

Relazione sulla gestione

Il valore di quotazione del Fondo è passato da 189,9 euro al 30 dicembre 2013 (ultimo giorno di quotazione dell'anno precedente) a 130 euro del 30 dicembre 2014. Il titolo ha toccato il suo valore massimo, 240 euro per quota, il 4 luglio 2014, mentre il valore minimo è stato registrato il 29 dicembre 2014, con 128 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre 2014 si sono attestati su una media di 29 quote, in calo rispetto alla media del primo semestre, pari a 41 quote. Il volume massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 5 marzo, con un picco di 234 quote scambiate per un controvalore pari a 53.141 euro.

Nel corso dell'esercizio il Fondo ha effettuato 4 rimborsi anticipati pro quota per un ammontare complessivo di 49.500.248 euro, corrispondenti a 82,50 euro per ciascuna delle 600.003 quote in circolazione. Tale rimborsi sono stati conseguenti all'alienazione di una parte rilevante del patrimonio immobiliare.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 18, per un valore complessivo di 170.986.000 euro.

FONDO ATLANTIC 6 (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

“Atlantic 6 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso speculativo, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999.

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

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

Le suddette modifiche si sono perfezionate a seguito del rilascio del consenso da parte della Banca Finanziatrice, e sono divenute efficaci dalla data di comunicazione ai Partecipanti al fondo, effettuata in data 23 gennaio 2012 ai sensi del relativo Regolamento di Gestione.

In data 30 luglio 2013, il Consiglio di Amministrazione della SGR, a seguito del parere positivo dell’Assemblea dei Partecipanti, ha approvato un nuovo regolamento di gestione contenente le modifiche necessarie alla trasformazione del fondo in un fondo comune di investimento speculativo ex art. 16 del D.M. 228/1999. A tal fine si è proceduto al raggruppamento delle quote sulla base di un rapporto di 1 nuova quota del valore di 500.000 euro per 10 vecchie quote del valore di 50.000 euro ciascuna.

Relazione sulla gestione

Lo scopo del fondo è la crescita di valore del patrimonio da attuare prevalentemente mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo immobiliare.

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

L'attività del fondo Atlantic 6 nel corso del 2014 è stata caratterizzata principalmente dalla gestione delle problematiche legate al complesso immobiliare per il mancato completamento di alcune lavorazioni, dalla gestione della commercializzazione delle unità immobiliari e dalla gestione delle problematiche inerenti il contenzioso con il Comune di Peschiera Borromeo.

Alla data del 31 dicembre 2014 il patrimonio del fondo risulta costituito da 6 edifici residenziali ed autorimesse interrate, un terreno destinato alla futura realizzazione del lotto 2 ed i terreni occupati dai cantieri di lavoro per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presenta un valore di mercato, come da valutazione dell'esperto indipendente, di 49.880.000 euro.

FONDO ATLANTIC 8 (RISERVATO)

“Atlantic 8 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso speculativo, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999.

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

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

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

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

Il fondo è stato costituito in data 18 dicembre 2008 mediante l'apporto di 11 immobili, a fronte del quale sono state emesse n. 25 quote del valore nominale di 500.000 euro cadauna, per un valore netto di apporto pari a 12.500.000 euro. Tale valore corrisponde alla valutazione complessiva del portafoglio immobiliare conferito in sede di apporto e valutato dall'Esperto Indipendente al netto dell'indebitamento accollato al fondo, pari a

Relazione sulla gestione

20.279.059 euro. Nella stessa data sono stati altresì richiamati parzialmente gli impegni assunti dagli investitori ed è stato effettuato il versamento di un totale di 1.500.000 euro. In data 16 luglio 2009, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha accertato la chiusura del periodo di sottoscrizione e deliberato il ridimensionamento dell'ammontare complessivo minimo del fondo a 18.000.000 di euro.

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

In data 3 luglio 2014 la SGR ha effettuato, in virtù di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 maggio 2014, il terzo richiamo degli impegni residui nei confronti dei quotisti del Fondo per complessivi 2.700.000 euro.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 11 a prevalente destinazione commerciale situati in Piemonte, Umbria, Toscana e Lazio con una valore di mercato, come da valutazione dell'esperto indipendente, di 23.980.000 euro.

FONDO ATLANTIC 12 (RISERVATO)

“Atlantic 12 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999.

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

La durata del fondo è fissata in sette anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione (avvenuta in data 8 novembre 2010), con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del settimo anno (31 dicembre 2017), salvo il caso di liquidazione anticipata. Sono previste due possibilità di proroga di 3 anni ciascuna.

