

Relazione sulla gestione

Società di Gestione, approvate dall'Assemblea dei partecipanti il 18 maggio 2012 e dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, da ultimo, il 24 maggio 2012.

Dette modifiche, in vigore dal 31 maggio 2012, hanno avuto principalmente lo scopo di:

- consentire l'ingresso di nuovi partecipanti al fondo anche qualora non sia avvenuto il completo richiamo degli impegni sottoscritti in precedenza dagli attuali quotisti;
- rendere maggiormente coerente il regolamento alle opportunità di investimento in corso di analisi, prevedendosi la possibilità di investire in beni immobili anche indirettamente mediante società strumentali;
- precisare la possibilità di investire in via residuale in immobili già a reddito a destinazione direzionale, turistico/alberghiera, turistico/residenziale, commerciale, residenziale (ivi inclusi eventuali interventi nel settore del cosiddetto *social housing*) e residenza sanitaria per anziani.

La durata è fissata in 10 anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, salvo il caso di liquidazione anticipata. Sono previste due possibilità di proroga di 5 anni ciascuna, oltre ad una ulteriore proroga di 3 anni definita "Periodo di Grazia".

La gestione del Fondo nell'esercizio 2014 ha riguardato principalmente le seguenti attività: (i) il presidio dell'investimento indiretto in ITN, (ii) la gestione dell'accordo di investimento sottoscritto in relazione al progetto di ampliamento del Marina di Calaverde in Pula, e (iii) l'attività di analisi preliminare di potenziali opportunità di investimento, compatibili con le politiche di gestione Fondo e con la capacità di investimento residuale del Fondo.

Nel corso del primo semestre del 2014 sono stati effettuati due richiami parziali degli impegni per un importo pari a 2.500.000 euro e nel corso del secondo semestre 2014 sono stati effettuati due ulteriori richiami parziali per un importo pari a 2.000.000 di euro. Al 31 dicembre 2014 l'importo complessivamente richiamato e versato ammonta dunque a 11.600.000 euro.

Alla data del 31 dicembre 2014 il Fondo detiene una quota pari al 49% della società ITN. La partecipazione è stata acquistata in data 23 dicembre 2013.

FONDO PRIVATE REAL ESTATE (RISERVATO)

"Private Real Estate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare 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 e autorizzato da Banca d'Italia in data 9 gennaio 2006. A far data dal 1° luglio 2012, a seguito del perfezionamento della procedura di sostituzione della società di gestione, la gestione del fondo è stata assunta da IDeA FIMIT che ha sostituito Duemme SGR S.p.A..

Relazione sulla gestione

La durata del fondo è stata originariamente fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in sette anni a decorrere dalla data di chiusura delle operazioni di sottoscrizione relative alla prima emissione di quote, con scadenza alla data del 31 dicembre successivo allo scadere del settimo anno.

Il fondo ha avviato la propria operatività in data 15 novembre 2006 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione per un patrimonio pari a 74 milioni di euro, ovvero il 74% del patrimonio di 100 milioni di euro inizialmente indicato nel Regolamento del fondo. Il termine di durata del fondo era stato quindi fissato al 31 dicembre 2013.

In data 3 luglio 2013 il Consiglio di Amministrazione della SGR, che ha raccolto il parere positivo dell'Assemblea dei Partecipanti in data 6 maggio 2013, ha deliberato la modifica della durata del fondo estendendola da sette a dieci anni, al fine di consentire un congruo orizzonte temporale per il completamento della valorizzazione e messa a reddito delle operazioni immobiliari in portafoglio. Il Termine di Durata del fondo è stato quindi fissato al 31 dicembre 2016.

Il fondo ha proseguito le attività finalizzate al completamento della messa a reddito degli immobili in Milano via Santander 9 e via Sile 18 al fine della successiva dismissione. Sono proseguiti inoltre le attività finalizzate alla vendita frazionata dell'immobile in Milano via Correggio 19 ed alla vendita in blocco dell'immobile di Milano via Tortona 7.

Il portafoglio immobiliare del fondo al 31 dicembre 2014 è costituito da 4 immobili, per un valore di 106.246.599 euro.

FONDO RHO IMMOBILIARE COMPARTO CORE (RISERVATO)

“Rho 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 27 marzo 2008. La durata è fissata in 15 anni a decorrere dalla data della prima emissione delle quote e il fondo ha avviato la propria operatività il 15 dicembre 2009 mediante l'acquisizione del portafoglio immobiliare realizzatasi tramite un'operazione di conferimento.

Il regolamento di gestione del fondo è stato modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 26 ottobre 2011, al fine, tra l'altro, di trasformare il fondo, in un “fondo comune di investimento immobiliare multicomparto di tipo chiuso”, composto da due comparti: il comparto “Core”, in cui prosegue la gestione dell'originario fondo Rho ed il comparto “Plus”. Tali modifiche sono divenute efficaci il 5 dicembre 2011.

