

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 12 APRILE 2024 DEL

**FONDO IMMOBILIUM 2001**

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE

IM  
MOBI  
LIUM  
2001

---

**INDICE**

<b>ORGANI SOCIALI</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO</b>	<b>5</b>
<b>RELAZIONE degli AMMINISTRATORI</b>	<b>6</b>
<i>1. Il Fondo in sintesi</i>	<b>6</b>
<i>2. Andamento del valore complessivo netto del Fondo, distribuzioni e rimborsi</i>	<b>6</b>
<i>3. Rapporti con altre società del Gruppo della Sgr</i>	<b>7</b>
<i>4. Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 12 aprile 2024</i>	<b>7</b>
<i>5. Il Piano di Riparto</i>	<b>7</b>
<i>6. Adempimenti di Liquidazione</i>	<b>8</b>
<i>6. Delibera del Consiglio di amministrazione della Sgr</i>	<b>8</b>
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>	<b>9</b>
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>	<b>11</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA</b>	<b>13</b>
<b>PARTE A – Andamento del valore della quota</b>	<b>13</b>
<b>PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto</b>	<b>14</b>
<i>Sezione I - Criteri di valutazione</i> .....	<b>14</b>
<i>Sezione II - Le attività</i> .....	<b>14</b>
<i>Sezione III - Le passività</i> .....	<b>16</b>
<i>Sezione IV - Il valore complessivo netto</i> .....	<b>16</b>
<i>Sezione V - Altri dati patrimoniali</i> .....	<b>17</b>
<b>PARTE C – Il Risultato Economico dell’esercizio</b>	<b>18</b>
<i>Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari</i> .....	<b>18</b>
<i>Sezione II - Beni immobili</i> .....	<b>18</b>
<i>Sezione III – Crediti</i> .....	<b>18</b>
<i>Sezione IV - Depositi bancari</i> .....	<b>18</b>
<i>Sezione V – Altri beni</i> .....	<b>18</b>
<i>Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari</i> .....	<b>18</b>
<i>Sezione VII - Oneri di gestione</i> .....	<b>18</b>
<i>Sezione VIII - Altri ricavi e oneri</i> .....	<b>19</b>
<i>Sezione IX – Imposte</i> .....	<b>19</b>
<b>PARTE D – Altre informazioni</b>	<b>21</b>

---

---

**ORGANI SOCIALI****CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

---

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vicepresidente</i>	Ermanno Boffa
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Giuseppe De Filippis Vincenzo Marini Marini Giuseppe Mazzarella Maria Sole Nattino Paola Pierri Marco Tofanelli Francesca Zanetta

**COLLEGIO SINDACALE**

---

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Rosaria De Michele Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Barbara Camporeale

**SOCIETÀ DI REVISIONE**

---

KPMG S.p.A.

---

## INFORMAZIONI GENERALI

Il presente Rendiconto Finale di Liquidazione (di seguito anche il “Rendiconto”), del Fondo IMMOBILIUM 2001 (di seguito anche il “Fondo”) gestito da Investire SGR S.p.A. è redatto, in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, per tener conto dello stato di liquidazione del Fondo stesso.

Il presente documento, redatto in osservanza al principio di chiarezza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria al 12 aprile 2024 e l’andamento economico del periodo chiuso a tale data del Fondo Immobilium 2001 ed è composto dai seguenti documenti:

- 1) Relazione degli Amministratori
- 2) Situazione Patrimoniale
- 3) Sezione Reddittuale
- 4) Nota Integrativa

Il documento è redatto in base a quanto previsto dall’art.13 (“Liquidazione del Fondo”) del Regolamento.

La Nota Integrativa forma parte integrante del documento. Essa fornisce informazioni più dettagliate sui dati contabili delle sezioni patrimoniale e reddittuale ed ulteriori notizie al pubblico, rispetto a quelle ricavabili dai prospetti del Rendiconto, in quanto ritenute necessarie ad esprimere in modo chiaro, veritiero e corretto i dati esposti nel documento.

La Nota è ripartita in parti e sezioni, che illustrano singoli aspetti della gestione, in funzione dell’operatività svolta dal Fondo ed è corredata di allegati che ne costituiscono parte integrante.

Il documento è redatto in unità di Euro, salvo dove specificato diversamente.

Con l’approvazione del presente rendiconto finale di liquidazione, vengono completate le procedure amministrativo contabili di liquidazione del Fondo.

### DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo IMMOBILIUM 2001 è un FIA immobiliare non riservato destinato ad investitori retail, quotato sul mercato telematico in Italia fino al 28 dicembre 2022.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	14 giugno 2002
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2022
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente terziaria
<b>Depositario</b>	BNP Paribas SA
<b>Esperto Indipendente (2)</b>	Non applicabile
<b>Società di revisione</b>	KPMG S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
<b>Valore nominale del Fondo al collocamento</b>	Euro 130.000.000
<b>Numero di quote</b>	26.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 5.000
<b>Valore complessivo netto del Fondo da Rendiconto finale di liquidazione</b>	Euro 1.904.250
<b>Piano di riparto pro-quota</b>	Euro 73,2404
<b>Quotazione (3)</b>	Non applicabile.