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

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

In data 30 dicembre 2009 è stato quindi sottoscritto l'atto di apporto degli immobili, a fronte del quale le quote del fondo complessivamente emesse dalla SGR sono state pari a 76 del valore nominale di 250.000

Relazione sulla gestione

euro cadauna, per un valore complessivo di apporto pari a 19.000.000 di euro, oltre ad altre 2 quote del valore nominale di 250.000 euro cadauna, a fronte del versamento in denaro di 500.000 euro.

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

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

Il fondo al 31 dicembre 2014 è proprietario di un solo immobile per un valore complessivo di 9.570.000 euro.

FONDO ATLANTIC VALUE ADDED (RISERVATO)

“Atlantic Value Added - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso speculativo, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999.

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

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

Inoltre, la Società di Gestione con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il “Periodo di Grazie”).

In data 21 dicembre 2011 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato il primo closing del Fondo accettando le sottoscrizioni pervenute e poi confermate per 55.000.000 di euro, fermo restando il proseguimento del periodo di sottoscrizione delle quote, chiuso successivamente in data 11 novembre 2012.

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

Relazione sulla gestione

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

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

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

Alla luce di tale investimento, attualmente il patrimonio del Fondo è composto unicamente dalla partecipazione nel Fondo Venere il cui valore al 31 dicembre 2014 è pari a 45.577.928 euro.

FONDO BETA IMMOBILIARE (QUOTATO)

“Beta immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è il secondo Fondo ad apporto pubblico istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 18 febbraio 2003.

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

In data 28 febbraio 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2013 deliberando la distribuzione dei proventi maturati, per un ammontare complessivo di 859.116,80 euro, corrispondente a 3,20 euro per ciascuna delle 268.474 quote oltre ad un rimborso parziale pro-quota di 7 euro per un importo totale di 1.879.318 euro.

In data 30 luglio 2014 è stato approvata la Relazione semestrale al 30 giugno 2014 con delibera di distribuzione di un rimborso parziale pro-quota per un ammontare complessivo di 1.610.844 euro, corrispondente a 6 euro per ciascuna delle 268.474 quote in circolazione.

Si segnala che in data 2 ottobre 2014 è stato sottoscritto l'atto di compravendita relativo alla dismissione del complesso immobiliare “Forte Village Resort”. In data 29 ottobre 2014, a seguito di detta dismissione il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la distribuzione di un rimborso parziale pro-quota per un ammontare complessivo di 15.034.544 euro, corrispondente a 56 euro per ciascuna delle 268.474 quote in

Relazione sulla gestione

circolazione. In conseguenza della vendita del complesso immobiliare il fondo ha estinto l'unico contratto di finanziamento ipotecario in essere, per un importo pari a 29.509.392 euro.

A seguito della positiva delibera dell'Assemblea dei Partecipanti del 16 dicembre 2014, in data 19 dicembre 2014, la SGR, ha approvato la proposta di proroga in via straordinaria della durata del Fondo fino al 31 dicembre 2017, per lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, e le conseguenti modifiche del Regolamento di gestione del Fondo, ai sensi dell'art. 22, comma 5-ter, del D.L. 91/2014 convertito, con modificazioni, dalla L. 116/2014 (c.d. Proroga straordinaria).

Nel corso del 2014 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento dapprima crescente, fino alla prima metà dell'anno, e successivamente decrescente. Nel complesso l'andamento è stato negativo, il titolo ha infatti chiuso il 2014 con un decremento del 15% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva dello 0,2% dell'indice azionario italiano).

Il valore di quotazione del Fondo è passato da 323,5 euro del 30 dicembre 2013 (ultimo giorno di quotazione dell'anno precedente) a 276 euro del 30 dicembre 2014 (ultimo giorno di quotazione dell'anno). Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 14 maggio 2014 con un valore di 409,9 euro per quota, mentre il prezzo di quotazione minima è stato registrato in data 26 novembre 2014 con un valore di 259 euro per quota.

Gli scambi giornalieri si sono attestati su una media di 23 quote. Il livello massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 15 settembre con un picco di 204 quote scambiate per un controvalore pari a 67.609 euro.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 7, per un valore complessivo di 95.785.000 euro, oltre alla partecipazione nella Da Vinci S.r.l. e nella Progetto Alfieri S.p.A..