L'obiettivo che il comparto Core si prefigge è quello di massimizzare il rendimento per i titolari delle quote, da realizzarsi attraverso una politica commerciale più incisiva, anche in considerazione delle perduranti condizioni di mercato “riflessivo”. Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

- completamento delle dismissioni immobiliari entro dicembre 2016;

Relazione sulla gestione

- ridefinizione delle vendite, con distribuzione volta a superare le attuali difficoltà del mercato immobiliare e conseguire un incremento dei canoni di locazione e, conseguentemente, dei prezzi di vendita al fine di raggiungere una maggiore distribuzione di proventi;
- messa a reddito delle superfici *vacant* per la valorizzazione e la massimizzazione dei rendimenti;
- contestuale realizzazione delle *capex* finalizzate all'adeguamento normativo nonché alla riqualificazione degli immobili.

Alla data del 31 dicembre 2014, il portafoglio immobiliare del fondo è costituito da 13 immobili per un valore di 455.154.000 euro.

FONDO RHO IMMOBILIARE COMPARTO PLUS (RISERVATO)

Come già descritto, il regolamento di gestione del Fondo Rho è stato modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 26 ottobre 2011, divenuta efficace dal 5 dicembre 2011, al fine, tra l'altro, di trasformare il fondo, in un "fondo comune di investimento immobiliare multicompardo di tipo chiuso" composto dal Comparto "Core" e dal Comparto "Plus".

Facendo seguito a quanto sopra riportato, il 6 dicembre 2011 è stato conferito, tra l'altro, al Comparto Plus un portafoglio costituito da 44 immobili prevalentemente ad uso direzionale, per un valore di apporto pari a 562,2 milioni di euro.

Il portafoglio si compone oltre che di immobili liberi, anche di immobili soggetti a condizione sospensiva, ovvero:

- immobili c.d. "ultrasettantennali" e soggetti al vincolo diretto ex artt. 60 e ss. del D.L. n. 42/2004 e, dunque, alla prelazione a favore dello Stato e/o degli Enti territoriali legittimati;
- immobili soggetti a prelazione ex artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978 e, a prelazione convenzionale a favore degli attuali conduttori ai sensi dei rispettivi contratti di locazione.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2011 è stato apportato un portafoglio che, al netto degli immobili oggetto di prelazione, si compone di 39 immobili, più un'unità immobiliare facente parte dell'immobile sito in Roma, via G. Resti 63, per un valore di apporto pari a 500,3 milioni di euro; effettuato una sottoscrizione per cassa di quote di classe A per circa 10 milioni di euro; sottoscritto un finanziamento per complessivi 90 milioni di euro, erogato per 80,1 milioni di euro ed accollato al fondo in sede di apporto. Di conseguenza, sono state complessivamente emesse 8.605 quote di classe A del valore di 50 mila euro ciascuna.

Successivamente, in data 6 marzo 2012, è stato sottoscritto l'atto di avveramento della Condizione Sospensiva (l'"Atto di Avveramento") con il quale, in relazione agli Immobili Oggetto di Prelazione, è stato accertato che:

- non è stato esercitato il relativo diritto di prelazione da parte delle Autorità competenti, per l'immobile sito in Pescara, via Orazio 137 e da parte dei conduttori, per l'immobile sito in Sesto San Giovanni,

Relazione sulla gestione

- piazza A. Oldrini 80 e per una unità immobiliare facente parte dell'immobile sito in Roma, via G. Resti 63; conseguentemente tali immobili si intendono apportati al fondo (i "Nuovi Immobili");
- è stato esercitato il diritto di prelazione da parte dei conduttori, relativamente a due immobili siti in Roma, via C. Colombo 137 e via P. Carnera 1 e a due unità immobiliari facenti parte dell'immobile sito in Roma, via G. Resti 63; conseguentemente, tali immobili risultano non apportati al fondo.

Pertanto, in seguito all'Atto di Avveramento, sono state complessivamente emesse ulteriori 433 quote di classe A del valore nominale unitario di 50.000,000 di euro.

In data 8 luglio 2013 un sottoscrittore e la SGR hanno stipulato un nuovo accordo quadro nel quale la Fondazione si impegnava a sottoscrivere nuove quote di Classe A del Comparto Plus, in parte mediante apporto di immobili e in altra parte mediante conferimento in denaro.