- (1) In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che in data 13 maggio 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società, su parere conforme dell'organo di controllo e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti al Fondo, ha deliberato il ricorso alla Proroga Straordinaria prevista dall'art. 2bis del Regolamento del Fondo, della durata di 2 anni, con efficacia a far data dal 1° gennaio 2021 e portando la scadenza della durata del fondo al 31 dicembre 2022.
- (2) L'intero patrimonio immobiliare del Fondo è stato liquidato entro la data di scadenza del Fondo; conseguentemente non è in essere alcun incarico con l'esperto indipendente.
- (3) La negoziazione delle quote del Fondo sul MIV - segmento Fondi chiusi di Borsa Italiana è stata revocata in data 29 dicembre 2022 (ultimo giorno di negoziazione 28 dicembre 2022).

## RELAZIONE degli AMMINISTRATORI

### 1. Il Fondo in sintesi

Il Fondo Immobilium 2001 (Il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare, non riservato ed è stato quotato sul mercato MIV, segmento fondi chiusi della Borsa Italiana, con quotazione revocata in data 29 dicembre 2022.

Il Fondo ha avviato la propria operatività il 14 giugno 2002 ed ha completato l'attività di investimento nel 2008, con un portafoglio di undici immobili.

La scadenza originaria del Fondo era prevista per il 31 dicembre 2017. Il 22 dicembre 2016, il Consiglio di amministrazione della SGR ha deliberato, coerentemente con il regolamento di gestione: (i) l'avvio del periodo di liquidazione del Fondo; (ii) il ricorso al periodo di grazia per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio, portando così la scadenza del Fondo al 31 dicembre 2020.

Il regolamento di gestione del fondo prevedeva inoltre la possibilità di avvalersi della proroga straordinaria di cui all'articolo 22, comma 5-bis, del D.L. n. 91 del 24 giugno 2014, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116 (la "Proroga Straordinaria Biennale"). In data 13 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR, al fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, ha deliberato la Proroga Straordinaria Biennale fino al 31 dicembre 2022. La provvigione di gestione della SGR, su base annuale, è stata ridotta, su base volontaria, del 50% a partire dal 1° gennaio 2018 e, ai sensi delle disposizioni regolamentari, di due terzi, a far data dal 1° gennaio 2021.

Il Fondo non detiene immobili in quanto ha completato entro la data di scadenza, ovvero entro il 31 dicembre 2022, le attività di disinvestimento del portafoglio immobiliare.

La negoziazione delle quote del Fondo sul MIV- segmento Fondi chiusi di Borsa Italiana è stata revocata in data 29 dicembre 2022- ultimo giorno di quotazione 28 dicembre 2022 - con esecuzione dei contratti in data 30 dicembre 2022.

In data 4 aprile 2024 è stato perfezionato l'accordo transattivo con il Fondo Corum Eurion gestito da Corum Asset Management S.A.S. che ha posto fine al contenzioso promosso da quest'ultimo con riferimento a presunte violazioni delle garanzie prestate dal Fondo nell'ambito della vendita dell'immobile di Milano Via Grosio (al riguardo, per maggiori informazioni, si rimanda a quanto comunicato nel Rendiconto intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2023).

L'accordo transattivo ha consentito di svincolare la somma di Euro 2.250.000 depositata fiduciarmente presso il notaio rogante dell'atto di compravendita. Tale somma è stata svincolata per Euro 1.700.000 milioni in favore del Fondo e per Euro 550.000 in favore del Fondo Corum Eurion. Quest'ultimo importo, corrisposto al Fondo Corum Eurion a saldo e stralcio di ogni pretesa, è stato determinato dal Fondo avendo come riferimento le spese che sarebbe stato necessario sostenere nel prosieguo del contenzioso, sia quelle legali per le difese nei vari gradi di giudizio, sia quelle peritali tenuto conto della natura tecnica e manutentiva delle contestazioni avanzate dall'acquirente, nonché l'indennizzo dell'unica attività manutentiva che il Fondo non aveva potuto completare entro il termine contrattualmente convenuto con l'acquirente, a causa dell'indisponibilità del conduttore dell'immobile che non ha consentito al Fondo di accedere allo stesso per lo svolgimento dei lavori.

Tale importo è, altresì, coerente con il fondo rischi ed oneri appositamente stanziato nel Rendiconto intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2023.

### 2. Andamento del valore complessivo netto del Fondo, distribuzioni e rimborsi

Il Fondo è stato istituito da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A. (società incorporata in InvestiRE SGR con efficacia 1° gennaio 2015) ed ha iniziato l'operatività dal 14 giugno 2002, a seguito del richiamo degli impegni. A tale data il valore complessivo del Fondo ammontava a Euro 130 milioni, corrispondenti a n.26.000 quote dal valore nominale unitario di Euro 5.000. Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.