FONDO CASTELLO (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

“Castello - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999. Il fondo ha iniziato l'operatività in data 4 aprile 2005 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione, con un patrimonio sottoscritto e versato in sede di sottoscrizione pari a 15.000.000 di euro, suddiviso in n. 150 quote di valore nominale unitario pari a 100.000 euro.

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

Dal 1° luglio 2012, a seguito del perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, la gestione del fondo è stata assunta da IDeA FIMIT che ha sostituito Duemme SGR S.p.A..

Relazione sulla gestione

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

Il patrimonio immobiliare del fondo al 31 dicembre 2014 è composto da 5 immobili dislocati in Lombardia, Marche e Abruzzo il cui valore complessivo è di 36.500.000 euro.

FONDO CONERO (RISERVATO)

“Conero - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999. La partecipazione al fondo è consentita esclusivamente a investitori qualificati, così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera h), del D. M. 228/1999.

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

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

La Società di Gestione con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme del Collegio Sindacale, può, prima della scadenza del fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

In data 30 gennaio 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il Rendiconto di gestione al 31 dicembre 2013 deliberando la distribuzione dei proventi maturati, per un ammontare complessivo di 4.222.600 euro, corrispondente a 4.300 euro per ciascuna delle 982 quote di classe A in circolazione e un rimborso parziale di 450 euro per ogni quota di classe A in circolazione per un importo totale pari a 441.900 euro.

In data 5 agosto 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il Rendiconto di gestione al 30 giugno 2014 deliberando la distribuzione dei proventi maturati, per un ammontare complessivo di 1.964.000 euro, corrispondente a 2.000 euro per ciascuna delle 982 quote di classe A in circolazione e un rimborso parziale di 100 euro per ogni quota di classe A in circolazione per un importo totale pari a 98.200 euro.

Relazione sulla gestione

Il portafoglio immobiliare del fondo, al 31 dicembre 2014 composto da 126 immobili (prevalentemente situati nella regione Marche), originariamente facenti parte del patrimonio immobiliare strumentale di un istituto bancario, può essere suddiviso in due categorie principali:

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

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 hanno un valore complessivo di 241.868.000 euro.

FONDO CREATIVE PROPERTIES (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

“Creative Properties - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999, istituito da Pioneer Investment Management SGR S.p.A.. E’ stato autorizzato da Banca d’Italia in data 4 ottobre 2005 e ha avviato la propria operatività in data 3 aprile 2006, con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione con un patrimonio di 100.000.000 di euro costituito da n 1.000 quote suddivise in 850 quote di classe A e 150 quote di classe B.

In data 23 aprile 2008, l’Assemblea dei Partecipanti al fondo ha deliberato la sostituzione della Società di Gestione individuando in Duemme SGR S.p.A. la nuova Società di Gestione del fondo. Banca d’Italia con provvedimento n. 768897 del 16 luglio 2008 ha autorizzato la sostituzione di Pioneer con Duemme SGR S.p.A. e conseguenti modifiche al regolamento del fondo.

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

In data 20 dicembre 2011 il Consiglio di Amministrazione di Duemme SGR S.p.A ha accolto la richiesta formulata dall’Assemblea dei Partecipanti.

In data 31 maggio 2012 si è riunita l’Assemblea dei Partecipanti al fondo per deliberare in merito alla sostituzione di Duemme SGR S.p.A. con IDeA FIMIT nella gestione del fondo, a seguito dell’operazione di cessione di ramo d’azienda tra le due società. A far data dal 1° agosto 2012, la gestione del fondo è stata assunta da IDeA FIMIT.

A marzo 2014 e a settembre 2014 si sono effettuati due ulteriori richiami di impegni pari a 600 euro per quota ciascuno, per complessivi 1.200.000 euro. Alla data del presente Rendiconto risultano impegni sottoscritti ancora da richiamare per un importo pari a 73.800.000 euro.

Relazione sulla gestione

Il patrimonio immobiliare del fondo al 31 dicembre 2014 è composto da 5 immobili siti in Milano, via Tortona, per un valore complessivo di 23.540.000 euro.

FONDO DELTA IMMOBILIARE (QUOTATO)

“Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 21 febbraio 2006 e ha avviato l’operatività il 22 dicembre 2006 con una durata di 8 anni e scadenza al 31 dicembre 2014, salva la possibilità per la SGR di richiedere alla Banca d’Italia un periodo di proroga – non superiore a tre anni o al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa applicabile (cosiddetto “Periodo di Grazia”) – per la migliore esecuzione delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di avvalersi del c.d. “Periodo di Grazia” prorogando la durata del Fondo al 31 dicembre 2017.

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.