A seguire, in data 9 luglio 2013, è stato aperto un nuovo periodo di sottoscrizione, in considerazione del quale la Fondazione in data 11 luglio 2013:

- ha conferito al fondo la somma in denaro di 10.027.295 euro, a seguito del quale sono state emesse 226 quote di Classe A al valore nominale unitario di 44.368,566 euro;
- ha sottoscritto con il fondo l'atto di apporto di tre nuovi immobili soggetti a condizione sospensiva.

Successivamente, sempre in ottemperanza all'Accordo, la Fondazione ha conferito al fondo in data 30 settembre 2013 un importo in denaro pari a 4.940.398 euro a seguito del quale sono state emesse 113 quote di Classe A al valore nominale unitario di 43.720,338 euro.

Infine in data 15 ottobre 2013 è stato sottoscritto, tra una Fondazione ed il fondo, l'atto di avveramento della Condizione Sospensiva, grazie al quale si è potuto perfezionare l'apporto di un immobile cielo-terra sito in Roma, via P. Carnera 1 e di due porzioni immobiliari site in Roma, via Resti 19-21-37 e 63, per un valore complessivo di 23.427.000 euro oltre ad una sottoscrizione in denaro a titolo di conguaglio pari a 43.971,41 euro, con contestuale emissione di 529 quote di Classe A del valore unitario di 44.368,566 euro.

Alla data del 31 dicembre 2014, il portafoglio immobiliare del fondo era costituito da 45 immobili per un valore di 495.017.100 euro.

FONDO SENIOR (RISERVATO)

"Senior – 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 30 aprile 2008 ed ha avviato la propria attività il 29 dicembre 2009 a seguito dell'atto di apporto sottoscritto in pari data e con efficacia differita al 15 aprile 2010. La durata del fondo è fissata in anni 30 a

Relazione sulla gestione

decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione. È prevista la possibilità per la SGR di deliberare una proroga non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

Il fondo, al fine di cogliere le opportunità di un mercato che risente del momento economico generale, ha modificato il regolamento di gestione includendo anche la possibilità di effettuare operazioni di sviluppo immobiliare per la realizzazione di immobili da immettere sul mercato a prezzi/canoni calmierati/agevolati.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 38, per un valore complessivo di 97.065.000 euro.

FONDO SIGMA IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Sigma 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 15 febbraio 2005 e ha avviato l’operatività il 28 luglio 2005. La durata è fissata in 8 anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.

In data 29 marzo 2012 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in merito all’esercizio della facoltà di proroga della durata del Fondo per ulteriori due anni posticipandone quindi la scadenza dal 15 febbraio 2013 al 15 febbraio 2015.

Successivamente al 31 dicembre 2014, il Consiglio di Amministrazione della SGR, subordinatamente al parere favorevole del Comitato Consultivo ottenuto in data 10 febbraio 2015, ha deliberato in merito all’estensione della durata del Fondo da otto a quindici anni. La relativa scadenza passa pertanto dal 15 febbraio 2015 al 15 febbraio 2020.

È prevista, inoltre, la possibilità per la SGR di richiedere alla Banca d’Italia un periodo di proroga – non superiore a tre anni (cosiddetto “Periodo di Grazia”) – per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 27, per un valore complessivo di 96.012.000 euro.

FONDO SCHRODER ITALIAN PROPERTY FUND No.2 (RISERVATO)

“Schroder Italian Property Fund No.2 - 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, autorizzato da Banca d’Italia in data 17 settembre 2009. A far data dal 1° agosto 2012, a seguito del perfezionamento della procedura di

Relazione sulla gestione

sostituzione della società di gestione, la gestione del fondo è stata assunta da IDeA FIMIT che ha sostituito Duemme SGR S.p.A..

La durata del fondo è stata originariamente fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in dodici anni a decorrere dalla data di chiusura della prima sottoscrizione relativa alla prima emissione di quote, con scadenza alla data del 31 dicembre successivo allo scadere del dodicesimo anno. Il fondo ha avviato la propria operatività in data 18 gennaio 2010 con la chiusura delle operazioni di sottoscrizione dell'intero patrimonio indicato nel regolamento di gestione del fondo, pari a 50 milioni di euro.

Lo scopo del fondo consiste nell'ottimizzazione della redditività, la valorizzazione e/o l'eventuale riconversione del patrimonio del fondo, costituito in prevalenza da beni immobili la cui destinazione, in termini di superficie, è principalmente ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, residenziale, industriale ovvero da terreni dotati o non dotati di convenzione urbanistica, da sviluppare attraverso la successiva edificazione di immobili con destinazione d'uso direzionale, commerciale e residenziale o da diritti reali immobiliari sulle tipologie di beni immobiliari sopra elencati.

Il fondo al 31 dicembre 2014 è proprietario di un solo complesso immobiliare sito in San Donato Milanese per un valore complessivo di 29.310.000 euro.

