare, gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR.

Il fondo denominato "Fondo Housing Sociale Liguria", che sarà operativo a partire dai primi mesi del 2014, ha ottenuto la delibera preliminare di investimento da parte di CDPI SGR, particolarmente interessata all'attivazione di una piattaforma regionale dedicata all'*housing* sociale. Il fondo punta a una dimensione obiettivo di 100 milioni di euro da raggiungere nel corso dei prossimi anni.

In data **12 dicembre 2013**, tra la società American Express Services Europe Ltd. (Italian Branch) e la società partecipata pro quota da 4 fondi gestiti dalla SGR, è stato sottoscritto un contratto di locazione. La sottoscrizione di tale contratto ha rappresentato un importante risultato per la valorizzazione del Complesso.

In data **27 dicembre 2013**, tramite il fondo Sviluppo del Territorio gestito dalla SGR, è stato firmato un accordo d'investimento con ITN Industrie Turistiche Nautiche S.p.A., titolare del Porto Mirabello alla Spezia, che prevede l'acquisizione di una partecipazione di minoranza nella stessa ITN affiancando gli attuali vertici nel consolidamento e sviluppo dell'attività imprenditoriale. L'operazione è destinata a rafforzare una delle più importanti infrastrutture nautiche del territorio nazionale, che sarà così in grado di competere sui mercati italiani ed esteri, consolidando il suo ruolo strategico per lo sviluppo turistico del golfo spezzino.

Relazione sulla gestione

## 5. ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

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

Nel corso del 2013 IDeA FIMIT ha istituito 2 nuovi fondi, fondo *Housing* Sociale Liguria e IDeA Fimit Sviluppo, avviando contestualmente anche l'operatività del secondo. L'istituzione del fondo Liguria (valore attualmente stimato di circa 100 milioni di euro), la cui gestione è stata affidata a IDeA FIMIT a seguito dell'aggiudicazione di una procedura competitiva indetta dalla Fondazione CariSpezia, consentirà alla SGR di fare il suo ingresso nel settore dell'*housing* sociale nonché di avviare una *partnership* con il fondo Investire per l'Abitare gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A.. Il lancio del fondo IDeA Fimit Sviluppo, invece, conferma l'impegno e la volontà di crescita della SGR nel settore dello sviluppo immobiliare, che rimarranno primari per la SGR anche nel prossimo esercizio.

Sono state inoltre realizzate tre operazioni di apporto di nuovi immobili a fondi esistenti ed è stato ricevuto il mandato di gestione del fondo Spazio Industriale, a seguito della decisione dei quotisti di sostituire il precedente gestore, Prelios SGR. Il numero di fondi gestiti è dunque pari a 32, in aumento rispetto allo scorso esercizio, nonostante la perdita della gestione del fondo Taurus dovuta alla decisione dei quotisti di sostituire la SGR.

Inoltre, la SGR ha proseguito nello sviluppo di alcuni "progetti chiave" per la crescita futura della Società, la cui chiusura è prevista nell'esercizio 2014; tra questi il progetto Milano Santa Giulia, che conferma il ruolo centrale della SGR nel settore immobiliare e finanziario italiano e la costituzione del fondo immobiliare per l'Azienda Municipale Ambiente S.p.A. – Roma (valore attualmente stimato di circa 150 milioni di euro).

Infine, la SGR ha avviato una serie di progetti con un più lungo orizzonte temporale, volti all'identificazione di nuove tipologie di attività rispetto al *core business* dell'azienda. Laddove le attività in questione dovessero dare esito positivo, alcuni dei suddetti progetti potrebbero essere portati a compimento già nel corso del 2014.

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.

Relazione sulla gestione

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

## 6. RAPPORTI VERSO LE IMPRESE DEL GRUPPO

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

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

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

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

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

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

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

- un Amministratore Delegato (Massimo S. Brunelli) cui sono stati conferiti dal Consiglio di Amministrazione in data 3 giugno 2013, i poteri di compiere in nome e per conto della Società 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:
  - di 250.000 euro per singola operazione (computandosi cumulativamente le operazioni seriali) se non prevista a *budget* annuale della Società approvato dal Consiglio di Amministrazione;

## Relazione sulla gestione

- o senza limiti di spesa per le operazioni singolarmente e specificamente già previste nel *budget* annuale della Società approvato dal Consiglio di Amministrazione.

