

Relazione sulla gestione

Vitae Marche”, consistente nello sviluppo di due iniziative immobiliari finalizzate alla realizzazione di opere di edilizia privata sociale e di una struttura socio-sanitaria per anziani.

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, 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 marchigiano, 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 Patrimonio del Fondo può essere inoltre investito, in misura residuale e comunque non superiore ad un terzo del valore complessivo del Fondo in beni immobili e diritti reali immobiliari a destinazione non residenziale, incluse strutture residenziali socio-assistenziali.

Il Fondo ha una durata di 25 anni e prevede più classi di quote che presentano un diverso profilo di rischio-rendimento in relazione alla natura dei quotisti coinvolti nell'iniziativa. I quotisti del Fondo sono sia investitori istituzionali, il cui piano di remunerazione sarà in linea con il rendimento calmierato del Fondo Investimenti per l'Abitare, sia *partner* industriali dell'iniziativa.

La gestione ordinaria del Fondo, a partire dall'effettiva operatività del 28 luglio 2015, è stata prevalentemente caratterizzata dalla gestione dei rapporti con i principali *stakeholder* del Fondo (quotisti, consulenti coinvolti in attività tecniche, legali, ecc.) e da tutte le attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli edilizi per lo sviluppo delle iniziative denominate “Villa Ceccolini” e “San Terenzio”.

In data 30 luglio 2015, a seguito del richiamo degli impegni ai quotisti del Fondo per 14.850.000 euro, il Fondo ha formalizzato 14 atti di compravendita per l'acquisto delle aree su cui saranno realizzate le suddette iniziative.

Il patrimonio immobiliare del fondo al 31 dicembre 2015 è composto da 2 immobili per un valore complessivo di 11.480.000 euro.

FONDO CONERO (RISERVATO)

“Conero - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso. La partecipazione al Fondo è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel relativo Regolamento di gestione.

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.

Relazione sulla gestione

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

Il portafoglio immobiliare del Fondo, al 31 dicembre 2015 composto da 121 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 2015 hanno un valore complessivo di 236.889.000 euro.

FONDO CREATIVE PROPERTIES (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

“Creative Properties” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso da Pioneer Investment Management SGR S.p.A. il 1° settembre 2009 e autorizzato da Banca d'Italia in data 4 ottobre 2005.

Il fondo 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.

Relazione sulla gestione

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 della presente Relazione risultano impegni sottoscritti ancora da richiamare per un importo pari a 73.800.000 euro.

Nel corso dell'anno 2015 sono pervenute alcune comunicazioni da parte di alcuni dei Partecipanti al Fondo in merito alle modalità di esecuzione della liquidazione in natura del Fondo.

L'implementazione del suddetto processo di liquidazione in natura rimane sospesa e verrà ripresa nel corso dei primi mesi dell'anno 2016 qualora pervengano indicazioni da cui questa SGR possa verificare l'unanimità dei consensi di tutti i Partecipanti. Nel frattempo la SGR continuerà a mantenere la continuità di gestione del Fondo Creative Properties nell'interesse di tutti i Partecipanti al Fondo, nel rispetto del regolamento di gestione e della normativa applicabile.

Nel corso dell'anno 2015 è proseguita, quindi, l'attività di promozione e commercializzazione delle porzioni residue del patrimonio del Fondo attraverso il supporto dell'*advisor* commerciale del Fondo. Tale attività ha portato alla sottoscrizione in data 28 ottobre 2015 di un contratto definitivo di compravendita con riserva di proprietà ex Art. 1523 c.c..

Il patrimonio immobiliare del fondo al 31 dicembre 2015 è composto da 5 immobili siti in Milano, via Tortona, per un valore complessivo di 20.910.000 euro.

FONDO DELTA IMMOBILIARE (QUOTATO)

“Delta Immobiliare - Fondo Comune di investimento immobiliare di Tipo Chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 21 febbraio 2006.

Il Fondo 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

Relazione sulla gestione

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.

Il Fondo Delta è quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana dall'11 marzo 2009.