FONDO SPAZIO INDUSTRIALE (RISERVATO)

“Spazio Industriale – 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, specializzato in immobili a prevalente destinazione d'uso “industriale” e “logistica”. Il fondo è stato istituito il 28 dicembre 2005 da Prelios SGR S.p.A., già Pirelli RE SGR (di seguito “Prelios”), con una durata iniziale prevista pari a 10 anni. In data 3 luglio 2013 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la proroga della durata del fondo di ulteriori cinque anni rispetto alla sua scadenza naturale, inizialmente prevista nel 2015.

Si segnala che, in data 1° ottobre 2012, l’Assemblea dei Partecipanti del fondo, ai sensi dell’art. 4.8 del regolamento, ha deliberato la sostituzione di Prelios e, in pari data, il Comitato Consultivo del fondo ha individuato IDeA FIMIT quale nuovo gestore. Con atto ricognitivo notarile rep.10531/5291, stipulato in data 20 maggio 2013, la SGR è subentrata a Prelios con efficacia immediata, nella gestione del fondo.

La gestione ordinaria del Fondo relativa all’esercizio 2014 è stata prevalentemente caratterizzata dalla gestione dei rapporti con i principali *stakeholder* del Fondo (banche finanziarie, *outsourcer*, ecc.), gestione dei necessari interventi manutentivi di natura ordinaria e straordinaria sugli immobili, in coerenza con quanto previsto nel *business plan* e coordinamento delle attività di commercializzazione finalizzate alla vendita e alla locazione di immobili del fondo.

Relazione sulla gestione

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 170, per un valore complessivo di 357.844.000 euro.

FONDO TAU IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Tau 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, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 23 marzo 2007. La durata è fissata in 10 anni a decorrere dalla data di approvazione del relativo regolamento di gestione da parte della Banca d’Italia (20 novembre 2007). Il fondo ha avviato la propria operatività il 3 giugno 2008.

Il patrimonio del fondo può essere investito in beni immobili di qualsiasi tipo o natura e/o in diritti reali su beni immobili. Tali beni potranno essere costituiti anche da terreni e/o da edifici da completare, ristrutturare o riconvertire e successivamente da mettere a reddito o ricollocare sul mercato.

In data 30 gennaio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2013 ed ha deliberato, previo parere favorevole del Comitato Consultivo rilasciato in data 21 febbraio 2014, la distribuzione dei proventi maturati nell’esercizio e non ancora distribuiti per un totale di 1.561.140 euro, pari a 11.561,40 euro per quota.

In data 5 agosto 2014 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Rendiconto di gestione del Fondo al 30 giugno 2014 ed ha deliberato, previo parere favorevole del Comitato Consultivo rilasciato in data 1 agosto 2014, la distribuzione dei proventi maturati nel semestre per un totale di 789.750 euro, pari a 7.897,50 euro per quota.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 7, per un valore complessivo di 62.000.000 euro.

FONDO THETA IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Theta 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, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 13 marzo 2006 e ha avviato l’operatività il 18 dicembre 2006. La durata è fissata in 30 anni a decorrere dalla data di approvazione del Regolamento di Gestione da parte della Banca d’Italia (2 agosto 2006).

Scopo del fondo è l’investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari, nonché la gestione professionale e valorizzazione dello stesso al fine di accrescere il valore iniziale delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo

Relazione sulla gestione

smobilizzo degli investimenti. È prevista una proroga del termine non superiore a tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti (cosiddetto "Periodo di Grazia").

L'attività di gestione del fondo nel corso del 2014 si è concentrata sulla commercializzazione volta alla dismissione delle unità immobiliari residue del cd. perimetro *trading* e la promozione della locazione delle superfici ancora disponibili dell'immobile sito in Roma, via Flaminia 133-135-137.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 16, per un valore complessivo di 164.920.000 euro.

FONDO TRENTINO REAL ESTATE (RISERVATO)

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

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

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

Il patrimonio del fondo al 31 dicembre 2014 è costituito da 5 immobili localizzati in Trentino Alto Adige e Veneto oltre che dalla partecipazione di controllo in una Società immobiliare. Il valore complessivo del patrimonio immobiliare (comprensivo delle quote della società immobiliare) è di 53.550.000 euro.

FONDO VENERE (RISERVATO)

"Venere - 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 fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 21 dicembre 2011 ed è stato contestualmente approvato il relativo Regolamento di Gestione.

Relazione sulla gestione

In data 29 dicembre 2011 è stato perfezionato il conferimento al fondo di un portafoglio immobiliare per un valore complessivo convenzionalmente stabilito dalle parti in 75.500.000 euro, a fronte di un valore di perizia redatta dall'Esperto Indipendente di 84.557.000 euro.

A fronte dell'apporto del suddetto portafoglio, la SGR ha emesso 80 quote di classe A del valore nominale unitario di 500.000 euro e 67 quote di classe B del valore nominale unitario di 500.000 euro per un valore nominale complessivo di 73.500.000 euro.

L'efficacia dell'atto di apporto, limitatamente ad un immobile sito in Belluno, il cui valore di apporto convenzionale era stabilito in 1.607.200 euro, è stato sospensivamente condizionato al mancato esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto, in quanto sottoposto a vincolo diretto ai sensi degli artt. 2-3 della legge n. 1089/39. In data 16 marzo 2012, non essendo pervenuta alcuna comunicazione di esercizio del diritto di prelazione nei termini di legge da parte degli enti preposti, è stato stipulato l'atto di avveramento della condizione sospensiva tramite il quale l'atto di apporto ha acquistato efficacia con riferimento all'immobile in Belluno, con effetto retroattivo a far tempo dal 1° gennaio 2012. Contestualmente sono state emesse in favore dell'apportante 4 quote del fondo di classe B del valore nominale unitario di 500.000 euro ciascuna, per un valore complessivo di 2.000.000 di euro.

Ai sensi dell'art. 8.2 del Regolamento, risultando il fondo sottoscritto per un ammontare superiore all'importo minimo previsto, la SGR ha deliberato di dichiarare la chiusura anticipata del primo periodo di sottoscrizione. La durata del fondo è fissata in 5 anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione del fondo, con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto annuale successivo alla scadenza del quinto anno dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione.

Scopo del fondo è generare rendimenti e accrescere il capitale nel lungo periodo per i partecipanti mediante investimenti in beni immobili di ogni tipo e natura (ivi incluse proprietà immobiliari già a reddito o da mettere a reddito).

A seguito delle dismissioni effettuate nel corso dell'esercizio in esame e in considerazione dell'eccesso di cassa disponibile, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato i seguenti rimborsi parziali pro-quota per un complessivo di 73.415 euro, corrispondenti a 11.305.910 euro totali:

- in data 27 febbraio 2014 un rimborso unitario di 32.500 euro per un totale di 5.005.000 euro;
- in data 12 giugno 2014 un rimborso unitario di 34.415 euro per un totale di 5.299.910 euro;
- in data 28 agosto 2014 un rimborso unitario di 6.500 euro per un totale di 1.001.000 euro.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2014 sono 16, per un valore complessivo di 67.009.660 euro.

Relazione sulla gestione

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

Il presente paragrafo illustra brevemente il trattamento contabile dell'operazione di fusione avvenuta con efficacia 3 ottobre 2011 tra FARE SGR e FIMIT SGR che, si ricorda, si era configurata come un'acquisizione inversa (l'incorporante giuridica FIMIT SGR era in effetti l'acquisita contabile).

Riguardo l'identificazione delle attività e delle passività acquisite, gli accordi sottoscritti tra le parti avevano previsto che, anteriormente alla fusione, FARE SGR e FIMIT SGR procedessero all'emissione di strumenti finanziari partecipativi ("SFP") a favore dei rispettivi Azionisti, con l'obiettivo di segregare i flussi finanziari a essi associati, a beneficio dei precedenti titolari delle azioni delle due società e di escluderli quindi dal concambio.

L'emissione degli SFP era avvenuta il 5 settembre 2011 da parte di FARE SGR e il 13 settembre 2011 da parte di FIMIT SGR, in ragione di uno strumento finanziario partecipativo per ogni azione detenuta senza previsione di specifico apporto a carico dei titolari. Gli SFP possono essere trasferiti liberamente e disgiuntamente rispetto alle azioni. Tali strumenti attribuiscono il diritto di ricevere, in proporzione al numero detenuto, distribuzioni parametrata ai risultati economici di specifici "rami di attività" della Società. Le distribuzioni sono calcolate come differenza tra l'importo complessivo delle commissioni variabili (come determinate dai regolamenti dei fondi in gestione alla data di emissione) incassate e i costi direttamente imputabili al netto delle imposte, così come definito nel regolamento degli SFP.

I diritti patrimoniali saranno corrisposti ai titolari di SFP solo nel caso in cui l'Assemblea degli Azionisti della Società deliberi la distribuzione di utili d'esercizio e/o di riserve e nei limiti di tali utili e/o riserve. Al riguardo, si precisa che i titolari degli SFP hanno priorità rispetto agli Azionisti nella ripartizione degli utili e delle riserve. Ove non sia possibile soddisfare i diritti patrimoniali accertati con riferimento all'esercizio per incipienza ovvero perché l'Assemblea abbia deliberato di non procedere alla distribuzione, l'importo non distribuito di detti diritti patrimoniali si accresce ai diritti patrimoniali accertati con riferimento agli esercizi successivi.