All'Amministratore Delegato sono, altresì, conferiti i poteri di compiere in nome e per conto dei fondi comuni di investimento gestiti (di seguito, i "fondi") 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 i fondi:

- o di 1.000.000 di euro per singola operazione (computandosi cumulativamente le operazioni seriali) se non prevista nel *business plan* dei fondi
- o senza limiti di spesa per le operazioni singolarmente e specificamente già previste nei *business plan* dei fondi approvati.

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/Aree/Direzioni/Funzioni: Comitato Asset Allocation, Area Asset Management e Business Development, Direzione Legale Societario (con riporto funzionale al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'espletamento delle proprie deleghe), Direzione Personale e Organizzazione, Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, Funzione Sviluppo Immobiliare, Funzione Comunicazione e Stampa (con riporto funzionale al Presidente del Consiglio di Amministrazione per l'espletamento delle proprie deleghe e alla controllante De Agostini S.p.A.), Funzione Corporate Strategy, Funzione Fund Raising;
- le Funzioni di Controllo - Internal Auditing, Compliance e Antiriciclaggio, Risk Management - sono a riporto diretto del Consiglio di Amministrazione; per le medesime è previsto altresì un riporto funzionale al Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli nonché un riporto al Presidente del Consiglio di Amministrazione sui risultati delle attività. A completamento della sfera controlli sono inoltre previsti il Collegio Sindacale e l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. n. 231/2001;
- un Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, composto da tre Consiglieri di Amministrazione, di cui due sono Amministratori Indipendenti ai sensi dello Statuto (uno dei quali con funzione di Presidente del Comitato).

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

Il personale dipendente alla data del 31 dicembre 2013 risultava di 111 unità, di cui 16 dirigenti, 34 quadri, 61 impiegati. Tra gli impiegati presso la sede di Roma sono inseriti quattro dipendenti "Categoria Protetta".

Relazione sulla gestione

## 8. LA CORPORATE GOVERNANCE

Sulla scorta di quanto previsto dalle disposizioni del codice civile e del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (recante il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, "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 FARE SGR in FIMIT SGR, che ha assunto la nuova denominazione di IDeA FIMIT. Il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data 26 ottobre 2011 il proprio Regolamento interno di funzionamento, modificato da ultimo in data 3 giugno 2013.

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").

In particolare, ai sensi del Protocollo Assogestioni e ai sensi 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 condizionarne 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.

## Relazione sulla gestione

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.

Con riferimento al Protocollo Assogestioni si segnala che, in data 25 giugno 2013, la SGR ha inviato ad Assogestioni la comunicazione di recesso dalla posizione di associato. Il suddetto recesso è divenuto efficace decorso un mese dalla data di invio della comunicazione medesima, come previsto dall'art. 6, comma 5, dello Statuto di Assogestioni. Si specifica che, a seguito del predetto recesso, tra l'altro, non si è proceduto a redigere la relazione annuale circa l'adesione ai principi del Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti di interessi, richiesta ai sensi dell'articolo 6, comma 2, dello Statuto Assogestioni.

Ai sensi dello Statuto, il Regolamento Interno degli Amministratori Indipendenti 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 interesse. 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 (il "Regolamento Congiunto"); (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

## Relazione sulla gestione

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 di funzionamento (successivamente modificato, da ultimo, in data 13 febbraio 2014).

## Relazione sulla gestione

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.

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

La SGR ha, altresì, istituito un Organismo di Vigilanza (di seguito, “OdV”) caratterizzato da requisiti di autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità di azione - nominato dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo, in data 30 gennaio 2013 (avuto anche riguardo alla Circolare della Banca d'Italia emessa nel mese di settembre 2012 avente ad oggetto disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche: sistema dei controlli interni, sistema informativo e continuità operativa), nelle persone dei componenti il Collegio Sindacale (designando Gianpiero Balducci quale Presidente) che, nell'ambito delle proprie competenze, svolge le funzioni di vigilanza e controllo previste dal Decreto - cui è affidato il compito di vigilare sull'osservanza delle prescrizioni del Modello nonché di curarne l'aggiornamento.

La SGR si è dotata di procedure interne volte a disciplinare le modalità di gestione interna e di comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate e confidenziali, in conformità, tra l'altro, alle

## Relazione sulla gestione

previsioni del TUF e della relativa disciplina di attuazione di cui al Regolamento Emittenti CONSOB del 14 maggio 1999 n. 11971 (di seguito anche "Regolamento Emittenti").

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

La SGR, inoltre, ha adottato una procedura aziendale interna in materia di "Operazioni personali dei soggetti rilevanti" ai sensi del Regolamento Congiunto. Detta procedura prevede nei confronti dei cosiddetti "soggetti rilevanti" (intendendosi per tali i componenti degli organi amministrativi e di controllo aziendali, l'alta dirigenza, i dirigenti, i dipendenti ed i collaboratori della Società): (i) taluni obblighi di comportamento in materia, tra l'altro, di riservatezza sulle informazioni privilegiate e confidenziali, di prevenzione di fenomeni di abuso di mercato e di conflitti di interesse; (ii) una specifica regolamentazione delle operazioni personali ai sensi del Regolamento Congiunto nonché (iii) le sanzioni applicabili nell'ipotesi di violazione delle disposizioni contenute nella procedura stessa. Detta procedura risulta funzionale ad assolvere ai più generali obblighi di adottare, applicare e mantenere procedure idonee a garantire l'adempimento degli obblighi di correttezza e trasparenza nella prestazione delle attività svolte dalla SGR nonché a mantenere la riservatezza delle informazioni ricevute nell'ambito della prestazione delle predette attività, avuto riguardo alla natura delle stesse.

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

In ossequio all'articolo 37, 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.

## Relazione sulla gestione

In aggiunta alle strutture di *corporate governance* applicabili alle società di gestione del risparmio in virtù delle disposizioni codicistiche e del TUF ed a quelle sopra specificamente riportate, si evidenzia che i regolamenti di gestione di ciascun fondo gestito contemplano l'istituzione di un Comitato avente funzione consultiva competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in relazione alle materie indicate nel regolamento di gestione del fondo e/o nel regolamento di funzionamento del Comitato medesimo. I componenti di tali Comitati sono nominati dal Comitato Esecutivo, in virtù delle deleghe di poteri conferite a tale Organo dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo, in data 3 giugno 2013 – qualora di competenza della SGR – ovvero dai Partecipanti al fondo, a seconda di quanto previsto nei rispettivi regolamenti di gestione.

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

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

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

- istituzione e avvio operatività nuovi fondi;
- massa gestita;
- 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 9,2 miliardi di euro, è in grado di conseguire un elevato margine d'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.

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

In data **17 febbraio 2014** è stata resa pubblica la notizia del lancio di un'offerta pubblica di acquisto ("Opa"), da parte di un gruppo di fondi di investimento immobiliari promossi e gestiti da The Blackstone Group, tramite la società veicolo Oceano Immobiliare S.à r.l. indirettamente controllata, sulla totalità delle quote del fondo Atlantic 1 (al netto di quelle detenute dalla SGR), ad un prezzo lordo di 303 euro, superiore al prezzo massimo raggiunto dal titolo nel corso degli ultimi 12 mesi pari a 278,53 euro. Il prezzo è inferiore al *Net Asset Value* del fondo al 31 dicembre 2013, pari a 505,154 euro. L'offerta si prevede possa avere inizio nel corso della prima metà del mese di marzo 2014.

Relazione sulla gestione

**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 1.159.462,52 euro.

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

- a "Riserva utili da commissioni variabili finali" la perdita, al netto dell'effetto fiscale, derivante dalla rettifica del credito verso il fondo Beta per 36.369,13 euro;
- a "Riserva da aggregazione aziendale da commissioni variabili" perdita, al netto dell'effetto fiscale, derivante dalla svalutazione delle immobilizzazioni immateriali da commissioni variabili per 10.299.188,40 euro;
- a "Dividendo" 50,00 euro per ognuna delle 180.889 azioni ordinarie per complessivi 9.044.950,00 euro;
- a "Utili portati a nuovo" per 2.450.070,05 euro.

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

Roma, 28 febbraio 2014

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Antonio Mastrapasqua