Dall'inizio dell'operatività del Fondo al 12 aprile 2024, il capitale versato si è movimentato come segue:

Variazione NAV 2024			
	€	Var ass	Var %
<b>NAV 31 dicembre 2023</b>	<b>1.843.887</b>		
<u>Variazioni di periodo:</u>			
<i>Plus/minus non realizzate su immobili</i>		0	0,0%
<i>Risultato effettivo</i>		60.363	3,3%
<i>Nuovi versamenti</i>		0	0,0%
<i>Rimborsi</i>		0	0,0%
Distribuzione proventi		0	0,0%
<b>Nav al Rendiconto finale di liquidazione</b>	<b>1.904.250</b>	<b>60.363</b>	<b>3,3%</b>

Si riportano di seguito i rimborsi di capitale e la distribuzione di proventi effettuati dall'inizio dell'operatività del Fondo fino al 12 aprile 2024:

Anno di competenza	Capitale investito	Data di pagamento	Distribuzione proventi (€)	Rimborsi di capitale (€)	Totale distribuzioni
2002	130.000.000				
2004		21/03/2005	6.500.000		6.500.000
2005		20/03/2006	5.557.760		5.557.760
2006		22/03/2007	5.448.040		5.448.040
2007		20/03/2008	13.025.740		13.025.740
2008		19/03/2009	5.564.000		5.564.000
2009		18/03/2010	3.764.800		3.764.800
2010		17/03/2011	6.229.340		6.229.340
2011		16/03/2012		10.010.000	10.010.000
2013		29/05/2014		1.950.000	1.950.000
2018		29/03/2018		19.682.000	19.682.000
2018		09/08/2018		6.370.000	6.370.000
2020		11/03/2020		3.380.000	3.380.000
2021		04/08/2021		3.016.000	3.016.000
2022		16/03/2022		3.016.000	3.016.000
2022		18/05/2022		34.580.000	34.580.000
2022		09/11/2022		2.600.000	2.600.000
<b>TOTALE</b>	<b>130.000.000</b>		<b>46.089.680</b>	<b>84.604.000</b>	<b>130.693.680</b>

### 3. Rapporti con altre società del Gruppo della Sgr

Alla data del presente documento non sussistono rapporti con altre società del gruppo della Sgr.

### 4. Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 12 aprile 2024

Non sussistono fatti di rilievo successivamente a tale data.

### 5. Il Piano di Riparto

In applicazione dell'art. 13 del Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione di complessivi Euro 1.904.250,40 corrispondente ad un importo unitario, di Euro 73,2404 per le n.26.000 quote del Fondo. Da tale importo non è stato sottratto alcun compenso per la SGR ai sensi dell'art. 13.4 del Regolamento di Gestione del fondo non essendo stato raggiunto il risultato minimo del 5%.

Conseguentemente a fronte di un capitale investito per Euro 130 milioni, tenuto conto delle distribuzioni complessive pregresse per rimborsi di capitale, distribuzioni di proventi e del piano di riparto finale (per un totale complessivo Euro 132,6 milioni), l'avanzo è pari a circa Euro 2,6 milioni.

## 6. Adempimenti di Liquidazione

Successivamente all'approvazione del presente Rendiconto da parte del Consiglio di amministrazione della Sgr e alla ricezione della relazione della società di revisione, il rendiconto sarà pubblicato sul sito internet della SGR, inviato ai collocatori del Fondo ed al Depositario del Fondo per la messa a disposizione del pubblico.


Analogamente, il presente documento verrà inviato anche a Banca d'Italia con la comunicazione di chiusura della liquidazione. La SGR e il Depositario provvederanno all'annullamento delle quote del Fondo.

In coerenza il Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà all'esecuzione del piano di riparto con il rimborso del capitale risultante dal Rendiconto finale di liquidazione al 12 aprile 2024 con valuta 23 aprile 2024.

## 6. Delibera del Consiglio di amministrazione della Sgr

Il Consiglio di Amministrazione del 12 aprile 2024 delibera di approvare il presente Rendiconto finale di Liquidazione ed il Piano di Riparto esposto che determina una liquidazione finale lorda di complessivi Euro 1.904.250,40 corrispondente ad Euro 73,2404 per quota, per le n.26.000 quote. Tale liquidazione ha natura di rimborso di capitale e verrà effettuata per il tramite di Monte Titoli S.p.A..

Roma, 12 aprile 2024



---

**Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino**




## SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 12/04/2024				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 12/04/2024		Situazione a fine esercizio precedente	
	valore complessivo	in percentuale dell'attivo	valore complessivo	in percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>1.904.250</b>	<b>100,00</b>	<b>222.368</b>	<b>8,99</b>
F1. Liquidità disponibile	1.904.250	100,00	222.368	8,99
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>			<b>2.250.765</b>	<b>91,01</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi				
G3. Risparmio d'imposta				
G4. Altre			2.250.765	91,01
G4.1 Crediti vs clienti				
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso				
G4.3 Altre			2.250.765	91,01
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.904.250</b>	<b>100,00</b>	<b>2.473.133</b>	<b>100,00</b>

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 12/04/2024		
SITUAZIONE PATRIMONIALE		
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 12/04/2024	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>		<b>629.246</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		3.070
M2. Debiti di imposta		
M3. Ratei e risconti passivi		10
M4. Altre		626.166
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni		
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>629.246</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>1.904.250</b>	<b>1.843.887</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>26.000</b>	<b>26.000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>73,2404</b>	<b>70,919</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>		
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>		

Roma, 12 aprile 2024



Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

## SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 12/04/2024				
SEZIONE REDDITUALE				
	Rendiconto al 12/04/2024		Rendiconto al 31/12/2023	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili / perdite da realizzi				
A1.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili / perdite da realizzi				
A2.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili / perdite da realizzi				
A3.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI				
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI				
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUI BENI IMMOBILI E SIMILARI				
<b>Risultato gestione beni immobili</b>				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi / decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. Proventi				
E2. Utili/Perdita da realizzi				
E3. Plusvalenza/Minusvalenza				
<b>Risultato gestione investimenti</b>				

RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 12/04/2024				
SEZIONE REDDITUALE				
	Rendiconto al 12/04/2024		Rendiconto al 31/12/2023	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
<b>F3. LIQUIDITA'</b>				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>				
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
<b>H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
<b>H2. ALTRI ONERI FINANZIARI</b>				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>				
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-7.927</b>		<b>-11.933</b>	
I1. Provvigione di gestione SGR				
I2. Costo per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni Depositario	-254		-1.216	
I4. Oneri per esperti indipendenti				
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-4.500		-3.200	
I6. Altri oneri di gestione	-3.173		-7.517	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>68.290</b>		<b>-575.910</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	2.024		5.273	
L2. Altri ricavi	67.855		13.605	
L3. Altri oneri	-1.589		-594.788	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>60.363</b>		<b>-587.843</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
<b>Utile / perdita del periodo</b>		<b>60.363</b>		<b>-587.843</b>

Roma, 12 aprile 2024



Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

## NOTA INTEGRATIVA

### PARTE A – Andamento del valore della quota

#### Valore della quota dalla data di istituzione del Fondo

Il Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso Immobilium 2001 (di seguito anche “Immobilium” o il “Fondo”) ha iniziato la propria operatività il 14 giugno 2002 con un valore complessivo delle quote pari a Euro 130 milioni ed un valore unitario nominale per ciascuna delle n. 26.000 quote di Euro 5.000.

Il Fondo è destinato al pubblico indistinto e le sue quote sono state negoziate nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana a far data dal 29 ottobre 2003 fino al 28 dicembre 2022.

Dall’inizio dell’operatività del Fondo al 12 aprile 2024, il patrimonio del Fondo si è movimentato come segue:

Variazione NAV dalla nascita del Fondo		
	€	<u>Var ass</u>
<b>Equity Iniziale investito</b>	<b>130.000.000</b>	
<u>Variazioni:</u>		
<i>Plus/minus non realizzate in immobili</i>		0
<i>Risultato effettivo</i>		2.597.930
<i>Rimborsi</i>		(84.604.000)
<i>Distribuzione proventi</i>		(46.089.680)
<b>Nav al Rendiconto finale di liquidazione</b>	<b>1.904.250</b>	<b>(128.095.750)</b>

Alla data del 12 aprile 2024, al termine delle procedure amministrativo-contabili di liquidazione del Fondo, il valore della quota risultante dal Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo è pari a Euro 73,2404.

La tabella di seguito riportata sintetizza, invece, le variazioni complessive intervenute sul capitale investito dalla nascita del Fondo al 12 aprile 2024:

Anno di competenza	Capitale investito	Data di pagamento	Distribuzione proventi (€)	Rimborsi di capitale (€)	Totale distribuzioni
2002	130.000.000				
2004		21/03/2005	6.500.000		6.500.000
2005		20/03/2006	5.557.760		5.557.760
2006		22/03/2007	5.448.040		5.448.040
2007		20/03/2008	13.025.740		13.025.740
2008		19/03/2009	5.564.000		5.564.000
2009		18/03/2010	3.764.800		3.764.800
2010		17/03/2011	6.229.340		6.229.340
2011		16/03/2012		10.010.000	10.010.000
2013		29/05/2014		1.950.000	1.950.000
2018		29/03/2018		19.682.000	19.682.000
2018		09/08/2018		6.370.000	6.370.000
2020		11/03/2020		3.380.000	3.380.000
2021		04/08/2021		3.016.000	3.016.000
2022		16/03/2022		3.016.000	3.016.000
2022		18/05/2022		34.580.000	34.580.000
2022		09/11/2022		2.600.000	2.600.000
<b>TOTALE</b>	<b>130.000.000</b>		<b>46.089.680</b>	<b>84.604.000</b>	<b>130.693.680</b>

---

## **PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto**

### **Sezione I - Criteri di valutazione**

Nella redazione del Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo (“Rendiconto”) sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per fondi comuni di investimento chiusi ed i criteri di valutazione previsti dal vigente Regolamento emanato dalla Banca d’Italia. Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo limitatamente alle operazioni consentite dal Regolamento ed effettivamente realizzate alla data del presente documento, sono riepilogati nei paragrafi che seguono. Il presente Rendiconto, al fine di riflettere lo stato di liquidazione del Fondo, è stato redatto in osservanza dell’art. 14 del Regolamento di Gestione del Fondo.

#### **Liquidità**

Le disponibilità liquide del Fondo sono valutate in base al valore nominale.

#### **Costi e ricavi**

I costi ed i ricavi, relativi sia alla gestione immobiliare che agli investimenti in strumenti finanziari, sono imputati in base alla loro competenza temporale ed inerenza all’attività del Fondo. In particolare, i canoni di locazione, i proventi finanziari come pure i costi, sono rettificati attraverso la contabilizzazione dei ratei e risconti al fine di ottenere la loro esatta competenza temporale dell’esercizio.

### **Sezione II - Le attività**

Le attività del Fondo, a seguito del termine delle procedure amministrative di liquidazione ammontano a Euro 1.904.250 pari alla liquidità disponibile.

Le attività del Fondo sono costituite come indicato di seguito.