Si segnala che in data 2 ottobre 2014 è stato sottoscritto l’atto di compravendita relativo alla dismissione del complesso immobiliare “Forte Village Resort”. A seguito di tale operazione si è proceduto al rimborso integrale del finanziamento che insisteva sull’immobile.

Si evidenzia che la SGR, in occasione del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2014, ai sensi dell’articolo 20.10 del Regolamento di gestione del Fondo, nell’interesse dei partecipanti a fronte del disinvestimento effettuato nell’esercizio del complesso immobiliare Forte Village Resort, ha deliberato la distribuzione di un rimborso parziale pro-quota per un ammontare complessivo di 9.473.953 euro, corrispondente a 4,5 euro pro-quota.

Il fondo Delta è quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana dall’11 marzo 2009.

Nel corso del 2014 la quotazione del Fondo ha fatto registrare un rialzo importante, in particolare nei primi tre trimestri, per poi ritracciare lievemente nell’ultimo trimestre. Il titolo ha chiuso l’anno con una *performance* positiva, caratterizzata da una variazione del 29,7% rispetto al valore di chiusura del 2013 (la *performance* si confronta con una variazione positiva dello 0,2% dell’indice azionario italiano).

Relazione sulla gestione

Il valore di quotazione del Fondo è passato da 32,6 euro dello scorso 30 dicembre 2013 (ultimo giorno di quotazione dell'anno precedente) a 42,3 euro del 30 dicembre 2014 (ultimo giorno di quotazione dell'anno). Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto in data 26 agosto con un valore di 50,2 euro, mentre il prezzo minimo è stato registrato il primo giorno di scambi dell'anno, il 2 gennaio, con un valore di 31,7 euro per quota.

Gli scambi giornalieri nel secondo semestre 2014 si sono attestati su una media di 1.611 quote, in netta diminuzione rispetto alla media del primo semestre pari a 3.360 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 12 marzo con 15.182 quote scambiate per un controvalore pari a 605.953 euro.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 12 per un valore complessivo di 210.860.000 euro.

FONDO ETA IMMOBILIARE (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

“Eta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999. 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.

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.

Relazione sulla gestione

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 24 per un valore complessivo di 209.560.000 euro.

FONDO GAMMA IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Gamma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999. 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.

In data 28 febbraio 2013, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'apertura di un periodo di sottoscrizione, funzionale alla realizzazione di investimenti aventi finalità di pubblico interesse mirate ad interventi in favore dei territori colpiti dal sisma in Abruzzo. Ai sensi dell'art. 8.2.8. del Regolamento di Gestione del fondo, essendo decorsi 180 giorni dall'apertura del periodo di sottoscrizione e non avendo ricevuto alcun impegno di sottoscrizione al riguardo, in data 28 ottobre 2013, la SGR ha provveduto a comunicare ai sottoscrittori la chiusura del periodo di sottoscrizione e, in data 6 novembre 2013, ad aprire un nuovo periodo di sottoscrizione. In data 2 maggio 2014 sono state sottoscritte le nuove quote.

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 20 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.

Si segnala che in data 2 ottobre 2014 è stato sottoscritto l'atto di compravendita relativo alla dismissione del complesso immobiliare “Forte Village Resort”. A seguito di tale operazione si è proceduto al rimborso integrale del finanziamento che insisteva sull'immobile.

Relazione sulla gestione

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 90, per un valore complessivo di 115.620.300 euro, oltre alla partecipazione nella Da Vinci S.r.l., negli OICR sopra descritti e nelle società tedesche fondo Gamma German Property GmbH, Seniorensitz Rosenpark GmbH & Co KG e Seniorensitz Rosenpark Verwaltungs GmbH.

FONDO HOUSING SOCIALE LIGURIA (RISERVATO)

“Housing Sociale Liguria – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è stato istituito dalla SGR, in data 18 dicembre 2013, a seguito dell’aggiudicazione di una gara indetta dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia finalizzata all’individuazione di una società di gestione del risparmio interessata a promuovere un fondo di edilizia sociale operante nella regione Liguria.

La vocazione del Fondo è quella di realizzare, in coerenza con le politiche abitative implementate dagli enti locali di riferimento e con le caratteristiche del Sistema Integrato dei Fondi per l’edilizia privata sociale (di cui al DPCM del 16 luglio 2009), interventi a prevalente destinazione d’uso residenziale riconducibili al cosiddetto *housing* sociale, al fine di incrementare la dotazione di “alloggi sociali” (così come definiti dal DM del 22 aprile 2008) sul territorio ligure, da offrire in vendita e locazione a prezzi e canoni calmierati rispetto ai valori di libero mercato.