Nel corso del 2015 la quotazione del Fondo ha avuto un andamento assai volatile. Si registrano una prima fase di rialzo ed una fase di ribasso successiva a decorrere dal mese di aprile, seguite da un'altra fase rialzista che ha portato a chiudere l'anno con una variazione positiva del 2,3% rispetto al valore di chiusura dell'anno precedente (la *performance* si confronta con una variazione positiva del 12,66% dell'indice azionario italiano). Infatti il valore del Fondo è passato da 42,34 euro del 30 dicembre 2014 a 43,3 euro del 30 dicembre 2015. In questa data lo sconto sul NAV di giugno 2015 era pari a circa il 53%.

Il prezzo di quotazione massima è stato raggiunto il 2 aprile con un valore di 43,35 euro per quota, mentre il valore di quotazione minimo è stato registrato in data 1 settembre con 36,5 euro per quota.

Gli scambi giornalieri del secondo semestre del 2015 si sono attestati su una media di 1.888 quote, in leggera diminuzione rispetto alla media del primo semestre dell'anno, pari a 1.954 quote. Il picco massimo degli scambi in termini di numero di quote si è registrato in data 1 settembre con 59.175 quote scambiate per un controvalore pari a 2.160.929 euro.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2015 sono 12 per un valore complessivo di 200.000.000 di euro.

FONDO ETA IMMOBILIARE (RISERVATO IN LIQUIDAZIONE)

"Eta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso la cui partecipazione è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel Regolamento di gestione. Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 27 luglio 2006 e la durata è fissata in 30 anni a decorrere dalla data di approvazione del relativo Regolamento da parte della Banca d'Italia (con Provvedimento n. 332036 del 29 marzo 2007). Il Fondo ha avviato la propria operatività in data 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.

Relazione sulla gestione

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 comparti 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.

Gli immobili di proprietà del fondo al 31 dicembre 2015 sono 24 per un valore complessivo di 180.285.000 euro.

FONDO GAMMA IMMOBILIARE (RISERVATO)

"Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 9 giugno 2004 quale fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso. Il fondo ha avviato la propria operatività il 29 marzo 2005. La durata è fissata in 15 anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.

La partecipazione allo stesso è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel Regolamento. La sottoscrizione delle quote può essere effettuata, inoltre, dalla SGR.

A seguito dell'apertura di un periodo di sottoscrizione, in data 2 maggio 2014 sono state sottoscritte le nuove quote per un importo di 20.958.094,56.

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.

Relazione sulla gestione

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..

Il Fondo in data 28 dicembre 2015 ha rimborsato integralmente la quota capitale e gli interessi dell'unico finanziamento in essere sottoscritto in data 27 dicembre 2010, contestualmente all'acquisto di due immobili a destinazione multisala cinematografica, situati nei comuni di Pradamano (UD) e Trieste ed il cui valore aveva un importo originariamente pari a 17.153.764 euro.

Alla data del rimborso il debito residuo era pari 11.089.159 euro.

Il Fondo Gamma Immobiliare sino al 1 luglio 2015 era proprietario, attraverso tre veicoli societari del complesso direzionale denominato “Deutsche Bank Campus”, sito in Colonia (Germania) composto da tre edifici contigui e comunicanti. Il 1 luglio 2015 è stato sottoscritto il contratto di compravendita con JP Morgan (*asset management company in joint venture* con un *partner* locale Proximus Real Estate AG) delle partecipazioni nei veicoli societari suddetti il cui prezzo al netto dei *closing cost* relativi alla vendita è pari a 19,8 milioni di euro.

Gli immobili di proprietà del Fondo al 31 dicembre 2015 sono 85, per un valore complessivo di 114.267.300 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 un Fondo di Investimento Alternativo (FIA), istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso 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).

Relazione sulla gestione

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 2015, il portafoglio immobiliare del fondo è costituito da un immobile per un valore di mercato di 5.090.000 euro.

FONDO IDeA FIMIT SVILUPPO – COMPARTO UNO (RISERVATO)

“IDeA FIMIT Sviluppo - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Multicomparto di Tipo Chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso multicomparto con deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT del 18 dicembre 2013, che ne ha contestualmente approvato il relativo Regolamento di 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 data 19 febbraio 2015 è stato sottoscritto l'atto di acquisto/apporto delle aree e sono state emesse le quote di Classe A e Classe B. In pari data, è stato sottoscritto un contratto di finanziamento per un importo complessivo massimo finanziabile di 119.690.000 euro con scadenza 19 febbraio 2023.

Alla data del 31 dicembre 2015, il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 2 terreni per un valore di mercato di 111.100.000 euro.

FONDO IPPOCRATE (RISERVATO)

“Ippocrate Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel Regolamento.

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.

Relazione sulla gestione

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 26 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la distribuzione di proventi per un ammontare complessivo di 32.058.000 euro, corrispondenti a 9.000 euro lordi per ciascuna delle 3.562 quote in circolazione.

Successivamente, in data 5 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la distribuzione dei proventi maturati nel primo semestre dell'esercizio, per un ammontare complessivo di 21.372.000 euro, corrispondenti a 6.000 euro lordi per ciascuna delle 3.562 quote in circolazione.

A seguito della rivisitazione da parte della SGR delle strategie di gestione di cui al nuovo *Business Plan* del Fondo relativo all'esercizio 2016, in data 3 dicembre 2015 l'Assemblea dei Partecipanti ha assertito la delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR relativa alla proroga del termine di durata del Fondo per un ulteriore periodo di cinque anni stabilendo quindi la nuova scadenza del Fondo al 30 giugno 2027.

Alla data del 31 dicembre 2015, il portafoglio immobiliare del fondo è costituito da 21 immobili per un valore di mercato di 1.796.050.000 euro concentrati principalmente nel Lazio e in Lombardia.

FONDO MOMA (RISERVATO)

"MOMA", è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) originariamente istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato.

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 Fashion District Mantova S.r.l. e Fashion District Molfetta S.r.l., che si prevede di dismettere nel quinto anno di vita del Fondo dopo un'intensa

Relazione sulla gestione

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%.

In data 26 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 856.548 euro, corrispondenti a 10.197 euro per ciascuna delle 84 quote in circolazione.

In data 29 aprile 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 622.272 euro, corrispondenti a 7.408 euro per ciascuna delle 84 quote in circolazione.

In data 5 agosto 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 1.499.904 euro, corrispondenti a 17.856 euro per ciascuna delle 84 quote in circolazione.

In data 29 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato una distribuzione dei proventi per un ammontare complessivo pari a 307.860 euro.

In data 16 dicembre 2015 si è tenuta l'assemblea dei quotisti del Fondo che ha deliberato la sostituzione della SGR con Kryalos SGR S.p.A. A decorrere dal 1 febbraio 2016, Kryalos SGR S.p.A. è subentrata a tutti gli effetti ad IDEa FIMIT nella gestione del Fondo.

Alla data del 31 dicembre 2015, 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 delle società Fashion District Mantova S.r.l. e Fashion District Molfetta S.r.l..

FONDO OMEGA IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Omega Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare 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.

Nel corso del 2015 è proseguita l'attività finalizzata alla locazione delle porzioni immobiliari sfitte presenti negli *asset* costituenti il patrimonio del Fondo.

Al 31 dicembre 2015 i rapporti locativi con Intesa Sanpaolo S.p.A. generano il 42% del totale dei ricavi da locazione, mentre il restante 58% è originato per il 21% dal Gruppo Crédit Agricole, per il 10% da altri istituti di credito e per circa il 27% da canoni di locazione rivenienti da altri conduttori.

Nel corso del 2015 si è dato corso a cinque operazioni di disinvestimento per valore di vendita complessivo di circa 145,7 milioni di euro, con una plusvalenza totale rispetto al costo storico d'acquisto incrementato di eventuali costi capitalizzati di circa 32 milioni di euro. Di particolare rilievo la vendita dell'immobile di Milano, in via Verdi 9-11-13, per un controvalore di complessivi 134,65 milioni di euro, con una plusvalenza rispetto al costo storico di 32,25 milioni di euro.

Alla data del 31 dicembre 2015, il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 95 immobili per un valore di 445.341.000 euro.

FONDO OMICRON PLUS IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Omicron Plus Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso la cui partecipazione è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel regolamento di gestione.

Il Fondo è stato 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 da parte di Unicredit Real Estate S.c.p.A., società facente parte del gruppo Unicredit ed interamente posseduta da Unicredit S.p.A..

Nel corso del 2015 è proseguita l'attività di commercializzazione con la finalizzazione delle vendite relative a manifestazioni di interesse raccolte nel 2014. Al 31 dicembre 2015 la SGR ha perfezionato 15 operazioni di vendita per un prezzo complessivo di 487.200.000 euro. Particolare rilevanza assume la cessione, ad un investitore internazionale, di Palazzo Broggi a Milano, in piazza Cordusio, per un importo di 345.000.000 euro. Tale operazione rappresenta un caso di successo per il Fondo che raggiunge in pieno gli obiettivi finanziari individuati fin dalla iniziale procedura competitiva di vendita.

Relazione sulla gestione

In data 16 luglio 2015 IDeA FIMIT per conto del Fondo ha ricevuto da IDeA Real Estate S.p.A. un'offerta vincolante relativa al portafoglio di immobili residuo detenuto dal Fondo stesso ad un valore pari a 421.660.000 euro. La SGR ha accettato l'offerta vincolante e successivamente, in data 5 agosto 2015, ha sottoscritto un accordo quadro per il conferimento di 119 immobili da parte del Fondo a IDeA Real Estate S.p.A..

In data 6 agosto 2015 è stato sottoscritto il primo atto di conferimento comprendente 10 immobili soggetti a vincolo diretto ex D. Lgs. 42/2004 con un valore di conferimento complessivamente pari a 72.177.000 euro.

In data 20 ottobre 2015 è stato sottoscritto il secondo atto di conferimento avente ad oggetto gli altri 109 immobili inclusi nel Portafoglio per un valore di conferimento pari a 349.483.000 euro.

L'operazione prospettata da IDeA Real Estate S.p.A. consiste nel conferimento del portafoglio del Fondo nel capitale della medesima società. Il conferimento avverrebbe nel contesto di un progetto che prevede che IDeA RE proceda alla quotazione delle proprie azioni sul Mercato Telematico Azionario (MTA) promosso e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. A fronte del conferimento del portafoglio, il Fondo riceverebbe azioni di IDeA Real Estate S.p.A.. L'operazione prevede che le Azioni sottoscritte dal Fondo mediante il conferimento vengano attribuite proporzionalmente (in natura) ai quotisti a cui sarà riconosciuta la facoltà di venderle nel contesto del collocamento istituzionale promosso da IDeA Real Estate S.p.A. ai fini della sua quotazione.

In data 25 novembre 2015 IDeA Real Estate S.p.A. ha inviato alla SGR una comunicazione con la quale ha chiesto di posticipare al 29 febbraio 2016 il termine per il collocamento delle azioni. La proroga del suddetto termine al 29 febbraio 2016 è stata concessa con approvazione da parte del Comitato Consultivo del Fondo in data 3 dicembre 2015.

Successivamente, in data 21 dicembre 2015 è stato sottoscritto un atto di modifica e proroga ai precedenti atti di conferimento avente ad oggetto tutti i 119 immobili.

Inoltre, tale proroga ha comportato il rinvio all'anno 2016 dell'operazione e della liquidazione anticipata del Fondo.

In data 29 gennaio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la distribuzione di proventi maturati nell'esercizio 2014 per un ammontare complessivo pari a 37.818.000 euro, corrispondente a 2.000,00 euro per ciascuna delle 18.909 quote di classe A in circolazione. Tali proventi sono stati distribuiti in data 9 aprile 2015.

In data 29 luglio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha stabilito la distribuzione di proventi per l'importo complessivo di 33.090.750 euro, corrispondente a 1.750,00 euro per ciascuna delle 18.909 quote di Classe A in circolazione, e di rimborsi parziali pro-quota per l'importo complessivo di 90.006.840 euro, corrispondente a 4.760,00 euro per ciascuna delle 18.909 quote di Classe A in circolazione. Tali somme sono state distribuite in data in data 5 agosto 2015.

Successivamente nella riunione del 19 ottobre il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la distribuzione di proventi per un importo complessivo di 30.254.400 euro, corrispondente a 1.600,00 euro per ciascuna delle 18.909 quote di Classe A in circolazione. Tali somme sono state distribuite in data 28 ottobre 2015.

Relazione sulla gestione

Alla data del 31 dicembre 2015 il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 119 immobili per un valore di 416.710.000 euro.

FONDO PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO (RISERVATO)

“FONDO PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è Fondo di Investimento Alternativo (FIA) immobiliare riservato di tipo chiuso ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. m-quater), del TUF, la cui partecipazione è consentita esclusivamente agli investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel regolamento di gestione del Fondo, 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 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 del Fondo, originariamente stabilita in dieci anni a decorrere dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione, ai sensi delle successive modifiche regolamentari, è stata fissata fino al 31 dicembre 2021, 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”.

Relazione sulla gestione

Alla data del 31 dicembre 2015 il fondo detiene una quota pari al 49% della società ITN S.p.A., senza variazioni rispetto al 31 dicembre 2014. ITN S.p.A. è concessionaria demaniale marittima del complesso portuale turistico denominato "Mirabello", situato nel centro di La Spezia ed operativo dal 2009.

FONDO PRIVATE REAL ESTATE (RISERVATO)

"Private Real Estate" è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA), istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso, 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..

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 proseguite, inoltre, le attività finalizzate alla vendita frazionata dell'immobile in Milano via Correggio 19.

Nel corso del quarto trimestre 2015 è stata portata a termine la vendita dell'immobile di Milano via Tortona 7 per un importo complessivo pari a 14.600.000 euro ed è stato estinto il finanziamento ipotecario di 14.300.000 euro concesso da Banca Popolare di Vicenza S.c.p.A., il cui debito residuo era pari a 9.224.726 di euro.

Il portafoglio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2015 è costituito da 3 immobili, per un valore di 87.312.635 euro.

Relazione sulla gestione

FONDO RHO IMMOBILIARE COMPARTO CORE (RISERVATO)

“Rho Immobiliare - Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare Multicomparto Riservato 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.

In data 4 dicembre 2015 sono stati venduti ad un prezzo pari a 267,26 milioni di euro, alla società UnipolSai Assicurazioni S.p.A., 11 immobili condotti in locazione da UnipolSai Servizi Consortili S.c.r.l., ad eccezione di alcune limitate porzioni locate a soggetti terzi.

A seguito della vendita dei suddetti immobili il Fondo, in data 4 dicembre 2015, ha rimborsato integralmente la quota capitale e gli interessi dell'unico finanziamento in essere.

Alla data del 31 dicembre 2015, il portafoglio immobiliare del Fondo è costituito da 3 immobili per un valore di 140.110.000 euro.

FONDO RHO IMMOBILIARE COMPARTO PLUS (RISERVATO)

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

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

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

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

Relazione sulla gestione

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 e 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.

In data 30 settembre 2015 il Politecnico di Milano ha rilasciato l'immobile di Milano, via Durando 18 a seguito di naturale scadenza del contratto di locazione.

In data 29 ottobre 2015 è stato sottoscritto un accordo tra la SGR e la Fondazione Enasarco avente principalmente ad oggetto: la modifica del Comparto Plus del Fondo in un fondo autonomo, l'allungamento della durata del Fondo, la riduzione di alcuni costi nonché l'estinzione integrale anticipata del finanziamento ipotecario.

Relazione sulla gestione

In data 26 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'apertura di un nuovo periodo di sottoscrizione delle quote del Comparto Plus, per complessivi 90 milioni di euro circa.

Facendo seguito alla sottoscrizione delle nuove quote da parte della Fondazione Enasarco nonché al relativo versamento, in data 14 dicembre 2015 si è proceduto all'estinzione integrale anticipata del finanziamento ipotecario concesso da Banca IMI S.p.A. in data 6 dicembre 2011.

Alla data del 31 dicembre 2015, il portafoglio immobiliare del fondo era costituito da 41 immobili per un valore di 473.690.000 euro.

FONDO SENIOR (RISERVATO)

“Senior – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare riservato di tipo chiuso. E' 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 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 nasce per rispondere all'esigenza degli investitori di contribuire alla soluzione dell'emergenza abitativa. L'azione del Fondo, dall'avvio della sua operatività, si è orientata all'acquisizione o allo sviluppo di unità abitative per alcune categorie di fruitori con esigenze che il mercato non è in grado ad oggi di soddisfare. Tali iniziative sono rivolte a persone anziane, giovani coppie e studenti.

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 2015 sono 38, per un valore complessivo di 96.825.000 euro.

FONDO SIGMA IMMOBILIARE (RISERVATO)

“Sigma Immobiliare” è un Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare riservato di tipo chiuso, la cui partecipazione è consentita esclusivamente ad investitori ammessi ai sensi della normativa vigente e indicati nel relativo Regolamento di gestione.

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 15 febbraio 2005 e ha avviato l'operatività il 28 luglio 2005. La durata è fissata in 8 anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.