#### **II.1 Strumenti finanziari non quotati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

#### **II.2 Strumenti finanziari quotati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

#### **II.3 Strumenti finanziari derivati**

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

#### **II.4. Beni immobili e diritti reali immobiliari**

Il Fondo ha completamente dismesso il proprio patrimonio immobiliare nel corso degli esercizi precedenti.

Di seguito la tabella con le evidenze dei cespiti disinvestiti dal Fondo (dall’avvio della sua operatività – 14 giugno 2002 – alla data del presente Rendiconto) con riferimento agli immobili ed alle partecipazioni.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operatività fino al 12 aprile 2024)									
Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato investimento
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo vendita			
Assago (MI) - Viale Milanofiori	7.543	Nov. 2002	15.509.867	16.500.000	08/02/2007	17.050.000	1.384.409	87.277	2.837.265
Roma - Via del Traforo	2.761	Dic. 2002	28.107.650	29.360.000	31/10/2007	35.000.000	2.929.454	484.527	9.337.276
Roma - Via S.Evaristo, 167	5.045	Dic. 2002	9.638.603	16.010.000	16/09/2010	17.900.000	3.388.732	893.195	10.756.934
Zibido San Giacomo (MI) - Via Salvador Allende snc	5.854	Set. 2003	1.334.875	1.520.000	23/07/2012	1.800.000	1.249.466	566.211	1.148.380
Roma - Viale America 351	5.230	Dic. 2005	28.094.154	30.370.000	27/12/2017	30.500.000	14.238.683	6.295.021	10.349.508
Rutigliano (BA) - Via Adelfia Snc	24.834	Gen. 2008	23.280.000	5.700.000	27/02/2018	5.700.000	10.806.847	1.591.922	8.365.075
Zibido San Giacomo (MI) - Via Salvador Allende snc	10.698	Set. 2003	5.539.202	3.200.000	10/07/2019	2.200.000	5.184.791	2.349.552	503.964
Città della Pieve (PG) - Via di Vocabolo Fornace 12	48.669	Set. 2003	14.680.309	2.330.000	02/12/2021	650.000	8.549.047	7.440.372	12.921.634
Bologna - Via della Liberazione 15	7.194	Mar. 2006	17.685.616	7.060.000	23/12/2021	3.650.000	6.903.370	5.004.375	12.136.622
Milano - Via Grosio n. 10/4	17.138	Nov. 2002	35.166.161	35.650.000	21/04/2022	35.700.000	16.647.322	12.901.805	4.279.357
Padova - Via Lisbona 28	7.375	Dic. 2003	9.380.996	1.212.000	23/09/2022	1.549.000	3.893.136	5.870.511	9.809.371
<b>TOTALE A</b>	<b>142.341</b>		<b>188.417.433</b>	<b>148.912.000</b>		<b>151.699.000</b>	<b>75.175.257</b>	<b>43.484.769</b>	<b>- 5.027.945</b>

PROSPETTO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operatività fino al 12 aprile 2024)									
Quote disinvestite	N.ro quote	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato investimento
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo vendita			
Parti di OICR - Fondo Spazio Sanità	60	2011	3.000.000	3.000.000	27/03/2014	3.015.985	211.200	-	227.185
Parti di OICR - Fondo Spazio Sanità	86	2011	4.300.000	4.989.180	19/03/2018	4.989.180	921.827	-	1.611.007
Parti di OICR - Fondo Spazio Sanità	154	2011	7.700.000	8.804.314	26/06/2018	8.804.314	1.858.367	-	2.962.681
<b>TOTALE B</b>	<b>300</b>		<b>15.000.000</b>	<b>16.793.493</b>		<b>16.809.479</b>	<b>2.991.394</b>	<b>-</b>	<b>4.800.873</b>
<b>TOTALE (A+B)</b>			<b>203.417.433</b>	<b>165.705.493</b>		<b>168.508.479</b>	<b>78.166.652</b>	<b>43.484.769</b>	<b>- 227.072</b>

\*L'ultima valutazione dell'OICR fa riferimento al valore delle quote al 31 marzo 2018, ridotto rispetto al 31 dicembre 2017 di Euro 129.798 per l'effetto netto della distribuzione di proventi avvenuta nel mese di marzo 2018 parzialmente compensata dal risultato positivo del trimestre.

Il costo di acquisto include, oltre al valore di acquisto originario, le spese accessorie di acquisto e le capitalizzazioni.

## II.5 Crediti

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

## II.6 Depositi Bancari

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

## II.7 Altri beni

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria alla data di riferimento.

## II.8 Posizione netta di liquidità

La voce, interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile", pari ad Euro 1.904.250 (Euro 222.368 al 31 dicembre 2023), è relativa alla disponibilità liquida in giacenza sul conto corrente bancario acceso presso il Depositario del Fondo che, come piano di riparto, verrà distribuita con data valuta 23 aprile 2024. Si evidenzia che in data 12 aprile 2024 è stato accreditato l'importo di Euro 1.700.000 relativo allo svincolo a favore del Fondo del deposito fiduciario presso il notaio rogante dell'atto di compravendita dell'immobile di Milano via Grosio. A riguardo si rimanda all'informativa riportata al paragrafo 1 della Relazione degli amministratori.