Gli interventi promossi dal Fondo potranno essere realizzati attraverso l’investimento in operazioni di nuova edificazione e/o in immobili già realizzati con destinazione d’uso residenziale o per i quali è previsto un progetto di riconversione urbanistica e/o edilizia (il Regolamento di gestione prevede la possibilità di conferire aree e immobili al Fondo).

Il Fondo prevede la possibilità di emettere tre classi di quote di partecipazione che attribuiscono diritti diversi ai possessori delle stesse, nei termini e secondo le condizioni stabilite dal Regolamento di gestione del Fondo.

L’attività di gestione immobiliare ordinaria del Fondo riguarda prevalentemente la commercializzazione in locazione a canone calmierato delle unità residenziali sfitte.

Alla data del 31 dicembre 2014, il portafoglio immobiliare del fondo è costituito un immobili per un valore di mercato di 5.980.000 euro.

FONDO IDeA FIMIT SVILUPPO – COMPARTO UNO (RISERVATO)

“IDeA FIMIT Sviluppo Comparto Uno - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999.

Il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, con delibera del 18 dicembre 2013, ha istituito il fondo ed approvato il relativo Regolamento di Gestione.

Relazione sulla gestione

Il fondo ha avviato la propria operatività il 20 dicembre 2013 con la stipula di un accordo quadro che definisce i termini e le modalità dell'investimento iniziale previsto per il fondo in un'area sita in Marino (l'“Area EcoVillage”) per un importo di 115 milioni di euro, su cui realizzare un progetto di sviluppo.

Alla data di avvio della propria operatività sono state emesse 600 quote di classe A, del valore nominale di 25.000 euro, in seguito ai versamenti in denaro effettuati, in egual misura, dai due sottoscrittori IDeA FIMIT e De Agostini Invest S.A.. In pari data, il fondo ha altresì versato alla società EcoVillage Tre S.r.l., l'importo di 14,8 milioni di euro a titolo di caparra confirmatoria per la futura acquisizione al patrimonio del fondo dell'Area EcoVillage.

FONDO IPPOCRATE (RISERVATO)

“Ippocrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Riservato di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999.

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.

In data 28 febbraio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2013 e ha deliberato la distribuzione di un rimborso anticipato di capitale di 11.300 euro lordi per ognuna delle 3.562 quote costituenti il patrimonio del Fondo, per un importo totale di 40.250.600 euro.

Successivamente in data 5 agosto 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto di gestione del Fondo al 30 giugno 2014 ad ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel primo semestre dell'esercizio, per un ammontare complessivo di 13.179.400 euro, corrispondenti a 3.700 euro lordi per ciascuna delle 3.562 quote in circolazione.

Relazione sulla gestione

Alla data del 31 dicembre 2014, il portafoglio immobiliare del fondo è costituito da 21 immobili per un valore di mercato di 1.782.730.000 euro concentrati principalmente nel Lazio e in Lombardia.

FONDO MOMA (RISERVATO)

“MOMA - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso” è un fondo riservato ad investitori qualificati, ai sensi degli artt. 12-bis, 15 e 16 del D.M. n. 228/99, istituito in data 8 luglio 2014.

La durata del Fondo è fissata in sette anni a decorrere dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, salvo l'ipotesi di liquidazione anticipata ovvero la proroga del termine di durata del Fondo.

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento di gestione, lo scopo del Fondo consiste nell'investimento collettivo dei capitali raccolti finalizzato a realizzare, attraverso la gestione professionale del patrimonio del Fondo medesimo, in un'ottica di dismissione, un incremento del valore degli investimenti e la ripartizione e distribuzione del risultato netto della gestione a seguito dello smobilizzo degli investimenti effettuati.

In tale ottica è stato effettuato l'investimento negli *Outlet* e nelle Società di Mantova e Molfetta, che si prevede di dismettere nel quinto anno di vita del Fondo dopo un'intensa attività di *asset management* volta a consolidare il rapporto con gli attuali *tenant* e ad incrementare il tasso di occupazione ad un valore medio pari all'85%.

Alla data del 31 dicembre 2014, il portafoglio immobiliare del fondo è costituito da 2 immobili per un valore di mercato di 124.200.000 euro, oltre alle partecipazioni al 100% del capitale sociale società Fashion District Mantova S.r.l. e Fashion District Molfetta S.r.l..

FONDO OMEGA IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Omega Immobiliare – Fondo Comune di Investimento di Tipo Chiuso” 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.

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”).

Relazione sulla gestione

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

Relativamente alla situazione finanziaria del fondo, si segnala che in data 29 dicembre 2014 il Fondo ha sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento con un pool di istituti di credito, per un importo complessivo di 163.552.792 euro. Con quest'atto si è andata a ripristinare la normale operatività del Fondo.

Alla data del 31 dicembre 2014, il portafoglio immobiliare del fondo è costituito da 103 immobili per un valore di 586.032.000 euro.

FONDO OMICRON PLUS IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Omicron Plus Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” 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.

In coerenza con le indicazioni contenute nel *business plan*, approvato dal Comitato Consultivo in data 18 giugno 2014 e dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 20 giugno 2014, è proseguita l’attività di commercializzazione con la finalizzazione delle vendite relative a manifestazioni di interesse raccolte nel 2013 e commercializzando *asset trading*, collocati in *secondary location* di dimensioni più contenute, oltre ad alcuni *asset trading* e *core* situati in capoluoghi di provincia. Al 31 dicembre 2014 la SGR ha perfezionato 25 operazioni di vendita, per un prezzo complessivo di 105.302.000 euro.

In data 28 gennaio 2014 il Comitato Consultivo del Fondo e successivamente in data 30 gennaio il Consiglio di Amministrazione della SGR hanno accettato la richiesta pervenuta dai principali quotisti del Fondo in merito alla diminuzione delle *fee* della SGR. Tale richiesta è stata motivata dai quotisti del Fondo a fronte dell’allungamento del *business plan*, causato principalmente dal rallentamento del mercato immobiliare.

E’ stato quindi variato il Regolamento del Fondo e le modifiche sostanziali hanno riguardato il regime commissionale previsto dagli artt. 9.1.1 e 9.1.2; pertanto il compenso della SGR è stato rinegoziato ed a partire dal 1° gennaio 2014 si compone da:

- una Commissione di Gestione Fissa che è passata dallo 0,9% annuo sul Valore Medio dell’Attivo inferiore ai 550 euro milioni e al 5% annuo per la parte del Valore Medio dell’Attivo oltre i 550 euro milioni, ad una Commissione di Gestione Fissa pari allo 0,4% annuo sul Valore Medio dell’Attivo;
- una Commissione Variabile Finale che non ha subito modifiche rispetto al calcolo previsto dal Regolamento precedente; per maggiori dettagli si rimanda al § 8.*Altre Informazioni*;

Relazione sulla gestione

- un compenso pari allo 0,4% del valore realizzato di ogni singola dismissione, che verrà corrisposto in occasione dell'approvazione del primo Rendiconto o della prima Relazione semestrale successivi alla relativa vendita.

Sempre in data 30 gennaio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2013 ed ha deliberato la distribuzione di proventi maturati nell'esercizio 2013 per un ammontare complessivo pari a 18.275.549 euro, corrispondente a 966,50 euro per ciascuna delle 18.909 quote di classe A in circolazione, e il rimborso parziale pro-quota di un ammontare complessivo pari a 58.379.268 euro, corrispondente a 3.087,38 euro per ciascuna delle 18.909 quote di classe A in circolazione.

In data 30 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR, con l'approvazione della relazione semestrale al 30 giugno 2014, ha ritenuto opportuno non procedere alla distribuzione del rimborso parziale pro-quota maturato alla data, a seguito della vendita del solo immobile di Parma via della Repubblica 4A, in considerazione della necessità di dover mantenere nelle disponibilità del Fondo la liquidità necessaria per far fronte alle uscite di cassa previste nel terzo trimestre dell'esercizio 2014.

A seguito del perfezionamento delle vendite concluse nel terzo trimestre 2014, in data 26 settembre 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato un rimborso parziale pro-quota a fronte di eccesso di cassa disponibile, ai sensi dell'art 8.5.1 del Regolamento di gestione del Fondo, per un importo complessivo pari a 32.145.300 euro corrispondenti a 1.700 euro per ciascuna delle 18.909 quote di classe A.

Alla data del 31 dicembre 2014 il portafoglio immobiliare del fondo è costituito da 134 immobili per un valore di 893.080.000 euro.

FONDO PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO (RISERVATO)

“Fondo per lo Sviluppo del Territorio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di Tipo Chiuso” è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso speculativo, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti dal D.M. 228/1999 istituito da Zero SGR S.p.A..

Il fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di Zero SGR S.p.A. 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 S.p.A., 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