Il valore degli SFP era stato escluso dal concambio di fusione, ma è stato incluso nel prezzo pagato da DeA Capital S.p.A. nelle transazioni che hanno avuto oggetto:

- l'acquisto del 58,31% del capitale di I.F.I.M. S.r.l., società che deteneva esclusivamente una partecipazione del 17,15%, ante fusione, in FIMIT SGR;
- l'acquisto da parte di I.F.I.M. S.r.l. della partecipazione detenuta in FIMIT SGR dal fondo LBREP III Sarl, pari al 18%, ante fusione, del capitale della Società.

Dal momento che la fusione e le transazioni correlate si sono configurati come un'operazione unitaria, si è proceduto a rilevare nel bilancio 2011 di IDeA FIMIT il valore delle commissioni variabili associate agli SFP

Relazione sulla gestione

emessi a favore degli Azionisti di FIMIT SGR. Tali strumenti sono stati valorizzati e contabilizzati al *fair value* sulla base del dettato del par. 19 dell'IFRS 3 e sono espressi come una *contingent consideration* (ai sensi dell'IFRS 3 parr. 39 e 40) e classificati come *equity* in base ai requisiti previsti dallo IAS 32.

Sono state quindi identificate due categorie di attività immateriali:

- *customer relationship*, relative alle commissioni fisse dei 12 fondi immobiliari gestiti da FIMIT SGR alla data di efficacia della fusione;
- attività immateriali connesse alle commissioni variabili dei fondi immobiliari gestiti da FIMIT SGR alla data di efficacia della fusione; da questa valorizzazione è stata esclusa la commissione variabile finale nei confronti del fondo Beta che risultava già iscritta nel bilancio di FIMIT SGR al *fair value* come credito.

Le *customer relationship* sono state quantificate in 38,6 milioni di euro e tali attività a vita definita sono ammortizzate nel conto economico della SGR a partire dal 3 ottobre 2011 e fino all'esercizio 2019 (esercizio nel quale è prevista la liquidazione dell'ultimo fondo tra quelli esistenti al 3 ottobre 2011).

Le attività immateriali connesse alle commissioni variabili sono state quantificate in 68,7 milioni di euro (ad esclusione della commissione variabile finale nei confronti del fondo Beta che risultava già iscritta nel bilancio di FIMIT SGR al *fair value* come credito) e sono state stimate sulla base del *business plan* in essere alla data dell'operazione. Le commissioni in parola matureranno, al ricorrere delle condizioni previste dai regolamenti dei fondi interessati, al momento della rispettiva scadenza. La valorizzazione di queste attività, essendo frutto di stime basate su aspettative future di rendimento dei fondi in gestione, è per sua natura aleatoria e suscettibile di variazioni, di tempo in tempo, nel loro ammontare, anche in misura consistente. Questa categoria di attività è considerata a vita definita e l'ammortamento è determinato in relazione ai benefici economici futuri che sono stimati affluire alla Società entro l'esercizio 2019.

Il confronto tra il costo di acquisto come sopra determinato, pari a 212,5 milioni di euro, e il patrimonio netto al *fair value* di FIMIT SGR al 3 ottobre 2011 pari a 115,9 milioni di euro, ha determinato un avviamento di 96,6 milioni di euro.

Relazione sulla gestione

LO STATO PATRIMONIALE

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

Importi in euro	Bilancio 2014	Bilancio 2013
Immobilizzazioni materiali ed immateriali	156.801.838	170.320.881
Investimenti in fondi gestiti	45.891.016	46.716.841
Liquidità	8.453.619	8.899.329
Altre attività	43.466.839	42.916.339
Totale Attivo	254.613.312	268.853.390
Patrimonio netto	219.670.671	223.097.474
- Capitale Sociale	16.757.557	16.757.557
- Strumenti di capitale	260.000	260.000
- Riserve	198.266.544	204.920.454
- Utile	4.386.570	1.159.463
Passività fiscali	-	2.670.466
Passività per imposte differite	17.960.145	17.624.786
Passività immobilizzate	2.297.874	1.771.687
Debiti verso banche	4.000.000	11.733.782
Altre passività	10.684.622	11.955.195
Totale Passivo e Patrimonio Netto	254.613.312	268.853.390

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 48.400.000 euro;
- attività per *customer relationship* per un valore pari a 7.554.624 euro.

L'avviamento, le *customer relationship* e le altre attività immateriali relative alle commissioni variabili, al 31 dicembre 2014 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. Tale valutazione non ha evidenziato perdite di valore per l'avviamento e le attività da *customer relationship*.

Per valutare il capitale economico della Società è stato adottato il metodo del *Dividend Discount Model* a Massimi Dividendi distribuibili ("DDM") in considerazione della natura della SGR e, quindi, di società a capitale regolamentato mentre per il valore attribuibile alle attività immateriali connesse alle commissioni variabili è stato utilizzato il metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discount Cash Flows*) ("DCF"). I parametri chiavi utilizzati relativi alla valutazione sono i seguenti:

- *Ke* (costo del capitale): 9,54%;

Relazione sulla gestione

- *Risk free rate*: 2,07% (riferimento al rendimento lordo al 20 febbraio 2015 del BTP a 15 anni);
- *Market risk premium*: 5,75%;
- *Beta unlevered*: 1,29 (coefficiente determinato in basse alla media dei dati storici di un campione di società attive nella gestione di investimenti con componente *Real Estate*);
- Tasso di crescita di lungo periodo: 1,0%.

Le commissioni variabili (sia annuali che di fine periodo) riferite alle masse in gestione alla data della fusione non sono state considerate ai fini della valutazione di IDeA FIMIT in quanto i diritti economici e patrimoniali su tali commissioni sono rimasti in capo agli azionisti di FIMIT SGR S.p.A. e First Atlantic RE SGR S.p.A. ante fusione.

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 53.300.000 euro al 31 dicembre 2013, sono state svalutate a conto economico per un importo pari a 4.900.000 euro. Pertanto il valore di iscrizione in bilancio è pari a 48.400.000 euro.

Gli investimenti in fondi gestiti sono passati da 46.716.841 euro al 31 dicembre 2013 a 45.891.016 euro al 31 dicembre 2014. La voce si è movimentata per gli investimenti avvenuti nell'esercizio nel fondo AVA (1.510.000 euro), per i rimborsi parziali di capitale distribuiti dai fondi per un totale di 4.208.474 euro e per la valutazione al *fair value* delle quote alla data di chiusura del bilancio.

Le altre attività, pari a 43.466.839 euro, sono costituite per 23.184.492 euro dal credito nei confronti del fondo Beta per la commissione variabile finale, per 11.281.198 euro da crediti verso i fondi gestiti per commissioni fisse di gestione, per 4.178.359 euro da crediti per imposte anticipate, per 1.797.654 euro dal credito per attività fiscali correnti, per 887.942 euro per crediti verso i clienti e i fondi gestiti per riaddebito costi, per 236.700 euro da risconti attivi, per 227.604 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 1.672.890 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 35.673.690 euro;
- riserva di utili da commissioni variabili di Beta per 17.513.197 euro;
- riserva di utili di esercizi precedenti per 6.866.713 euro;
- riserva legale per 3.351.512 euro;
- riserva sovrapprezzo azioni per 181.485 euro;
- riserva negativa da *fair value* per 1.011.369 euro;

Relazione sulla gestione

- riserva negativa da acquisto ramo d'azienda per 239.250 euro.

Il debito per imposte differite, pari a 17.960.145 euro, è costituito principalmente dalla contropartita inerente alla fiscalità differita delle attività immateriali da commissioni variabili iscritte all'attivo.

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. (di seguito "BIM") nel corso del 2009, per l'acquisto delle quote del fondo Omicron Plus, e scadente il 31 marzo 2016. In data 27 marzo 2014 è stato sottoscritto tra la SGR e BIM un atto modificativo del contratto di finanziamento che ha avuto come oggetto la proroga della scadenza finale del contratto dal 31 marzo 2014 al 31 marzo 2016 e ha stabilito il margine a 350 bps sull'euribor a 6 mesi.

Il saldo del debito è in decisa diminuzione rispetto all'esercizio precedente per effetto dei rimborsi parziali di capitale avvenuti nel corso del 2014 per 7.743.140 euro, di cui 4.870.712 di natura volontaria.

Le altre passività, pari a 10.684.622 euro, sono costituite da debiti verso fornitori per 4.045.767 euro, dal fondo per retribuzione variabile al personale dipendente per 3.030.755 euro, da debiti verso istituti di previdenza e tributari per 817.415 euro, debiti verso i fondi gestiti per 659.778 euro, dal debito verso Duemme SGR S.p.A. per l'acquisto del ramo d'azienda per un importo pari a 360.202 euro, da debiti verso il personale per mensilità aggiuntive e ratei permessi e festività pari a 375.468 euro e da voci residuali per complessivi 1.395.237 euro.

Relazione sulla gestione

IL CONTO ECONOMICO

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

Importi in euro	Bilancio 2014	Bilancio 2013	Variazione
Commissioni attive	54.116.260	64.573.194	(10.456.934)
Commissioni passive	(392.195)	(589.525)	197.330
Dividendi e proventi assimilati	1.135.315	2.576.798	(1.441.483)
Interessi netti e proventi / oneri assimilati	(14.441)	(491.349)	476.908
Margine di intermediazione	54.844.939	66.069.118	(11.224.179)
Costo del personale	(14.629.299)	(15.255.671)	626.372
Spese generali	(14.017.475)	(11.535.749)	(2.481.726)
Ammortamenti ordinari	(1.597.926)	(1.681.039)	83.113
Altri oneri/proventi di gestione	(1.319.728)	(2.147.722)	827.994
Totale costi	(31.564.428)	(30.620.181)	(944.247)
Risultato di gestione	23.280.511	35.448.937	(12.168.426)
Ammortamento <i>customer relationship</i>	(7.522.576)	(9.850.631)	2.328.055
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali da commissione variabile	(4.900.000)	(15.388.000)	10.488.000
Commissioni variabili (rettifica)	(2.704.753)	(54.339)	(2.650.414)
Utile / perdite da valutazione quote fondi gestiti	(515.992)	(3.933.124)	3.417.132
Risultato ante imposte	7.637.190	6.222.843	1.414.346
Imposte	(3.250.620)	(5.063.380)	1.812.761
Risultato netto	4.386.570	1.159.463	3.227.107

Relazione sulla gestione

Si riporta il dettaglio delle commissioni attive distinte per ciascuno dei fondi gestiti dalla SGR (i fondi sono ordinati in senso decrescente sui valori della colonna “Bilancio 2014”).

Valori in euro	Bilancio 2014	Bilancio 2013	Variazione Importo	Variazione %
Fondo				
Ippocrate	8.492.541	10.951.948	(2.459.407)	-22,5%
Omega	4.496.836	5.631.312	(1.134.476)	-20,1%
Alpha	4.280.433	4.145.223	135.210	3,3%
Omicron Plus	4.254.779	7.839.125	(3.584.345)	-45,7%
Rho comparto Plus	3.927.529	3.815.383	112.146	2,9%
Atlantic 1	3.722.115	5.621.348	(1.899.233)	-33,8%
Rho comparto Core	3.557.316	3.764.162	(206.846)	-5,5%
Delta	2.538.340	2.698.221	(159.882)	-5,9%
Beta	2.457.970	2.574.675	(116.705)	-4,5%
Gamma	2.147.653	2.131.143	16.510	0,8%
Senior	1.818.349	1.904.573	(86.224)	-4,5%
Atlantic 2 - Berenice	1.475.320	2.262.194	(786.874)	-34,8%
Spazio Industriale	1.305.033	793.013	512.020	n.a
Conero	1.194.952	1.207.066	(12.114)	-1,0%
Private RE	915.814	1.380.251	(464.437)	-33,6%
Theta	907.525	1.059.882	(152.357)	-14,4%
Eta in liquidazione	800.812	942.159	(141.347)	-15,0%
Sigma	743.727	647.851	95.876	14,8%
AVA	703.165	734.582	(31.417)	-4,3%
Agris	633.220	643.563	(10.344)	-1,6%
Venere	476.205	547.392	(71.187)	-13,0%
Ariete	438.738	448.366	(9.629)	-2,1%
Atlantic 6 in liquidazione	400.000	400.000	-	0,0%
Atlantic 8	400.000	400.000	-	0,0%
Trentino RE	300.000	300.000	-	0,0%
Tau	275.168	308.032	(32.863)	-10,7%
Atlantic 12	200.000	400.000	(200.000)	-50,0%
Sviluppo del territorio	200.000	200.000	-	0,0%
Ailati	190.343	188.548	1.795	1,0%
SIPF no. 2	165.000	165.000	-	0,0%
Creative Properties in liquidazione	160.000	180.000	(20.000)	-11,1%
Ambiente	149.200	-	149.200	n.a
Housing Sociale Liguria	116.712	-	116.712	n.a
MoMa	103.637	-	103.637	n.a
Castello in liquidazione	100.000	150.000	(50.000)	-33,3%
Armonia	67.826	-	67.826	n.a
Taurus in liquidazione	-	138.179	(138.179)	n.a
Commissioni	54.116.260	64.573.194	(10.456.934)	-16,2%

Si evidenzia che il margine d’intermediazione è in calo rispetto al 31 dicembre 2013. Tale diminuzione è dovuta principalmente alla riduzione del regime commissionale di alcuni fondi in gestione tra i quali Atlantic 1, Atlantic 2 – Berenice, Ippocrate, Omega e Omicron Plus.

I costi operativi della gestione sono in linea rispetto al precedente esercizio passando da 30.620.181 euro al 31 dicembre 2013 a 31.564.428 euro al 31 dicembre 2014; tale incremento è riconducibile principalmente ai costi sostenuti per il progetto, non andato a buon fine, di istituzione di un fondo immobiliare costituito dall’area di Santa Giulia in Milano.