## II.9 Altre attività

La composizione delle altre attività viene di seguito dettagliata:

Voce	Descrizione	Saldo al 12/04/2024	Saldo al 31/12/2023
<b>G2.</b>	<b>Ratei e risconti attivi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G4.1</b>	<b>Crediti verso clienti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G4.3</b>	<b>Altre</b>	<b>0</b>	<b>2.250.765</b>
	- Altri crediti	0	0
	- Crediti verso SGR	0	0
	- Crediti verso assicurazione	0	0
	- Crediti per deposito c/escrow	0	2.250.000
	- Credito IVA	0	765
	- Depositi cauzionali attivi	0	0
	<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>2.250.765</b>

Con riferimento allo svincolo del deposito fiduciario si rimanda all'informativa riportata al paragrafo 1 della Relazione degli amministratori.

### Sezione III - Le passività

Le passività del Fondo, a seguito del termine delle procedure amministrative di liquidazione, sono pari a zero.

#### III.1 Finanziamenti ricevuti

Alla data della presente Relazione non vi sono finanziamenti in essere.

#### III.2 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie in tale categoria nel periodo di riferimento.

#### III.3 Debiti verso partecipanti

Non vi sono fattispecie in tale categoria nel periodo di riferimento.

#### III.4 Altre passività

La composizione delle altre passività viene di seguito dettagliata:

Voce	Descrizione	Saldo al 12/04/2024	Saldo al 31/12/2023
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	0	3.070
M2.	Debiti di imposta	0	0
M3.	Ratei e risconti passivi	0	10
M4.	Altre	0	626.166
	<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>629.246</b>

#### della voce M4. – Debiti verso Altri:

Descrizione	Saldo al 12/04/2024	Saldo al 31/12/2023
Debiti verso fornitori	0	11.255
Fatture da ricevere	0	7.499
Ritenute a garanzia sui SAL	0	3.459
Debiti verso ex conduttori	0	3.952
Fondo rischi ed oneri futuri	0	600.000
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>626.166</b>

Con riferimento alla voce "Fondo rischi ed oneri futuri", pari ad Euro 600.000, si rappresenta che lo stanziamento ha consentito la copertura dell'accordo sottoscritto con l'acquirente dell'immobile di Milano via Grosio per il quale si rimanda al paragrafo 1 della Relazione degli amministratori (Euro 550.000) e delle relative spese legali (Euro 28.796). Il residuo del Fondo è stato rilasciato a conto economico rilevando una sopravvenienza attiva.

### Sezione IV - Il valore complessivo netto

Le quote del Fondo sono collocate presso il pubblico indistinto, emesse in regime di dematerializzazione.



Le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto tra l'avvio dell'operatività ed il 12 aprile 2024, sono illustrate nel seguente schema:

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ (14 GIUGNO 2002) FINO AL 12 aprile 2024</b>	<b>Importo</b>	<b>In percentuale dei versamenti effettuati</b>
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	130.000.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	130.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	1.887.244	1,45%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	5.216.926	4,01%
B. Risultato complessivo della gestione degli immobili	32.057.652	24,66%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi proventi assimilati su depositi bancari	111.752	0,09%
E. Risultato complessivo della gestione altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	1.811.895	1,39%
H. Oneri finanziari complessivi	-2.581.977	-1,99%
I. Oneri di gestione complessivi	-40.463.122	-31,13%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	6.732.241	5,18%
M. Imposte complessive	-2.174.681	-1,67%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-84.604.000	-65,08%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-46.089.680	-35,45%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	2.597.930	2,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 12 aprile 2024	1.904.250	1,46%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO</b>		<b>0,15%</b>

Si ritiene opportuno precisare che il Tasso Interno di Rendimento (TIR) risultante dal prospetto è stato calcolato come disposto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche. Pertanto, questo rappresenta il tasso di interesse composto annuale dalla data dell'inizio dell'operatività fino al 12 aprile 2024, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dai versamenti effettivi, dai proventi distribuiti, dai rimborsi parziali delle quote e considerando il rimborso del valore complessivo netto risultante dal Rendiconto finale di liquidazione.

## **Sezione V - Altri dati patrimoniali**

### V.1 Impegni assunti dal Fondo a fronte di derivati

Alla data del presente Rendiconto non risultano attività e/o passività connesse a strumenti finanziari derivati e/o operazioni a termine.

### V.2 Attività e passività nei confronti di altre società del gruppo della SGR

Alla data del presente Rendiconto non risultano attività / passività nei confronti di altre società del gruppo della SGR.

### V.3 Attività e/o passività denominate in valute diverse dall'Euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.

Alla data del presente documento non risultano attività e/o passività relative alla fattispecie indicata.

### V.4 Importo complessivo delle plusvalenze in regime di sospensione d'imposta

Non vi sono plusvalenze in regime di sospensione d'imposta ai sensi dell'art.15, comma 2 della L.86/1994.

### V.5 Ammontare e specifica delle garanzie ricevute

Alla data del presente documento non risultano garanzie ricevute.

### V.6 Ipoteche sugli immobili

Alla data del presente Rendiconto non esistono ipoteche sugli immobili.

## PARTE C – Il Risultato Economico dell'esercizio

### Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Il Fondo non detiene mandati attivi per gestioni mobiliari e non ha effettuato operazioni in strumenti finanziari.

### Sezione II - Beni immobili

Il Fondo non detiene Beni immobili.

### Sezione III – Crediti

Il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in crediti.

### Sezione IV - Depositi bancari

Il Fondo non ha più effettuato operazioni di investimento in Depositi bancari.

### Sezione V – Altri beni

Il Fondo non ha investito in altri beni diversi da quelli al punto B1 della sezione patrimoniale.

### Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Il Fondo non possiede attività in valuta diversa dall'Euro e non ha posto in essere attività di gestione cambi.

Il Fondo non ha in essere finanziamenti alla data del presente Rendiconto.

### Sezione VII - Oneri di gestione

#### VII.1 Costi sostenuti nel periodo

A seguire si riporta il prospetto degli oneri di gestione che viene redatto in conformità alle istruzioni della Banca d'Italia.

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR				
	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione provvigioni di base	0	0,00%	0,00%					
2) Costo per il calcolo del valore della quota (**)	0							
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il Fondo investe								
4) Compenso del depositario	0	0,00%	0,00%					
5) Spese di revisione del Fondo	3	0,16%						
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	0	0,00%	0,00%					
8) Oneri di gestione degli immobili	0	0,00%	0,00%					
9) Spese legali e giudiziarie	0	0,00%						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	5	0,24%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo (segue tabella)	0	0,01%						
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI (somma da 1 a 11)</b>	<b>8</b>	<b>0,41%</b>						
12) Provvigioni di incentivo								
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui:								
su titoli azionari								
su titoli di debito								
su derivati								
altri (da specificare)								
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo								
15) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo								
<b>TOTALE SPESE (somma da 1 a 15)</b>	<b>8</b>	<b>0,41%</b>						

#### Provvigioni di gestione

La provvigione di gestione annua spettante alla SGR è determinata in misura pari all'1,6% in ragione d'anno del valore complessivo netto del Fondo, computato al netto delle partecipazioni in OICR, delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dall'ultima relazione di gestione del Fondo e dalla relazione semestrale predisposti prima dell'attribuzione della provvigione di gestione, salvo conguaglio *pro rata temporis* in relazione al Valore Complessivo netto del Fondo evidenziato dalla successiva relazione di gestione del Fondo predisposta alla fine dell'anno in

cui la provvigione di gestione è stata attribuita. Detta provvigione viene prelevata anticipatamente dalle disponibilità del Fondo, nella misura di  $\frac{1}{4}$  dell'importo annuo spettante, determinato con cadenza trimestrale, il primo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare, salvo conguaglio annuale.

L'importo della commissione annua è dato dalla somma delle voci I1 e I2 – Costo per il calcolo del valore della quota – il quale è stato inserito come da normativa e rappresenta lo 0,025% della provvigione di gestione dell'anno. La misura della provvigione di gestione della SGR, su base annuale, è stata ridotta di due terzi, rispetto all'importo originario, già ridotto alla metà a partire dal 1 gennaio 2018, a far data dal 1° gennaio 2021, a seguito della proroga straordinaria. A far data dal 1 gennaio 2023 non sono state calcolate commissioni a seguito della scadenza del Fondo.

#### Compenso del Depositario

Il compenso da riconoscere al Depositario è determinato in misura pari allo 0,05% su base annua, calcolato - come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del Fondo – quale risulta dalla relazione di gestione di fine anno precedente – rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al valore di acquisizione. Detto compenso viene prelevato dalle disponibilità del Fondo, con cadenza trimestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare. Alla data del presente Rendiconto tutti i compensi sono stati regolati.

#### Spese di revisione del Fondo

Il valore esposto si riferisce alle spese per la revisione legale del Fondo effettuata dalla società KPMG S.p.A., i cui compensi sono stati già regolati.

#### Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

A far data dal 1 gennaio 2023 non sono stati rilevati oneri per gli esperti indipendenti.

#### VII.2 Provvigioni di incentivo

In base all'art. 13.4 del regolamento del Fondo, in sede di liquidazione del Fondo, spetta alla SGR un compenso pari al 20% del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato nel regolamento stesso e pari al 5% annuo semplice. In base alla risultanze del Rendiconto finale di liquidazione non si sono verificate le condizioni per la maturazione di tali provvigioni di incentivo.

### Sezione VIII - Altri ricavi e oneri

#### L. Altri ricavi e oneri

La voce si compone come di seguito esposto:

Voce	Descrizione	2024	2023
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	2.024	5.273
L2.	Altri ricavi:	67.855	13.605
	- <i>Sopravvenienze attive</i>	67.855	13.605
L3.	Altri oneri:	-1.589	-594.788
	- <i>Sopravvenienze passive</i>	-1.589	-594.788
	<b>Totale</b>	<b>68.290</b>	<b>-575.910</b>

Con riferimento alle sopravvenienze attive, pari ad Euro 67.855, si evidenzia che tale voce include principalmente dei rimborsi ricevuti in relazione ad imposte di registro (Euro 37.673) ed al parziale rilascio del fondo rischi ed oneri stanziato al 31 dicembre 2023 (Euro 21.204), per il quale si rimanda a quanto anticipato al precedente paragrafo III.4.

#### Sezione IX – Imposte

Alla data della presente relazione non sono state rilevate imposte.

Con D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012, convertito con modificazioni nella L. n. 27 del 24 marzo 2012, il Legislatore è intervenuto sull'art. 73 del DPR n. 917/1986 ("Testo Unico delle Imposte sui Redditi"), aggiungendo all'elenco dei soggetti passivi IRES anche gli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio.

Tuttavia, l'art. 6 del D.L. 351 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni nella L. n. 410 del 23 novembre 2001, e successive modifiche, disciplina un regime fiscale "speciale" in relazione ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi del D.Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 ("Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria"). Si tratta dei fondi comuni di investimento dotati delle seguenti caratteristiche:

- presenza di una pluralità di investitori;
- finalità di investire il patrimonio raccolto secondo una predeterminata politica di investimento;
- gestione del Fondo svolta dalla SGR nell'interesse dei partecipanti, ma in autonomia da essi.

Solo i fondi immobiliari in possesso dei suddetti requisiti non sono pertanto soggetti alle imposte sui redditi IRES e all'Imposta Regionale sulle Attività Produttive IRAP.

Indipendentemente dalla sussistenza delle suddette caratteristiche, tuttavia, l'intero regime fiscale previsto dal D.L. n. 351/2001 sopra citato si applica, in ogni caso, ai fondi partecipati esclusivamente da investitori "istituzionali" ovvero fondi immobiliari partecipati esclusivamente da uno o più dei seguenti soggetti:

- Stato o ente pubblico;
- Organismi d'investimento collettivo di risparmio;
- Forme di previdenza complementare nonché enti di previdenza obbligatoria;
- Imprese di assicurazione, limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche;
- Intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- Soggetti e patrimoni indicati nelle precedenti lettere costituiti all'estero in Paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni, sempreché assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- Enti privati residenti in Italia che perseguano esclusivamente le finalità indicate nell'articolo 1, comma 1, lett. c-bis) del D.Lgs. n. 153/1999, nonché società residenti in Italia che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche;
- Veicoli costituiti in forma societaria o contrattualmente partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti indicati nelle lettere precedenti.

I soggetti residenti "non istituzionali", ossia diversi da quelli indicati nei precedenti punti, partecipanti in misura superiore al 5% del patrimonio del Fondo, subiscono l'imputazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal Fondo stesso e rilevati nella relazione di gestione. In particolare, è previsto che concorre alla formazione del reddito complessivo del partecipante indipendentemente dalla percezione e proporzionalmente alla quota di partecipazione, il risultato economico del Fondo, determinato escludendo dal risultato di gestione i proventi e gli oneri da valutazione maturati ma non realizzati.

Si precisa che, ai fini del calcolo della percentuale di partecipazione, ciascun soggetto è tenuto ad attestare alla SGR ovvero all'intermediario depositario la sussistenza di eventuali quote detenute indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona o imputabili ai familiari indicati nell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Ciò posto, per i partecipanti residenti che possiedono quote di partecipazione in misura pari o inferiore al 5% e per gli investitori "istituzionali" precedentemente elencati continua ad applicarsi il regime di imposizione dei proventi già disciplinato dall'art. 7 del D.L. n. 351/2001: sui redditi distribuiti a tali soggetti si applica, pertanto, la ritenuta nella misura del 26% (misura così modificata dal Decreto Legge n. 66/2014).

Con riferimento ai soggetti non residenti, i redditi percepiti, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione al Fondo, subiscono, al momento della loro corresponsione, l'applicazione della ritenuta a titolo di imposta del 26% ex art. 7, comma 1, del citato D.L. 351/2001 oppure la minore ritenuta convenzionale, se applicabile.

Il regime di "esenzione" senza applicazione della ritenuta viene mantenuto nei confronti di fondi pensione e OICR esteri, sempreché istituiti in Stati e territori c.d. White list, di enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e nei confronti delle Banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato (ex art. 7 D.L. 351/2001).

A tale proposito si precisa che il previgente regime di esenzione, applicabile a tutti i proventi percepiti da soggetti residenti in paesi c.d. White list, continua ad essere ancora valido con riferimento alle distribuzioni di proventi riferiti a periodi di attività dei fondi chiusi fino al 31 dicembre 2009.

Si segnala che il Provvedimento A.d.E. del 16 dicembre 2011 ha specificato l'obbligo per la SGR di comunicare, nella propria dichiarazione del sostituto di imposta i dati relativi ai partecipanti, compresi i partecipanti c.d. "istituzionali", che alla data del 31 dicembre di ciascun periodo di imposta, detengono una quota di partecipazione nei fondi immobiliari superiori al 5%, unitamente all'ammontare dei redditi imputati per trasparenza.

#### **PARTE D – Altre informazioni**

##### **Piano di riparto**

In applicazione dell'art. 13 del Regolamento di Gestione del Fondo, si procederà alla liquidazione di complessivi Euro 1.904.250,40 corrispondente all'importo unitario di Euro 73,2404 per le n.26.000 quote del Fondo. Tale liquidazione ha natura di rimborso di capitale e verrà effettuata per il tramite di Monte Titoli S.p.A. con data valuta 23 aprile 2024.

Conseguentemente a fronte di un capitale investito per Euro 130 milioni, tenuto conto delle distribuzioni complessive pregresse per rimborsi di capitale, distribuzioni di proventi e dal piano di riparto finale (Euro 132,6 milioni), l'avanzo è pari a circa Euro 2,6 milioni.

Roma, 12 aprile 2024



---

**Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino**