

RENDICONTO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE AL 30 GIUGNO 2023 DEL

FONDO IMMOBILIUM 2001

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE

IM
MOBI
LIUM
2001

| | |
|--|-----------|
| ORGANI SOCIALI | 3 |
| INFORMAZIONI GENERALI | 4 |
| DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO | 5 |
| RELAZIONE degli AMMINISTRATORI | 6 |
| 1. QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO | 6 |
| 1.1. Quadro macroeconomico..... | 6 |
| 1.2. Andamento del mercato immobiliare | 7 |
| 1.3. Mercato dei fondi immobiliari | 15 |
| 1.4. Aggiornamenti normativi e fiscali | 17 |
| 2. ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO | 22 |
| 2.1. Linee strategiche della gestione del Fondo | 22 |
| 2.2. Il patrimonio immobiliare del Fondo | 23 |
| 2.3. Andamento della gestione del Fondo | 23 |
| 2.4.1. Attività di sottoscrizione, rimborsi parziali di quote e distribuzione dei proventi | 23 |
| 2.4.2. Andamento del valore di mercato del portafoglio e delle partecipazioni..... | 24 |
| 2.4.3. Andamento del valore della Quota | 25 |
| 2.4.4. Risultato di periodo..... | 25 |
| 2.4.5. Finanziamenti, Derivati e liquidità del Fondo | 26 |
| 2.4.6 Governance..... | 26 |
| 3. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE | 26 |
| 4. OBIETTIVI E POLITICHE IN MATERIA DI GESTIONE DEI RISCHI | 26 |
| 5. RAPPORTI CON ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO DELLA SGR | 27 |
| 6. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 30 GIUGNO 2023 | 27 |
| 7. DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE | 28 |
| SITUAZIONE PATRIMONIALE | 29 |
| SEZIONE REDDITUALE | 31 |

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.

(*) nominato in data 22 maggio 2023

INFORMAZIONI GENERALI

Il presente documento, redatto in osservanza al principio di chiarezza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2023 e l'andamento economico del periodo chiuso a tale data del Fondo IMMOBILIUM 2001 (di seguito anche il "Fondo").

Esso è stato redatto in conformità agli schemi del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche ed in osservanza alle disposizioni del Regolamento attuativo dell'art. 39 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30, dell'articolo 22 della Direttiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'8 giugno 2011 sui gestori di fondi di investimento alternativi (cd. AIFMD) e degli artt. 103-107 del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013.

Il Rendiconto intermedio di liquidazione del Fondo IMMOBILIUM 2001 (di seguito anche il "Rendiconto") si compone dei seguenti documenti:

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

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

I criteri di valutazione adottati nel Rendiconto, ai fini della determinazione delle attività e delle passività del Fondo e del valore unitario della quota, sono quelli stabiliti dalla Banca d'Italia con il Provvedimento del 19 gennaio 2015 e successive modifiche e non si discostano da quelli utilizzati per la redazione della Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022.

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.

| | |
|---|--|
| Tipologia | FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso |
| Data avvio operatività del Fondo | 14 giugno 2002 |
| Scadenza del Fondo (1) | 31 dicembre 2022 |
| Tipologia patrimonio immobiliare | Immobili con destinazione d'uso prevalentemente terziaria |
| Depositario (2) | BNP Paribas SA |
| Esperto Indipendente | N.A. |
| Società di revisione | KPMG S.p.A. |
| Fiscalità | 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 |
| Valore nominale del Fondo al collocamento | Euro 130.000.000 |
| Numero di quote collocate al 31 dicembre 2022 | 26.000 |
| Valore nominale originario delle quote | Euro 5.000 |
| Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2023 | Euro 2.428.324 |
| Valore unitario delle quote al 30 giugno 2023 | Euro 93,397 |
| Quotazione (3) | N.A. |

- (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) A seguito della fusione infragruppo dal 1 ottobre 2022 Bnp Paribas Securities Services SCA è confluita nella società del gruppo Bnp Paribas SA.
- (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. QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO

1.1. Quadro macroeconomico

L'attività economica globale nel primo semestre 2023 continua a perdere vigore, frenata dall'alta inflazione e da condizioni monetarie e finanziarie più restrittive. Nei primi tre mesi dell'anno negli Stati Uniti il PIL ha decelerato, mentre in Cina ha segnato una temporanea ripresa, in particolare dopo la rimozione delle politiche di contenimento della pandemia. Nonostante la fase dinamica dei servizi in tutti i maggiori paesi, l'attività globale ha risentito dell'indebolimento del ciclo manifatturiero, con il PMI sceso al di sotto della soglia di espansione, contribuendo a ridurre le prospettive di crescita del commercio internazionale e le quotazioni delle materie prime e dei prodotti energetici. Scendono lievemente le quotazioni del petrolio così come le quotazioni del gas naturale per i mercati europei. A quest'ultimo risultato hanno contribuito l'elevato livello degli stoccaggi, i consumi industriali moderati, l'abbondante offerta a livello globale di gas naturale liquefatto. Tuttavia, per la prossima stagione invernale l'incertezza della domanda europea e asiatica, in particolare ad uso industriale, e condizioni climatiche meno favorevoli di quelle registrate l'inverno scorso potrebbero generare una maggiore domanda di gas per riscaldamento. L'inflazione al consumo nei maggiori paesi industriali ha registrato un calo, ad eccezione del Giappone, tuttavia l'inflazione di fondo stenta ancora a diminuire. Prosegue, seppur ad un ritmo più contenuto, la stretta monetaria nelle principali economie, ad eccezione della Banca centrale cinese che, per sostenere la crescita economica, ha ridotto il tasso di riferimento sui prestiti a medio termine.

Nel primo trimestre dell'anno nell'area euro il PIL è lievemente diminuito, come nel quarto trimestre 2022. L'attività manifatturiera ha registrato un'ulteriore flessione, mentre è proseguita l'espansione nei servizi, soprattutto in quelli turistici. Continua la crescita dell'occupazione e si è rafforzata la dinamica dei salari, seppur più contenuta rispetto a quella dei prezzi. Secondo l'Eurosistema il PIL rallenterà allo 0,9% nel 2023, per poi aumentare all'1,5% nel 2024 e all'1,6% nel 2025. La stima precedente è stata corretta al ribasso a causa dell'irrigidimento delle condizioni di finanziamento per famiglie e imprese. Secondo le proiezioni BCE, l'inflazione al consumo si ridurrà al 5,4% nel 2023, al 3% nel 2024, per giungere al 2,2% nel 2025.

Il Consiglio direttivo della BCE, sia nella riunione di maggio sia in quella di giugno, ha aumentato di 0,25 punti percentuali i tassi di interesse ufficiali, registrando un incremento da luglio 2022 del 4%. Le decisioni future sui tassi continueranno a essere prese consultando i dati economici e finanziari, in modo da ottenere un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo di medio termine del 2%.

Il Consiglio ha deciso, a partire dal mese di luglio 2023, di porre fine ai reinvestimenti nell'ambito del programma di acquisto di attività finanziarie (Asset Purchase Programme - APP), nonché il pieno reinvestimento in maniera flessibile, almeno sino alla fine del 2024, del capitale rimborsato sui titoli in scadenza nell'ambito del programma di acquisto per l'emergenza pandemica (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP).

Dalla prima metà del 2022 è in costante aumento il costo dei finanziamenti alle imprese e alle famiglie: tra febbraio e maggio 2023 il tasso di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie è salito di circa 70 punti base, al 4,6%; quello sui prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni di 30bps, al 3,6%.

In Italia il PIL è tornato a crescere nei primi tre mesi dell'anno (+0,6% rispetto al trimestre precedente); tuttavia, è rimasto sostanzialmente stabile in primavera a causa del calo dell'attività manifatturiera, su cui grava l'indebolimento del ciclo industriale globale, nonostante la spinta dei servizi (soprattutto quelli turistico-ricreativi). In attesa che si osservi appieno lo stimolo derivante dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), l'attività si sarebbe ridotta anche nel settore delle costruzioni, a causa della graduale attenuazione degli effetti degli incentivi fiscali legati al Superbonus 110%.

Gli investimenti crescono ad un ritmo contenuto, in quanto sono frenati dall'irrigidimento delle condizioni di finanziamento e da un impulso debole della domanda.

Dall'inizio dell'anno le esportazioni in volume sono diminuite, riflettendo la debolezza del commercio mondiale. Il saldo di conto corrente è tuttavia migliorato, anche grazie all'andamento delle importazioni energetiche, che beneficiano della riduzione delle quotazioni internazionali.

I consumi delle famiglie italiane sono tornati a crescere nei primi mesi dell'anno, sospinti da un miglioramento del clima di fiducia e dall'aumento dell'occupazione. Nel secondo trimestre si segnala un'ulteriore crescita della spesa, trainata in particolare dal turismo.

L'occupazione continua a crescere: nel primo trimestre ha segnato un +0,8%, velocizzando nella manifattura e nei servizi privati, in particolare turistici; rimasta stabile nelle costruzioni e nella Pubblica amministrazione e nei servizi

alla persona. Le retribuzioni contrattuali nel settore privato, non agricolo, sono aumentate dell'1,2% su base annua, due decimi in più rispetto al Q4 2022.

Prosegue il calo dell'inflazione al consumo, collocandosi a giugno al 6,7%. La riduzione è dovuta in particolare alla componente energetica, che ha beneficiato del netto calo dei prezzi dell'elettricità e del gas sul mercato libero. La crescita dei prezzi dei beni alimentari è lievemente rallentata, ma continua a subire gli effetti ritardati dello shock energetico sui costi di produzione dell'intera filiera; inoltre è possibile una pressione al rialzo dei prezzi per gli ingenti danni alla produzione agricola causati dall'alluvione in Emilia-Romagna. Anche l'inflazione di fondo inizia a mostrare segni di indebolimento (4,8% a giugno).

I prestiti al settore privato non finanziario sono diminuiti ancora, per effetto del rialzo del costo del credito, delle minori necessità di finanziamento per investimenti e per il progressivo irrigidimento delle condizioni di offerta. Queste ultime risentono della maggiore percezione del rischio e della minore tolleranza verso lo stesso da parte degli intermediari. Il tasso di deterioramento del credito è rimasto contenuto, mentre è aumentata l'incidenza del flusso di prestiti che presentano ritardi nei pagamenti, anche se non al punto da essere classificati come deteriorati. Il tasso medio di finanziamento sui nuovi prestiti bancari alle società non finanziarie è salito al 4,8% a maggio, mentre il costo dei nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione ha raggiunto il 4,2% (dal 3,8%), riflettendo l'incremento del tasso sia su quelli a tasso fisso (al 4,2%) che sui mutui a tasso variabile (al 4,4%).

Le proiezioni per l'economia italiana elaborate dagli esperti della Banca d'Italia, indicano nello scenario di base il PIL in aumento dell'1,3% nel 2023, dello 0,9% nel 2024 e dell'1,0% nel 2025. L'inflazione sarebbe pari al 6,0% quest'anno e scenderebbe al 2,3% nel 2024 e al 2,0% nel 2025. Il quadro macroeconomico continua a essere caratterizzato da forte incertezza: nello scenario sopra riportato si ipotizza che le tensioni legate al conflitto in Ucraina non comportino ulteriori problemi nell'approvvigionamento di materie prime energetiche; coerentemente, i prezzi delle stesse si prevedono stabili nel triennio di previsione e su livelli più contenuti di quelli registrati nel 2022.

Lo scenario tiene in considerazione un significativo rallentamento del commercio mondiale per l'anno in corso, con una dinamica leggermente più sostenuta nel biennio successivo. I tassi di interesse nominali, in linea con le attese degli operatori di mercato, aumenterebbero ancora nel 2023, per diminuire progressivamente nei due anni successivi. L'inasprimento delle politiche monetarie si tradurrebbe in un aumento del costo di finanziamento e in condizioni di accesso al credito più difficili.

1.2. Andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare europeo nel 2022, nonostante i segnali di rallentamento durante l'ultimo trimestre, ha registrato una crescita del fatturato globale pari al 3,5%, mentre nei primi cinque Paesi (Germania, UK, Italia, Francia e Spagna) la crescita è stata di oltre dieci punti percentuali come si rileva dalla nota di Scenari Immobiliari, Il mercato immobiliare in Europa e Italia – giugno 2023. Il volume totale generato dai fatturati dei cinque Paesi principali è stato di 927 miliardi di euro, con la Germania protagonista con il 35% del totale.

Nel 2022 gli investimenti nel settore immobiliare europeo hanno raggiunto i 305 milioni di euro, in calo del 18% rispetto ai 371 miliardi di euro registrati nel 2021, principalmente a causa dei dati relativi al quarto trimestre 2022, in calo del 58% rispetto allo stesso trimestre del 2021, in cui si sono registrati aumenti record nei vari comparti. Tale riduzione è stata determinata da una serie di turbolenze, quali la guerra Russia-Ucraina, l'elevata inflazione, le politiche monetarie restrittive applicate dalla BCE, che hanno determinato di conseguenza un aumento dei costi di finanziamento.

In merito alla provenienza dei capitali, nel corso del 2022 l'ammontare dei volumi transfrontalieri investiti in Europa si è attestato a circa 114 miliardi di euro. Nel 2023 è previsto un incremento della quota di investimenti transfrontalieri, in quanto alcuni investitori sono intenzionati a capitalizzare i livelli di prezzo che si stanno realizzando in tutte le asset class immobiliari in diversi Paesi europei. Tuttavia, è da segnalare che nei primi mesi del 2023 gli investitori nel mercato immobiliare europeo abbiamo adottato la strategia "wait and see", come si evince dai dati del primo trimestre dell'anno, che secondo gli addetti ai lavori si attestano a 36 miliardi, dato particolarmente negativo, con una flessione del 59% rispetto al medesimo periodo del 2022.

Nel corso del 2022 i prezzi degli immobili nei vari comparti risultano in crescita nei cinque Paesi, ad eccezione del comparto retail italiano che registra un calo dello 0,5%. Le previsioni per il 2023 permangono meno positive, tuttavia le flessioni si prospettano meno forti di quanto si ipotizzava negli ultimi mesi del 2022.

Relativamente ai singoli comparti, nel residenziale si è registrata nella seconda metà del 2022 una domanda in rallentamento con prezzi di vendita avviati ad una fase di stabilizzazione. L'inflazione elevata e il conseguente effetto dell'indicizzazione dei canoni di locazione hanno messo sotto pressione le famiglie in affitto, tanto da spingere alcuni Paesi europei, tra cui Paesi Bassi, Danimarca, Francia e Spagna, ad introdurre una regolamentazione degli affitti in risposta a questa tendenza. Dall'altro lato i rialzi dei tassi ipotecari e l'aumento dei prezzi delle abitazioni

negli ultimi 5 anni hanno reso sempre più difficoltoso l'accesso al credito per una quota maggiore di famiglie, oltre a impattare negativamente sulle famiglie già indebitate a tasso variabile, con aumenti significativi sulle rate dei mutui.

Nel mercato terziario europeo la domanda è rimasta vivace nel 2022 con un volume delle locazioni tornato alla media decennale del periodo pre-Covid nella maggior parte dei principali mercati europei, con un assorbimento di 10,2 milioni di metri quadri, che ha segnato una crescita dell'8% rispetto al dato consuntivo del 2021. La domanda di nuovi spazi è sempre più guidata da una crescente attenzione alla qualità del prodotto.

Il comparto retail in Europa ha chiuso il 2022 con 40 miliardi di euro di investimenti complessivi, in aumento del 2,6% rispetto al 2021. Del totale circa il 55% è concentrato negli shopping center e negli spazi commerciali lungo le high street. Per il 2023 le previsioni sono incerte e fortemente connesse con la sostenibilità economica dei canoni nel tempo e con la loro capacità di incidere sui rendimenti.

In merito alla logistica, gli investimenti pari a 54 miliardi di euro nel 2022 rappresentano il secondo miglior risultato di sempre, dopo l'anno record del 2021, facendo sì che questa asset class abbia aumentato la sua quota di mercato, dal 15% nel 2017 al 22% nel 2022. L'assorbimento complessivo del 2022 è stato pari a 37,5 milioni di metri quadri, con riduzione del vacancy rate dal 3,6% di fine 2021 al 3,1% di inizio 2023, livello più basso della serie storica degli ultimi dieci anni. La concorrenza sul prodotto logistico si è intensificata per il limitato stock disponibile sul mercato, determinando un incremento degli affitti, in particolare per gli immobili più avanzati e moderni, anche dal punto di vista dell'impatto ambientale e tecnologico.

Focus mercato italiano e risultati del primo semestre 2023

Nei primi sei mesi del 2023 è proseguito il rallentamento delle transazioni nel mercato immobiliare corporate, già avviato a fine dello scorso anno. Il volume di investimenti immobiliari¹, nel Commercial Real Estate è stato pari a 2,160 miliardi di euro, in riduzione del 65% rispetto al primo semestre 2022 (6,2 miliardi di euro). Un elemento positivo è rappresentato dai dati del secondo trimestre 2023 (1,27 miliardi di euro) in forte crescita rispetto al primo trimestre (+35%), ma comunque in netto calo rispetto al volume registrato nel secondo trimestre del 2022 (-56%), ricordando tuttavia che quest'ultimo anno ha segnato il secondo miglior risultato di sempre, dopo il record del 2019. Tale risultato, in linea con quanto osservato nel resto dei Paesi europei, è stato causato in primis dall'incertezza relativa al quadro macro-economico e dall'incremento dei costi di finanziamento per effetto della politica restrittiva della BCE (ultimo incremento dei tassi di 25 bps con effetto dal 21 giugno 2023) attuata per contrastare l'inflazione, con evidenti conseguenze sia sulla disponibilità che sul costo del debito.

Sul fronte delle asset class, gli investimenti sono stati trainati da Logistica e Uffici, anche se quest'ultima asset class ha dimezzato la sua quota percentuale rispetto al 2022; in particolare la Logistica raggiunge una percentuale sul totale investito pari al 25%, seguita dagli Uffici con il 21% e dagli Hotels con il 18%.

Nonostante le incertezze del mercato stiano spingendo i potenziali investitori a rinviare le proprie decisioni oppure a presentare offerte con repricing, si segnalano, tuttavia, numerosi investimenti in pipeline. In particolare, si osservano importanti operazioni da parte di investitori, privati e family office, con disponibilità di capitale proprio, per immobili di alto standing, con prezzi molto vicini ai valori massimi storici. Per compensare l'impatto della decompressione dei rendimenti, gli investitori stanno osservando con interesse quegli immobili e quei mercati che presentano potenziali margini di crescita dei canoni, in grado di offrire buone opportunità di apprezzamento del capitale nel medio-lungo termine.

In parallelo, gli sviluppatori prediligono iniziative che consentono di operare limitando al minimo (se non azzerando) il ricorso alla leva finanziaria, mentre preferiscono mettere in stand-by quelle che necessitano di linee di credito ingenti e caratterizzate da un profilo di rischio elevato.

L'illiquidità del mercato corporate lascia però filtrare segnali positivi per alcune asset class: la ripresa dei flussi turistici ha riattivato l'interesse lato tenant per il segmento retail high-street e sostenuto il dinamismo dell'hospitality.

Una stabilizzazione dei tassi di interesse non è prevista prima dell'ultimo quarter dell'anno, tuttavia, si inizia a registrare una ripresa dell'attività transattiva e di nuove procedure di vendita che potrebbero sostenere i volumi della seconda parte dell'anno. Una ripresa vivace del mercato è rimandata però al 2024, quando i tassi si stabilizzeranno. Il mercato degli occupanti risulta molto attivo in tutte le asset class, come dimostra la costante crescita dei canoni di locazione, soprattutto per gli asset prime, che controbilancia l'impatto della decompressione dei rendimenti sui valori immobiliari.

¹ fonte: CBRE *Italian Real Estate Investment Q2 2023*

Relativamente alla provenienza dei capitali investiti, si osserva una contrazione della componente straniera nel primo semestre 2023, che si attesta al 55%, dopo il 2021 ed il 2022 in cui aveva raggiunto rispettivamente il 76% e il 69% del totale volume investito.

In termini di aree geografiche, Milano si conferma la destinazione preferita, registrando circa il 35% del totale transato, seguita da Roma (13%). Grazie al positivo andamento dei settori della logistica e dell'hospitality, cresce la componente relativa alle altre città italiane (52%).

Nel mercato degli Uffici si assiste ad un crescente allontanamento del timore degli investitori connesso alla possibile riduzione del tasso di occupancy per la diffusione di modalità di lavoro ibrido, con ricorso crescente al remote working, che ha provocato in passato un rallentamento degli investimenti e delle transazioni. Analizzando le intenzioni dei principali occupier e le performance di assorbimento si riscontra un forte interesse per immobili di grado A, conformi ai criteri Esg ed energeticamente efficienti.

I volumi di investimento nel mercato Retail risultano in crescita rispetto al trimestre precedente, con un'offerta che inizia a popolarsi di prodotto out-of-town sia prime che secondary.

Nel settore Hotel, le ottime performance dei fatturati e le presenze turistiche in crescita alimentano la pipeline degli investimenti, seppur nel Q2 2023 l'attività si sia concentrata su operazioni di dimensioni contenute e nel segmento leisure, in modo particolare sui resort.

Nel Living la domanda degli end-user stimola investimenti nel settore Purpose Built Student Accomodation (PBSA), concentrati in operazioni di sviluppo, ma anche nel Multifamily, dove la difficoltà di accesso al credito ed il costo crescente del denaro spingono l'utente finale verso l'affitto, che rappresenta la scelta più flessibile, ma allo stesso tempo meno disponibile per assenza di prodotto di qualità sul mercato.

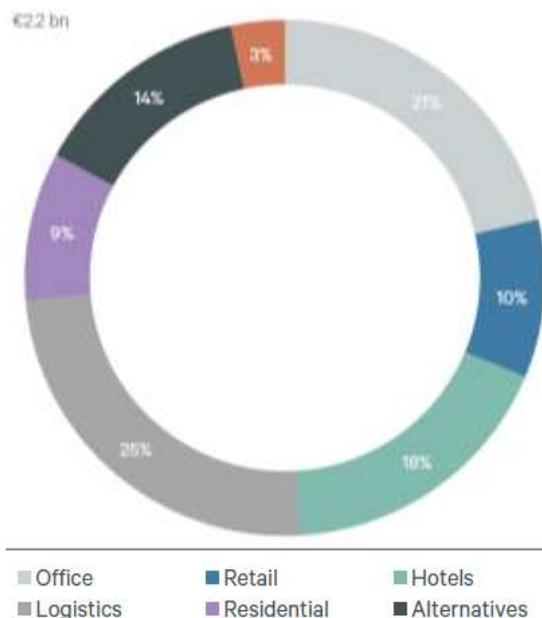
Nel settore Alternative si continua ad osservare una forte attenzione nei confronti delle asset class protagoniste del trend di lungo periodo, come è evidente dalle operazioni M&A nei segmenti Long Term Care, Data Center e Infrastructure, che di fatto alimentano la pipeline di investimenti prossimi alla chiusura nella seconda parte dell'anno.

Volumi di investimento per trimestre
(fonte: KROLL Real Estate Advisory Group)



Volumi di investimento per settore in Italia – H1 2023

(fonte: CBRE_ Quarterly update Italy Investments)



Il mercato residenziale

Protagonista assoluto per il 2022 è stato il comparto residenziale, con un **fatturato di 113 miliardi di euro** in crescita del 10,8% rispetto al 2021, proseguendo la crescita iniziata dopo la flessione del primo anno di pandemia. Nel 2022 anche il numero di transazioni residenziali ha raggiunto il volume più alto dell'ultima decade, pari a 784 mila vendite. Nel primo trimestre del 2023 si registra, invece, una diminuzione tendenziale delle compravendite di abitazioni (-8,3%) rispetto allo stesso trimestre del 2022. Sono state circa 167 mila le unità residenziali transate nel Q1 2023, quasi 15 mila in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (fonte Agenzia delle Entrate).

Le compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2023 relative alle otto principali città italiane per popolazione evidenziano una variazione tendenziale annua negativa del 13%, più marcata rispetto al dato nazionale. I tassi di crescita risultano negativi per tutte le città, Bologna e Milano si distinguono per i cali più alti, rispettivamente del -23,9% e del -22,9%; a seguire Roma con una diminuzione di poco superiore al 10%. e le altre città con cali ad una cifra percentuale. Le città più piccole hanno mostrato maggiore tenuta, infatti, nel primo trimestre 2023 hanno registrato un ribasso inferiore rispetto ai capoluoghi, invertendo la tendenza osservata lo scorso anno, per i prezzi maggiormente accessibili rispetto alle grandi città. Secondo le previsioni Nomisma il numero di transazioni per il 2023 è previsto pari a 687 mila unità, in calo del 14,6% su base annua.

Secondo quanto riportato dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, mediante il *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è tornato a diminuire (all'8,2% dall'8,8%); i tempi di vendita si sono ridotti (a 5,5 mesi da 6,1), la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti è pari al 30% circa, il valore più alto dal 2015. Circa la metà degli agenti riporta che fra le cause maggiori di cessazione dell'incarico a vendere vi è un valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore; una frazione analoga indica prezzi richiesti giudicati troppo elevati dai potenziali acquirenti.

La quota di vendite tramite mutuo ipotecario è scesa, soprattutto nelle maggiori aree metropolitane, attestandosi al 64,1% dal 65,3%. Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile si colloca su valori elevati, intorno al 76%, seppur in lieve calo rispetto alla precedente rilevazione.

In base all'Indagine sulle famiglie 2023, presentata da Nomisma, oltre 3 milioni di famiglie italiane sarebbero intenzionate ad acquistare una casa nei prossimi 12 mesi, mentre molte famiglie sono costrette all'affitto, di queste, secondo l'indagine, il 56% del totale afferma che l'affitto sia l'unica soluzione percorribile, data la mancanza di

risorse economiche sufficienti per procedere con un acquisto, la difficoltà di accesso al credito ed il costo del mutuo, così come la minor possibilità di risparmio a causa del generale aumento dei prezzi.

In ottica futura, la fine della pandemia sta facendo crescere la domanda di case nuove e più funzionali in tutti i Paesi, tra cui l'Italia. È in atto una profonda rivoluzione nella domanda abitativa con alcuni driver che la condizioneranno nei prossimi anni, tra cui la ricerca di abitazioni più grandi con un vano in più per lo smart working, una maggiore performance energetica e la presenza della domotica.

Ulteriore impulso, soprattutto nei grandi centri urbani del Paese, verrà dato dal **residenziale a reddito**, il cui interesse da parte degli investitori è dovuto ai nuovi comportamenti di consumo e vita legati alle attuali forme di abitare *multifamily*, come *co-living*, *serviced apartment* e *senior living*. Nei periodi di turbolenza economica, la domanda di immobili in affitto aumenta e l'edilizia residenziale offre agli investitori un'interessante opportunità di diversificazione rispetto a settori immobiliari più ciclici, con la previsione di flussi di reddito più sicuri.

Gli investimenti nel comparto Residenziale nel primo semestre 2023 si attestano a **205 milioni di euro** in netto calo su base annua (-69%), a causa degli alti costi di finanziamento, nonostante l'interesse per questa asset class perduri, in particolare nelle operazioni *Built-to-Rent*, segmento ad oggi sostenuto dall'elevata domanda prevista in aumento e dalle prospettive positive di crescita dei canoni.

Numero di compravendite residenziali in Italia e previsioni
(Valori annuali in migliaia)
(fonte: Nomisma)



Il mercato terziario

L'asset class terziaria è tornata ad essere protagonista del mercato del CRE con un volume d'investimento totale nel primo semestre pari a **474 milioni di euro**, con il secondo trimestre a quota 351mln€, in ripresa sul Q1 2023, ma in flessione del 50% rispetto al Q2 2022, a causa degli elevati costi di finanziamento, dovuti principalmente all'aumento dei tassi della BCE, che frenano le nuove transazioni, oltre al conseguente atteggiamento attendista da parte degli investitori e operatori del settore.

L'H1 2023 evidenzia una domanda di spazi ad uso ufficio orientata prevalentemente verso prodotti di grado A/A+, in location prestigiose e attrattive, con elevati standard qualitativi, di efficienza energetica e sostenibilità, che offrono un buon livello di vivibilità, favorendo il benessere degli occupier.

Gli edifici che non rispondono ai parametri ESG, per aumentare la loro attrattività tendenzialmente dovranno andare incontro a opere di riqualificazione e, in alcuni casi, di conversione d'uso; nascono così opportunità di trasformazione da direzionale ad altre destinazioni d'uso.

Focus su Milano

Milano si conferma il target principale degli investitori per il segmento uffici, concentrando oltre il 55% del totale investito nel H1 2023, diviso a metà tra capitali stranieri e domestici. Nel secondo trimestre del 2023 il mercato degli uffici di Milano ha assorbito circa 94.000 mq, con un aumento del 13% rispetto al Q1 2023, in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seppur l'andamento del Q2 è in linea con la media del precedente quinquennio 2018-2022. Il take-up si è concentrato nelle due maggiori transazioni di pre-locazione del trimestre, che

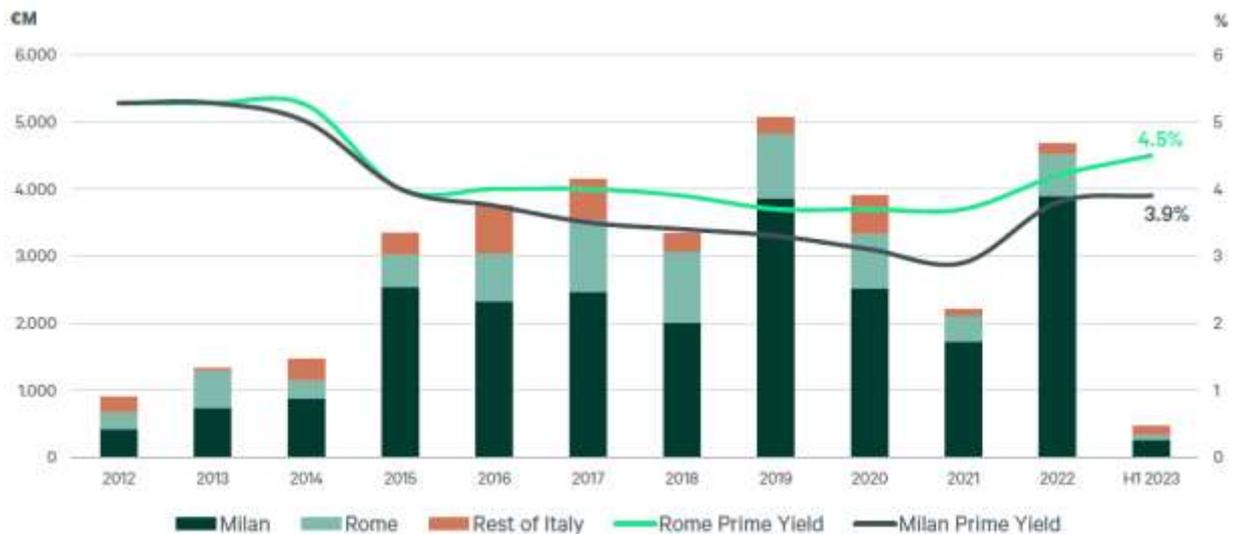
hanno riguardato spazi di alta qualità nei sotto-mercati di Porta Nuova e City Life. Gli spazi più richiesti dai locatari sono stati quelli di grado A e di taglio medio-piccolo. Gli occupanti che puntano a posizioni centrali e a edifici di alta qualità hanno spinto i canoni di locazione a livelli record. Rispetto alla fine del 2022, il vacancy rate è rimasto stabile al 9,8% sul totale e pari al 2,9% per gli immobili di grado A.

La domanda di spazi in location centrali e su immobili con alti standard qualitativi mantiene stabile il canone prime nel CBD al livello record di 690 €/mq/anno, in linea con il Q4 2022, così come gli altri canoni prime in tutti i sotto-mercati milanesi. Nel Q2 2023: il prime yield del CBD si è attestato al 3,90%, con una crescita dei rendimenti in pausa, ma le prospettive per i prossimi mesi restano più deboli.

La pipeline di sviluppo rimane forte, con 783.000mq in progetto tra il 2023 e il 2026, di cui il 57% in ristrutturazioni. I principali sviluppi di uffici sono concentrati a Porta Nuova BD e allo Scalo di Porta Romana BD. Nel 2023 si prevede verranno ultimati 226.000 mq di nuovi uffici.

Volume di investimenti e *prime rent* a Milano e Roma, Uffici

(fonte: CBRE_Quarterly Update Milan Office)



Focus su Roma

La prima parte dell'anno ha confermato la ripresa del mercato degli uffici a Roma. Nella Capitale si è concentrata il 15% del volume totale degli investimenti in office nel primo semestre, pari a 69 milioni di euro, con un Q2 in crescita rispetto al Q1, ma in forte calo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. L'assorbimento nei primi sei mesi del 2023 è stato di 159.000 mq (+90% su base annua). CBD, Centro ed EUR sono rimasti i sottomercati più richiesti dagli occupanti, concentrando circa il 78% dei metri quadrati assorbiti nel secondo trimestre. Gli spazi di grado A e quelli medio-piccoli sono stati i più ricercati dai locatari. Gli occupanti che puntano a posizioni centrali e a edifici di alta qualità hanno portato i canoni di locazione a livelli record. Infatti, il prime rent nel Q2 2023 raggiunge i 530 €/mq/anno nel CBD e 350 €/mq/anno in EUR Centro. I rendimenti prime sono saliti a quota 4,50% nel CBD. Il tasso di vacancy a Roma continua a scendere dal periodo post-covid, raggiungendo il livello più basso nel secondo trimestre del 2023, pari al 7,5%.

La pipeline di sviluppi rimane sostenuta, guidata principalmente da progetti di ristrutturazione, con 389.000mq previsti tra il 2023 e il 2026, con ca. 153.000mq in consegna alla fine del presente anno.

Il rallentamento dell'attività di investimento negli uffici è in linea con quanto registrato nel settore immobiliare commerciale europeo dopo i primi aumenti dei tassi di interesse della BCE dello scorso anno. La forte performance dei mercati degli occupanti mantiene l'interesse degli investitori per il mercato romano.

Il mercato Retail

L'asset class Retail ha chiuso il primo semestre 2023 con una nuova contrazione dei volumi di investimento, che sono stati pari a 219 milioni di euro, in calo del 56% rispetto allo stesso periodo del 2022. Di tale importo oltre un terzo riguarda Retail Park, Retail Warehouse e Cash & Carry.

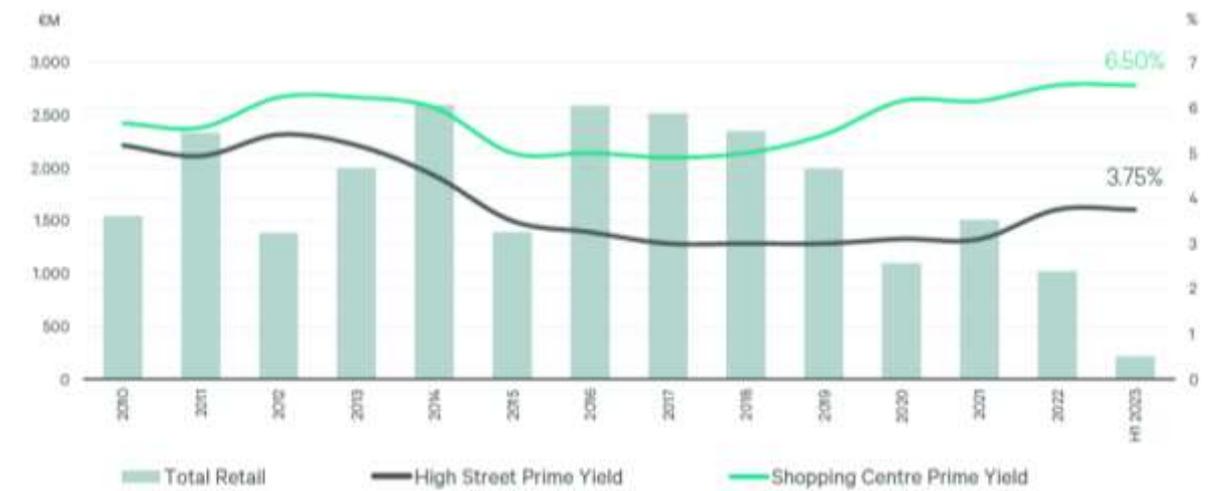
Il calo degli investimenti nel settore retail riguarda tutte le tipologie di immobili, ma il prodotto out-of-town è in aumento. Tale risultato è determinato dalla difficoltà di accedere al credito, dal costo del denaro elevato e da investitori in modalità wait-and-see, tra cui quelli opportunistici in attesa di shopping center in difficoltà. In generale, gli investitori continueranno a concentrarsi su location prime, elevate performance ESG e asset con opportunità di crescita degli affitti per mitigare l'impatto della decompressione dei rendimenti sui valori immobiliari.

I prime rent del high street sono stabili a 14.000 €/mq/a e 5.500 €/mq/a rispettivamente per la porzione premium e mass market, mentre è in crescita il canone prime degli shopping centre, pari a 1.060 €/mq/a.

I prime yield netti si attestano al 3,75% per il mercato high street, 6,5% per gli shopping centre, 6,9% per i Retail Park e 5,5% per i supermarket. Si tratta di rendimenti per lo più stabili rispetto alla fine del 2022, tuttavia l'outlook per i prossimi mesi è debole, specialmente per gli immobili fuori città.

I nuovi sviluppi out-of-town per i prossimi anni si concentrano nelle aree metropolitane.

Volume di investimenti e prime yield in Italia, Retail
(fonte: CBRE_ Quarterly update Italy Out-of-town retail)



Il mercato industriale e logistico

La **Logistica** si conferma il settore leader in termini di **investimenti** immobiliari in Italia, con un totale di **540 milioni di euro** nel primo semestre 2023, benché in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-70% YoY), a causa dei significativi aumenti dei tassi di finanziamento. Un dato positivo riguardo invece il volume di *take up*, in quanto nel Q2 2023 è stato pari a 801.000 mq, in crescita del 29% rispetto al precedente trimestre, con un assorbimento totale nel primo semestre pari a 1,4 mln di mq, in linea con lo stesso periodo del 2022. Relativamente alla grandezza, nel secondo trimestre il 48% del take up ha riguardato immobili di piccole dimensioni, inferiori ai 20.000 mq, mentre in relazione alla localizzazione, il 42% è concentrato nell'area milanese ed il 12% a Bologna. Nel primo semestre 2023 il *prime net yield* logistico è salito a quota 5,15%, registrando +135bps su base annuale, mentre il *prime rent* ha registrato un'ulteriore crescita, raggiungendo i 65 €/mq/anno (+10,2% YoY).

Il tasso di *vacancy* ha raggiunto il valore più basso mai registrato, attestandosi all' 1,6% (-70bps YoY), nonostante l'attività di sviluppo di nuovi spazi sia elevata, con 406 mila mq completati nel Q2 2023, e circa 1,2mln mq in costruzione nella restante parte dell'anno, di cui il 54% di natura speculativa.

Gli investitori guardano questo settore con interesse, grazie alla forte richiesta di spazi da parte degli *end-user* e alle buone prospettive di crescita dei canoni di locazione. L'interesse degli investitori nel corso dei prossimi mesi continuerà a rivolgersi a immobili core, ma anche ad asset con possibilità di *reversion* e riposizionamento in ottica ESG.

Volume di investimenti e prime yield in Italia, Logistica

(fonte: CBRE_Quarterly update Italy Logistics)



Il mercato Hotel

Gli investimenti nel settore Hotel durante il primo semestre 2023 hanno registrato volumi pari a circa **392 milioni di euro**, con una variazione negativa (-36%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, confermandosi tuttavia come a fine 2022, terza per volumi di investimento (18%) alle spalle di Logistica e Uffici.

Nonostante il risultato negativo del primo semestre, condizionato da fattori macroeconomici che hanno modificato l'atteggiamento degli investitori per un approccio cauto di tipo "wait and see"; l'outlook per i prossimi 12-18 mesi rimane positivo con un interesse focalizzato verso strutture di lusso, extralusso e resort.

Le città di Roma e Firenze hanno assorbito il 42% del volume di investimento nel settore alberghiero nel 2022 in Italia, con una pipeline di circa 5.300 e 2.500 nuove camere d'albergo nel prossimo triennio, con la Capitale che guida di gran lunga l'attrazione di investitori, anche in vista dell'Expo 2030. Inoltre, a Roma negli ultimi 5 anni sono stati investiti circa 2,3 miliardi di euro per l'acquisto di hotel esistenti o progetti di conversione, mentre a Firenze, nello stesso quinquennio, si sono registrate transazioni per 260 milioni di euro (fonte CBRE).

Il mercato Alternative

Prosegue la buona performance degli investimenti immobiliari in prodotti alternativi, con un Q2 in crescita significativa rispetto al precedente trimestre, e con un volume complessivo nel primo semestre 2023 pari a **303 milioni di euro**, con una riduzione contenuta su base annua, se paragonata ad altre asset class. Gli investimenti *Healthcare* sono stati i principali responsabili del risultato di questo mercato immobiliare, a conferma dell'interesse crescente verso questi prodotti che garantiscono buoni rendimenti su orizzonti temporali di lungo periodo.

Il mercato Student Housing

Il settore dello *Student Housing* ha registrato ottimi risultati nel 2022, sia in termini di sviluppi che di performance grazie alle buone prospettive di crescita dei canoni e ai bassi livelli di offerta. Rispetto alla domanda potenziale, il tasso di copertura degli studentati esistenti rimane infatti ancora molto limitato. L'offerta complessiva in Italia è pari a circa 67.400 posti letto per studenti, con una presenza crescente di strutture di moderne e gestite da operatori specializzati in linea con gli standard internazionali. Nonostante l'importante volume di sviluppi attualmente in corso nelle principali città universitarie, in particolare Milano, il tasso di copertura, ossia il rapporto tra posti letto disponibili e domanda di studenti, rimane molto al di sotto di altre città universitarie europee, favorendo, pertanto, ulteriori opportunità di sviluppo, tali da garantire maggiore scelta e competizione crescente. Gli studenti universitari in Italia hanno superato 1,8 milioni negli ultimi due anni, con un numero di studenti internazionali in costante aumento.

L'*outlook* per il mercato dei PBSA (*Purpose Built Student Accommodation*), pertanto, rimane molto positivo e si sta istituzionalizzando, con la città di Milano che guida questa evoluzione. Entro il 2025 l'offerta totale di posti letto, concentrata nelle 5 città principali (Milano, Roma, Firenze, Torino, Bologna), aumenterà di circa 24.000 unità, un numero importante ma ancora insufficiente a soddisfare la potenziale domanda, in particolare nelle città di Milano e Roma, dove il numero di studenti mobili supera le 50 mila unità. Nonostante il generale rallentamento degli investimenti nel Q1 2023, i volumi di PBSA in Italia hanno raggiunto un nuovo record.

Il mercato social housing

Il mercato del social housing va espandendosi a macchia d'olio su tutto il territorio italiano, in risposta soprattutto alle esigenze della crescente "rent generation", ovvero di quei oltre 7 milioni di giovani dai 18 ai 34 anni che, non potendo comprare casa, restano nell'abitazione familiare o spendono una media di 6/700 euro per affittare un monolocale nella periferia di una grande città. La stessa condizione di disagio è vissuta dalle famiglie monoparentali, dai single e dagli anziani. Un'immensa "fascia grigia" quindi che non ha la possibilità di acquistare una casa sul mercato, ma nemmeno il diritto di accedere all'edilizia popolare in quanto non "sufficientemente povera". In questo contesto, gli interventi di *social housing*, dunque, possono rivelarsi preziosi in un'ottica di supporto a problemi di povertà, socialità, rigenerazione urbana e sociale e, nel loro ruolo di presidi sociali, possono promuovere spazi e azioni a servizio delle comunità. Sono diversi gli interventi messi in atto da alcune realtà locali per far fronte alla crisi economica legata a quella sanitaria e per supportare le famiglie non più in grado di sostenere la spesa mensile di un affitto, calmierato o a mercato. Va, inoltre, segnalato che l'attenzione dell'alleanza pubblico-privata si sta spostando dal *social housing* allo *smart housing*. Si tratta di un modello di offerta abitativa in quartieri sostenibili non solo in termini energetico-ambientali ed economico-finanziari ma anche sociali, che rispondono alle emergenti esigenze individuali e collettive.

Il mercato Healthcare

L'*healthcare* continua a rappresentare un *asset class* di interesse, alla luce del fabbisogno potenziale di posti letto da qui al 2035, ma anche guardando ai rendimenti *prime* del settore, storicamente più stabili e poco esposti a fattori esogeni rispetto ad altre *asset class*.

L'Italia è il primo Paese in Europa per quota di popolazione con età superiore ai 65 anni (24%), seguita da Grecia, Portogallo e Finlandia (che si attestano al 23%). Circa la metà degli *over 65* in Italia risiede in Lombardia, Lazio, Veneto, Campania e Piemonte ed è principalmente composta da donne (56%). In Italia sono presenti attualmente oltre 7.800 case di cura, di cui l'83% gestite privatamente. Circa metà di queste strutture (46%) è specializzata nell'assistenza agli anziani, mentre le restanti case di cura sono attrezzate per l'assistenza psichiatrica e delle disabilità fisiche. Nel Nord Italia è presente il maggior numero di case di riposo, con Piemonte e Lombardia in testa. Negli ultimi 10 anni si è registrata una crescita del numero di posti letto del 15%, arrivando a circa 260 mila; tuttavia, l'attuale tasso di copertura (posti letto per 100 abitanti *over 65*) si attesta all'1,9%, sotto la soglia ideale del 5%. Il tasso di occupazione, invece, è pari al 78% in Italia, con 11 regioni su 21 in cui è superiore all'80%, e con la Lombardia che risulta la regione più saturata, raggiungendo l'87%. Si prevede che entro il 2035 vivranno in Italia circa 3,6 milioni di *over65* in più rispetto ad oggi, ad evidenza della forte necessità di garantire più posti letto rispetto all'offerta attuale. Nell'ipotesi di raggiungere il tasso obiettivo del 5% nel 2035, si stima che l'offerta attuale debba raddoppiare, raggiungendo i 600.000 posti letto.

1.3. Mercato dei fondi immobiliari

Il comparto dei fondi immobiliari italiani nel 2022 prosegue la crescita sostenuta degli ultimi anni, confermando il suo peso sul resto dei veicoli europei, che risulta stabile e superiore all'11%.

Sulla base dei dati delle semestrali e delle indicazioni dei gestori, il NAV a fine 2022, in linea con le attese, ha raggiunto 105 miliardi di euro, registrando un incremento pari al 10,2% su base annua.

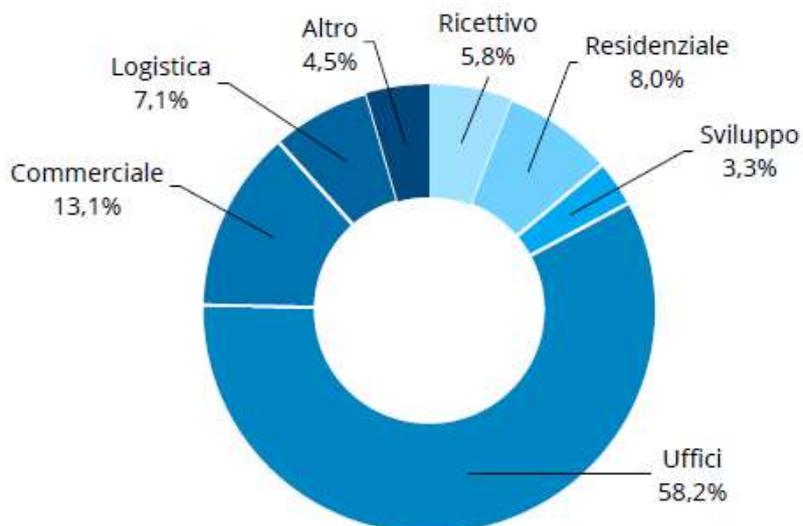
Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 615 fondi attivi è pari a 123 miliardi di euro, con un incremento rispetto all'anno precedente di circa il 13%. Per il 2023 si prevede un incremento di NAV del 4,8% e del patrimonio di ca. il 6%, con una crescita del numero di veicoli fino a raggiungere le 635 unità.

L'indebitamento del sistema fondi ha raggiunto i 60 miliardi di euro, con un'incidenza del 50% sul patrimonio.

L'*asset allocation* dei fondi immobiliari italiani ha registrato una variazione del peso dei vari comparti, con una crescita del residenziale, della logistica, degli uffici e del commerciale.

Per il 2023, sulla base delle indicazioni raccolte dalle Sgr, si prevede un incremento delle masse gestite e una diversificazione dell'attuale composizione dei portafogli.

Asset allocation totale dei Fondi Immobiliari
(fonte: Scenari Immobiliari – rapporto giugno 2023)



I Fondi Immobiliari in Italia (fondi retail e riservati)

Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno

(fonte: Scenari Immobiliari – rapporto giugno 2023)

| Descrizione | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023* |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| N° fondi operativi ¹ | 425 | 440 | 458 | 483 | 505 | 535 | 570 | 615 | 635 |
| Nav ² | 50.200 | 60.000 | 68.100 | 74.000 | 81.400 | 87.600 | 95.300 | 105.000 | 110.000 |
| Patrimonio immobiliare detenuto direttamente | 57.300 | 66.900 | 74.600 | 82.500 | 91.500 | 100.200 | 109.000 | 123.000 | 130.000 |
| Indebitamento esercitato ³ | 28.500 | 31.800 | 30.800 | 32.700 | 34.400 | 38.500 | 45.500 | 60.000 | |
| Performance (Roe) ⁴ (val. %) | 0,5 | 0,2 | 0,4 | 1,2 | 1,5 | 1,6 | 1,8 | 2,3 | |

1) Fondi autorizzati dalla Banca

2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno

3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)

4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

*Stima

1.4. Aggiornamenti normativi e fiscali

I principali riferimenti normativi applicabili ai FIA sono contenuti nei seguenti provvedimenti e regolamenti I principali riferimenti normativi applicabili ai FIA sono contenuti nei seguenti provvedimenti e regolamenti attuativi del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 recante il Testo Unico della Finanza (di seguito, "TUF"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate dai D. Lgs. 29, 30 e 31 del 10 marzo 2023.

Si riportano di seguito i principali riferimenti normativi con i relativi aggiornamenti:

- Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, adottato da Banca d'Italia con Provvedimento del 19 gennaio 2015 e ss.mm. ("Regolamento sulla gestione collettiva"), da ultimo modificato con il Provvedimento del 16 novembre 2022;
- Regolamento di attuazione del TUF n. 20307/2018 in materia di intermediari, adottato dalla Consob modificato con delibera n. 21755 del 10 marzo 2021 (il "Regolamento Intermediari"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate con delibera n.22430 del 28 luglio 2022.
- Regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (il "Regolamento Emittenti"), da ultimo aggiornato con le modifiche apportate con delibere n. 22423 del 28 luglio 2022 e n. 22437 del 6 settembre 2022.
- Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani, adottato con decreto del MEF del 5 marzo 2015, n. 30, come da ultimo modificato dalla legge 30 dicembre 2018, n. 145 recante "Bilancio di previsione dello Stato", in vigore dal 1° gennaio 2019. Con Decreto Ministeriale del 19 gennaio 2022 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 16 marzo 2022, il MEF ha apportato alcune modifiche all'art. 14 del Regolamento di cui sopra estendendo le categorie di soggetti che possono accedere ai fondi riservati e diminuendo le relative soglie. In particolare, le due nuove principali categorie di soggetti non professionali in grado di sottoscrivere i fondi riservati sono: a) investitori non professionali che nell'ambito della prestazione del servizio di consulenza in materia di investimenti sottoscrivono ovvero acquistano quote o azioni del FIA per un importo iniziale non inferiore a centomila euro a condizione che, per effetto della sottoscrizione o dell'acquisto, l'ammontare complessivo degli investimenti in FIA riservati non superi il 10% del proprio portafoglio finanziario. La partecipazione minima iniziale non è frazionabile; b) soggetti abilitati alla prestazione del servizio di gestione di portafogli che nell'ambito dello svolgimento di detto servizio sottoscrivono ovvero acquistano quote o azioni del FIA per un importo iniziale non inferiore a centomila euro per conto di investitori non professionali.
- Manuale degli obblighi informativi dei soggetti vigilati adottato con delibera Consob n. 17297 del 28 aprile 2010, da ultimo aggiornata con delibera n. 21773 del 25 marzo 2021.
- Provvedimento Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF, da ultimo modificato dal Provvedimento della Banca d'Italia del 23 dicembre 2022.
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 e ss.mm. "Disposizioni di Vigilanza per le banche" – Titolo IV – Sezione III – Capitolo 11 "Attività di rischio e conflitti di interesse nei confronti di soggetti collegati" e Titolo IV – Sezione IV - Capitolo 3 – "Esternalizzazione di funzioni aziendali" (per gli intermediari appartenenti ai gruppi bancari).

Inoltre, in ambito MIFID II e MiFIR è stato da ultimo *apportato un aggiornamento al Documento ESMA70-872942901-35 del 31 marzo 2023*.

Il 12 aprile 2022 è stato altresì emanato il Documento ESMA 35-43-3006 su alcuni aspetti dei requisiti di appropriatezza e mera esecuzione o ricezione di ordini ai sensi della Mifid II.

In tema di esperienza e conoscenza del personale si segnala la pubblicazione, in data 9 aprile 2021, delle Q&A Consob aggiornate all'esito delle modifiche apportate al Regolamento Intermediari con la delibera 21755 del 10 marzo 2021.

Si segnala altresì che il 6 aprile 2021 sono state pubblicate le linee guida ESMA sulla funzione di compliance nell'ambito della disciplina MIFID II. Tali linee guida aggiornano le analoghe del 2012.

Si evidenzia inoltre la pubblicazione, in data 10 maggio 2021, degli Orientamenti in tema di esternalizzazione a fornitori di servizi cloud (doc. ESMA50-164-4285 IT). Gli Orientamenti si applicano a partire dal 31 luglio 2021 a tutti gli accordi di esternalizzazione nel cloud stipulati, rinnovati o modificati a tale data o successivamente.

Il 29 settembre 2021 la Consob ha altresì pubblicato un avviso in ordine al recepimento degli orientamenti emanati dall'ESMA sulle comunicazioni di marketing a norma del Regolamento relativo alla distribuzione transfrontaliera di fondi.

Con Avviso del 3 febbraio 2022, Consob ha revocato le comunicazioni n. 9019104 del 2 marzo 2009 avente ad oggetto "Il dovere dell'intermediario di comportarsi con correttezza e trasparenza in sede di distribuzione di prodotti finanziari illiquidi" e n. 0097996 del 22 dicembre 2014 avente ad oggetto "Comunicazione sulla distribuzione di prodotti finanziari complessi ai clienti retail" in quanto ritenute ormai assorbite dal quadro normativo vigente.

Infine, Banca d'Italia il 31 maggio 2023 ha adottato il Provvedimento "Segnalazione in materia di esternalizzazioni di funzioni aziendali per gli intermediari vigilati", recante la nuova rilevazione, comprensiva di Istruzioni e relativo Schema di segnalazione, sugli accordi di esternalizzazione degli intermediari vigilati.

Il Regolamento (UE) n. 648/2012 e ss. mm. (di seguito, il "Regolamento EMIR") fissa i requisiti in merito alle modalità con cui le controparti finanziarie e quelle non finanziarie di cui all'art. 10 del succitato Regolamento devono scambiarsi garanzie a fronte delle esposizioni in derivati OTC non soggette a compensazione centralizzata (cfr. art. 11, comma 3, Regolamento EMIR). Con Comunicazione del 5 aprile 2017 Banca d'Italia ha fornito chiarimenti in merito agli obblighi sui margini di variazione previsti dal Regolamento EMIR entrati in vigore il 1° marzo 2017.

Con successivi Regolamenti (Regolamento delegato (UE) 2019/565 e Regolamento 2019/667) sono state modificate le date di decorrenza dell'obbligo di compensazione per taluni tipi di contratti derivati OTC ai sensi del Regolamento EMIR.

Il Regolamento (UE) 2019/834, parzialmente in vigore dal 17 giugno 2019, ha modificato il Regolamento EMIR riguardo, *inter alia*, ai seguenti profili: (i) definizione di FIA quali controparti finanziarie; (ii) diverso regime per l'obbligo di compensazione; (iii) sospensione dell'obbligo di compensazione, ove richiesto dall'ESMA per categorie specifiche di derivati OTC o per un tipo specifico di controparte al ricorrere di determinate condizioni, (iv) introduzione di deroghe all'obbligo di segnalazione per operazioni infragruppo, (v) definizione del regime di responsabilità in capo alle società di gestione del risparmio per quanto riguarda l'obbligo di *reporting*.

La Consob, in data 21 giugno 2019, ha pubblicato la modulistica per la segnalazione relativa alla soglia di *clearing* e per la notifica dell'esenzione dall'obbligo di *reporting* dei contratti derivati infragruppo.

Il Regolamento delegato (UE) 2021/1456 della Commissione del 2 giugno 2021, ha integrato il Regolamento EMIR specificando i criteri secondo i quali le condizioni commerciali per i servizi di compensazione per i derivati OTC devono essere considerate eque, ragionevoli, non discriminatorie e trasparenti.

Il Regolamento delegato (UE) 2022/1855 della Commissione del 10 giugno 2022 ha integrato il Regolamento EMIR con riguardo alle norme tecniche di regolamentazione che specificano le informazioni minime da segnalare al repertorio di dati sulle negoziazioni e il tipo di segnalazioni da utilizzare.

Il Regolamento delegato (UE) 2022/2310 della Commissione del 18 ottobre 2022 che modifica le norme tecniche di regolamentazione di cui al regolamento delegato (UE) n. 149/2013 per quanto riguarda il valore della soglia di compensazione per le posizioni detenute in contratti derivati OTC su materie prime e in altri contratti derivati OTC.

PRIIPS: una maggiore trasparenza per gli investitori

Il Regolamento (UE) n.1286/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo disciplina i documenti contenenti le informazioni chiave per i PRIIPS ("*Packaged retail investment and insurance-based investments products*").

Il Regolamento fa parte di un più ampio pacchetto legislativo dedicato a ricostruire la fiducia degli investitori nei mercati finanziari a cui è riconducibile anche la MIFID II. In data 7 luglio 2017 la Commissione Europea ha emanato le linee guida sull'applicazione del Regolamento (UE) n. 1286/2014.

In merito ai PRIIPS, in data 21 dicembre 2022 sono state da ultimo aggiornate le Q&A JC 2017 49 "Questions and answers (Q&A) on the PRIIPs Key Information Document (KID)".

Con Delibera Consob 21639/2020, modificativo dell'art. 34 bis-2 del Regolamento Emittenti, è stato stabilito l'obbligo per gli ideatori di PRIIPS – a far data dal 1° gennaio 2022 - di rendere accessibili elettronicamente i KID alla Consob. Inoltre, con Delibera 21640/2020 e ss.mm., la Consob ha altresì previsto l'obbligo di messa a disposizione di informazioni e dati strutturati dettando, con specifiche istruzioni operative, tempi e modalità.

Inoltre, il Regolamento delegato (UE) 2268/2021 - da ultimo rettificato in data 12 gennaio 2023 - ha modificato le norme tecniche riguardanti il metodo di base e la presentazione degli scenari di performance, dei costi e il metodo di calcolo degli indicatori sintetici di costo, nonché la presentazione e il contenuto delle informazioni sulla performance passata per i PRIIP. Il Regolamento Delegato 975/2022 ha fissato la data di entrata in vigore delle modifiche introdotte dal Regolamento Delegato 2268/2021 al 1° gennaio 2023.

Integrazione Fattori di Sostenibilità – Fattori ESG

Nell'ambito del Piano Europeo per la Finanza Sostenibile adottato dalla Commissione europea, che ha come obiettivi il miglioramento del contributo della finanza alla crescita sostenibile e l'integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nel processo decisionale relativo agli investimenti, il Parlamento europeo e il Consiglio hanno adottato diversi Regolamenti volti all'esigenza di adottare nell'Unione Europea una definizione univoca di attività sostenibili, incentivando così tale tipologia di investimenti ed una loro uniforme classificazione.

In merito, i Regolamenti cui occorre far riferimento sono:

- il Regolamento (UE) 2088/2019 sull'informativa relativa alla sostenibilità che deve essere resa dai partecipanti ai mercati finanziari sia con riguardo al proprio posizionamento e alle proprie politiche interne, sia con riguardo ai prodotti/servizi resi disponibili alla clientela (csd. Regolamento *Disclosure*);
- il Regolamento UE 2089/2019 relativo ai benchmark sulla sostenibilità e sulla transizione climatica e agli obblighi di disclosure applicabili ai relativi gestori;
- il Regolamento (UE) 2020/852 relativo all'istituzione di un quadro che favorisce gli investimenti sostenibili (c.d. Regolamento *Tassonomia*), che – tra le altre previsioni – impone ai gestori dei fondi di comunicare i criteri che utilizzano per stabilire che le attività economiche sottostanti agli investimenti siano ambientalmente sostenibili.

Il 2 agosto 2021 sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale Europea i seguenti Regolamenti:

- il Regolamento delegato (UE) 2021/1253 della Commissione del 21 aprile 2021 che modifica il regolamento delegato (UE) 2017/565 per quanto riguarda l'integrazione dei fattori di sostenibilità, dei rischi di sostenibilità e delle preferenze di sostenibilità in taluni requisiti organizzativi e condizioni di esercizio delle attività delle imprese di investimento;
- Regolamento delegato (UE) 2021/1255 della Commissione del 21 aprile 2021 che modifica il regolamento delegato (UE) n. 231/2013 per quanto riguarda i rischi di sostenibilità e i fattori di sostenibilità di cui i gestori di fondi di investimento alternativi debbono tenere conto;
- Direttiva delegata (UE) 2021/1269 della Commissione del 21 aprile 2021 che modifica la Direttiva delegata (UE) 2017/593 per quanto riguarda l'integrazione dei fattori di sostenibilità negli obblighi di governance dei prodotti.

Infine, dal 1° gennaio 2023 è entrato in vigore il Regolamento delegato (UE) 1288/2022 della Commissione (come modificato dal Regolamento delegato (UE) 363/2023) che integra il Regolamento (UE) 2088/2019 con riferimento alle norme tecniche di regolamentazione che specificano i dettagli del contenuto e della presentazione delle informazioni relative al principio «non arrecare un danno significativo», agli indicatori di sostenibilità e agli effetti negativi per la sostenibilità, nonché alla promozione delle caratteristiche ambientali o sociali e degli obiettivi di investimento sostenibile nei documenti precontrattuali, sui siti web e nelle relazioni periodiche.

Prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo

Il 14 febbraio 2023 l'UE ha ampliato la lista dei Paesi inseriti nella black list da 12 a 16 con l'inserimento delle British Virgin Island, Costa Rica, Marshall Island e Russia.

Il 6 aprile 2023 la Banca d'Italia ha sottoposto a consultazione ristretta le modifiche alle Disposizioni sull'Organizzazione e Controlli AML volte a dare attuazione agli Orientamenti dell'EBA sulle politiche e procedure interne per la gestione della compliance antiriciclaggio e sul ruolo del responsabile antiriciclaggio (EBA/GL/2022/05). Alla consultazione hanno dato seguito le diverse associazioni di categoria con le inerenti richieste di chiarimenti, di integrazione e modifica. Il prossimo passo vede l'emissione della normativa definitiva e i relativi chiarimenti che verranno dati attraverso le tavole di resoconto della consultazione.

Il 5 maggio 2023 l'UIF ha comunicato che l'UE, tramite il Regolamento (UE) 2023/426 del Consiglio del 25 febbraio 2023, ha introdotto ulteriori informazioni da trasmettere alle Autorità competenti - in Italia la UIF per conto del CSF - ai sensi del nuovo art. 8, comma 1 del Regolamento (UE) n. 269/2014. In particolare, le persone fisiche e giuridiche, le entità e gli organismi devono inviare anche "le informazioni detenute circa i fondi e le risorse economiche nel territorio dell'Unione appartenenti, posseduti, detenuti o controllati da persone fisiche o giuridiche, entità o organismi elencati nell'allegato I per i quali, nelle due settimane precedenti l'inserimento della persona fisica o giuridica, dell'entità o dell'organismo nell'elenco dell'allegato I, è stata registrata una manovra di spostamento, trasferimento, alterazione, utilizzo, accesso o gestione di cui all'articolo 1, lettera e), o lettera f), all'autorità competente dello Stato membro in cui sono residenti o situati, entro due settimane dall'acquisizione di queste informazioni".

Il 12 maggio 2023 l'UIF ha pubblicato "Gli indicatori di anomalia e gli schemi e modelli di comportamenti anomali costituiscono gli strumenti di ausilio previsti dal d.lgs. 231/2007 per la rilevazione delle operazioni sospette.". Il documento contiene 34 indicatori di anomalia, ciascuno dei quali articolato in sub-indici, che costituiscono esemplificazioni dell'indicatore di riferimento. Gli indicatori da 1 a 8 (sezione A) evidenziano profili che attengono al comportamento o alle caratteristiche qualificanti del soggetto cui è riferita l'operatività; gli indicatori da 9 a 32 (sezione B) riguardano le caratteristiche e la configurazione dell'operatività, anche in relazione a specifici settori di attività; gli indicatori 33 e 34 (sezione C) attengono a operatività che potrebbero essere connesse al finanziamento del terrorismo e a programmi di proliferazione di armi di distruzione di massa. I destinatari applicano il presente Provvedimento nell'adempimento dell'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette a decorrere dal 1° gennaio 2024.

Il 23 giugno 2023 l'UE ha emanato i seguenti regolamenti:

- Regolamento (UE) 2023/1214 del Consiglio del 23 giugno 2023 che modifica il regolamento (UE) n. 833/2014, concernente misure restrittive in considerazione delle azioni della Russia che destabilizzano la situazione in Ucraina;
- Regolamento (UE) 2023/1215 del Consiglio del 23 giugno 2023 che modifica il regolamento (UE) n. 269/2014, concernente misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina;
- Regolamento di esecuzione (UE) 2023/1216 del Consiglio del 23 giugno 2023 che attua il regolamento (UE) n. 269/2014, concernente misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina.

Nel semestre di riferimento sono stati pubblicati dall'UIF-Banca d'Italia:

“Le segnalazioni di operazioni sospette - 2° semestre 2022” - 25 gennaio 2023;

“Riforma organizzativa della UIF” che prevede un assetto basato su 3 Servizi (in luogo dei 2 attuali) e l'aumento delle Divisioni da 10 a 13 - 27 febbraio 2023;

“Nuovi criteri degli “esiti delle segnalazioni” degli Intermediari che fanno riferimento alle SOS analizzate nel primo semestre 2022” - 27 marzo 2023;

“Collana Dati statistici II-2022 in Quaderni dell'antiriciclaggio II-2022” - 30 marzo 2023

“Piano Strategico 2023-2025” – 18 aprile 2023

Di seguito si riportano le principali novità fiscali, di carattere generale contenute in provvedimenti legislativi emanati da gennaio 2022, che coinvolgono la gestione operativa dei fondi immobiliari. Dei provvedimenti precedenti è stata data notizia nella nota al rendiconto al 31.12.2021.

Con il DL n. 4 del 27 gennaio 2022 (c.d. Decreto Sostegni Ter) è nuovamente riconosciuto il credito d'imposta sui canoni di locazione limitatamente alle imprese del settore turistico (in dettaglio: strutture turistico-ricettive, agenzie di viaggio, tour operator, terme, porti turistici). Il credito d'imposta spetta in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2022, a condizione che i soggetti aventi diritto abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2022 di almeno il 50% rispetto allo stesso mese dell'anno 2019. La misura del credito d'imposta locazioni è pari al 60% dell'ammontare mensile del canone di locazione, leasing o concessione di immobili a uso non abitativo destinati all'attività, ovvero al 50% del canone in caso di affitto d'azienda.

Il credito d'imposta ha ottenuto l'autorizzazione della Commissione Europea e con il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 253466 del 30 giugno 2022 è stato approvato il modello per accedere al beneficio, da inviare a partire dall'11 luglio 2022 ed entro il 28 febbraio 2023.

Lo stesso Decreto Sostegni-ter aveva introdotto il divieto di trasferimento dei crediti derivanti da bonus edilizi già oggetto di prima cessione effettuata direttamente dal beneficiario o, previo sconto in fattura, dal fornitore.

Le disposizioni relative alla disciplina della cessione del credito, contenute nel DL 4/2022, sono state abrogate e successivamente riscritte nel D.L. n. 13 del 25 febbraio 2022.

In particolare, il DL 13/2022 ha introdotto la possibilità di effettuare, dopo la prima cessione dal beneficiario verso qualsiasi soggetto o dopo la prima cessione del credito a terzi da parte del fornitore che abbia acquisito il credito applicando lo sconto in fattura, ulteriori due cessioni esclusivamente a favore dei soggetti vigilati (banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

Il DL 50 del 17 maggio 2022 (c.d. Decreto Aiuti) ha introdotto ulteriori modifiche alla disciplina della cessione del credito, introducendo la possibilità per le banche e gli intermediari finanziari iscritti all'apposito albo di cedere un'ulteriore volta i crediti (c.d. quarta cessione) a favore dei loro “correntisti professionali” (intermediari finanziari, imprese con determinate caratteristiche dimensionali, ecc.) che abbiano sottoscritto un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la banca capogruppo.

Si precisa che i fondi immobiliari non rientrano direttamente tra i beneficiari dei bonus edilizi; tuttavia, a seguito di alcuni documenti di prassi emanati dall'AdE, possono usufruire dei benefici in parola i conduttori di porzioni immobiliari locate da OICR, situate in edifici condominiali non di esclusiva proprietà dell'OICR stesso.

Il DL n. 73 del 21.06.2022 (Decreto Semplificazioni) ha introdotto una semplificazione in relazione alla validità dell'attestazione, redatta dalle associazioni di categoria, dei contratti di locazione a canone concordato. Prima dell'entrata in vigore del decreto-legge, la citata attestazione aveva validità per il singolo contratto di locazione per il quale era stata richiesta. L'articolo 7 del DL 73/2022 ha previsto la possibilità, in assenza di variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune, di utilizzare l'originaria attestazione per tutti i contratti di locazione relativi al medesimo immobile, stipulati successivamente al suo rilascio.

Il Decreto Milleproroghe (D.L. n.198 del 29.12.2022) ha prorogato al 30 giugno 2023, in luogo del 31 dicembre 2022, il termine per la presentazione della dichiarazione IMU 2022 relativa agli immobili il cui possesso ha avuto inizio nel corso del 2021.

La Legge di Bilancio 2023 (Legge 29 dicembre 2022 n. 197) ha introdotto le seguenti novità in tema di Imu:

è previsto che in caso di mancata approvazione della delibera annuale relativa alle aliquote IMU da parte dei Comuni, si applichino le aliquote “di base” in luogo delle aliquote vigenti l’anno precedente.

è prevista una specifica ipotesi di esenzione per gli immobili “abusivamente occupati” per i quali sia stata presentata apposita denuncia di reato all’Autorità giudiziaria (“violazione di domicilio” ex art. 614 co. 2 c.p. o “invasione di terreni o edifici” ex art. 633 c.p.) o per le quali sia già iniziata l’azione giudiziaria penale;

è stata prorogata fino al 31/12/2023 l’esenzione prevista per i fabbricati dichiarati distrutti o inagibili a causa del sisma del 2012 che ha colpito i Comuni di Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto;

dall'1.1.2023, per gli immobili siti nei Comuni della Regione Friuli-Venezia Giulia, in luogo dell'IMU si applica l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), istituita con la L. Reg. Friuli-Venezia Giulia 14.11.2022 n. 17.

La Legge di Bilancio 2023, inoltre:

ha previsto una detrazione Irpef, ripartita in dieci quote annuali, pari al 50% dell’Iva pagata per l’acquisto di unità immobiliari residenziali ad elevata efficienza energetica (classe A o B) cedute entro il 31 dicembre 2023 da OICR immobiliari o dalle imprese che le hanno costruite;

con riferimento alle quote o azioni di OICR possedute da soggetti titolari di redditi di capitale e redditi diversi (es: persone fisiche, società semplici, enti non commerciali), prevede la facoltà di assoggettare in via anticipata ad imposta sostitutiva del 14%, in luogo delle imposte sui redditi, i plusvalori latenti, costituiti dalla differenza tra il valore delle quote o azioni rilevato dai prospetti periodici alla data del 31 dicembre 2022 ed il costo, o il valore di acquisto o di sottoscrizione. Tale facoltà è esclusa per i titoli detenuti in rapporti di gestione di portafogli per i quali sia stata esercitata l’opzione per il c.d. risparmio gestito di cui all’art. 7 del D. Lgs. n. 461/97.

L’opzione si esercita mediante apposita comunicazione all’intermediario presso il quale è intrattenuto il rapporto di custodia, amministrazione, gestione di portafogli o altro stabile rapporto. In assenza di rapporto di custodia, amministrazione, gestione di portafogli o altro stabile rapporto, l’opzione è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa all’anno 2022 dal contribuente che provvede al versamento dell’imposta sostitutiva entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dovute in base alla dichiarazione dei redditi.

2. ATTIVITA’ DI GESTIONE DEL FONDO

2.1. Linee strategiche della gestione del Fondo

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.

2.2. Il patrimonio immobiliare del Fondo

Il Fondo alla data del 30 giugno 2023 non detiene immobili in quanto ha completato, entro il 31 dicembre 2022, le attività di disinvestimento del portafoglio immobiliare.

2.3. Andamento della gestione del Fondo

Con riferimento alle fasi della procedura di liquidazione, in particolare con riguardo alle modalità e alle tempistiche di liquidazione e riparto ai sottoscrittori, si segnala che:

- a) è stato corrisposto, con data valuta 9 novembre 2022, un rimborso parziale di quote, a titolo di anticipo sulla liquidazione finale di complessivi Euro 2.600.000;
- b) 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;
- c) in relazione alla dismissione dell'immobile di Milano Via Grosio, ultimo cespite del portafoglio immobiliare del Fondo, quest'ultimo ha rilasciato all'acquirente alcune garanzie aventi durata sino al 30 giugno 2023 e contro garantite (in quanto il Fondo non deteneva più altri beni) dalla somma di Euro 2,25 milioni depositata fiduciariamente presso il notaio rogante dell'atto di compravendita. In data 27 giugno 2023, il citato acquirente ha trasmesso al fondo una richiesta di indennizzo, contestando alcune presunte violazioni delle garanzie prestate, ma senza quantificare l'importo dell'indennizzo richiesto. Contestualmente alla richiesta di indennizzo, l'acquirente ha altresì intimato al notaio depositario di non procedere allo svincolo dell'intera somma costituita in deposito fiduciario. Conseguentemente alla richiesta di indennizzo, il Fondo ha avviato le verifiche (chiedendo di poter accedere all'immobile) in merito alla fondatezza delle violazioni contestate. Questa attività, unitamente a quelle che sono state contrattualmente previste per la gestione della richiesta di indennizzo, comporterà un allungamento dei tempi di conclusione delle operazioni di chiusura della liquidazione del Fondo ed uno slittamento della definizione del piano di riparto ai partecipanti rispetto alle originarie previsioni. In particolare, il contratto tra il Fondo e l'Acquirente prevede lo svolgimento di una prima fase di interlocuzione tra le parti, della durata di 90 giorni lavorativi e finalizzata alla ricerca di un'eventuale soluzione conciliativa della vertenza in essere. In assenza di un accordo bonario, la questione sarà devoluta alla decisione vincolante di un esperto, nominato dalle parti e/o dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano, che avrà 60 giorni lavorativi per esprimere la propria decisione. Al momento della redazione del presente rendiconto intermedio, sono ancora in corso le interlocuzioni tra le parti per la ricerca di un eventuale accordo bonario.

2.4.1. Attività di sottoscrizione, rimborsi parziali di quote e distribuzione dei proventi

Il Fondo è stato istituito da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A. (società incorporata in InvestiRE SGR con efficacia 1° gennaio 2015) ed è operativo dal 14 giugno 2002 a seguito del richiamo degli impegni. Il Fondo è rivolto sia al pubblico indistinto sia ad investitori qualificati; alla data di richiamo degli impegni il valore complessivo del Fondo ammontava a Euro 130 milioni, corrispondenti a 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.

Nel corso semestre non sono stati effettuati rimborsi parziali di quote.

Dall'inizio dell'operatività del Fondo al 30 giugno 2023, il capitale versato si è movimentato come segue:

| Variazione NAV dalla nascita del Fondo | | |
|---|--------------------|-----------------------|
| | € | <u>Var ass</u> |
| Equity Iniziale investito | 130.000.000 | |
| Variazioni: | | |
| <i>Plus/minus non realizzate in immobili</i> | | <i>0</i> |
| <i>Risultato effettivo</i> | | <i>3.122.004</i> |
| <i>Rimborsi</i> | | <i>(84.604.000)</i> |
| <i>Distribuzione proventi</i> | | <i>(46.089.680)</i> |
| NAV 30 giugno 2023 | 2.428.324 | (127.571.676) |

Si riportano di seguito i rimborsi di capitale e la distribuzione di proventi effettuati dall'inizio dell'operatività del Fondo fino al 30 giugno 2023:

| 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 |
| TOTALE | 130.000.000 | | 46.089.680 | 84.604.000 | 130.693.680 |

Al 30 giugno 2023 il Fondo non ha proventi distribuibili, tenuto conto delle distribuzioni di proventi già avvenute in esercizi precedenti.

2.4.2. Andamento del valore di mercato del portafoglio e delle partecipazioni

Al 30 giugno 2023 il Fondo ha completamente dismesso il proprio patrimonio immobiliare.

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 31 dicembre 2022) | | | | | | | | | |
|--|----------------|-----------|--------------------|--------------------|------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 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 | 12.323.009 | 4.858.153 |
| 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 |
| TOTALE A | 142.341 | | 188.417.433 | 148.912.000 | | 151.699.000 | 75.175.257 | 42.905.973 | - 4.449.149 |

| PROSPETTO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DISINVESTITI DAL FONDO (dall'avvio operatività fino al 31 dicembre 2022) | | | | | | | | | |
|---|------------|----------|--------------------|--------------------|------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 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 |
| TOTALE B | 300 | | 15.000.000 | 16.793.493 | | 16.809.479 | 2.991.394 | - | 4.800.873 |
| TOTALE (A+B) | | | 203.417.433 | 165.705.493 | | 168.508.479 | 78.166.652 | 42.905.973 | 351.724 |

*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.

2.4.3. Andamento del valore della Quota

Il Rendiconto Intermedio di Liquidazione al 30 giugno 2023 del Fondo Immobilium chiude con un valore complessivo netto pari ad Euro 2.428.324 (Euro 2.431.730 al 31 dicembre 2022) ed ha subito un decremento nel periodo pari a Euro 3.406, imputabile al risultato del semestre:

| Variazione NAV 2023 | | | |
|---------------------------------------|------------------|----------------|--------------|
| | € | Var ass | Var % |
| NAV 31 dicembre 2022 | 2.431.730 | | |
| Variazioni di periodo: | | | |
| Plus/minus non realizzate su immobili | | 0 | 0,0% |
| Risultato effettivo | | (3.406) | -0,1% |
| Nuovi versamenti | | 0 | 0,0% |
| Rimborsi | | 0 | 0,0% |
| Distribuzione proventi | | 0 | 0,0% |
| NAV 30 giugno 2023 | 2.428.324 | (3.406) | -0,1% |

Al 30 giugno 2023 residua un NAV di Euro 2,4 milioni corrispondente ad un valore unitario delle quote di Euro 93,397. Tale valore non riflette l'eventuale potenziale passività derivante dalla richiesta di indennizzo di cui al precedente par. 2.3 c), a valere sull'importo a garanzia di Euro 2,25 milioni, al momento ritenuta possibile in base alle azioni intraprese dall'acquirente dell'immobile di Milano via Grosio, ma di ammontare indeterminato tenuto conto delle attività di approfondimento e delle interlocuzioni attualmente in corso in merito alle pretese avanzate.

2.4.4. Risultato di periodo

Il Rendiconto Intermedio di Liquidazione al 30 giugno 2023 chiude con una perdita pari a Euro 3.406. Il risultato del periodo è determinato principalmente dai seguenti fattori:

- oneri di gestione pari ad Euro 14.275 e sono rappresentati principalmente dai costi di gestione del Fondo quali commissioni di gestione della Sgr (Euro 6.473), commissioni del Depositario del Fondo (Euro 608) e spese per pubblicazioni prospetti (Euro 3.200).
- altri ricavi al netto degli altri oneri rappresentati principalmente dagli interessi attivi sulle disponibilità liquide (Euro 2.013) e dagli altri ricavi al netto degli altri oneri (Euro 8.856) derivanti dalle chiusure dei debiti non più esigibili.

2.4.5. Finanziamenti, Derivati e liquidità del Fondo

Il Fondo non ha in essere finanziamenti né operazioni in strumenti finanziari derivati.

Al 30 giugno 2023 la liquidità disponibile di circa Euro 0,22 milioni, risulta depositata sul c/c in essere presso il depositario. Il saldo prezzo per la vendita dell'immobile di Milano, via Grosio (Euro 2,25 milioni) è stato versato dall'acquirente su un conto corrente vincolato intestato al notaio, come riportato al precedente par 2.2. Tale importo è incluso nell'ambito delle "altre attività".

In applicazione del Regolamento Delegato (UE) 231/2013 si evidenzia che alla data del 30 giugno 2023 il Fondo, in base a quanto sopra riportato, presenta una leva finanziaria pari al 93% secondo il "metodo lordo" e pari al 102% secondo il "metodo degli impegni". La leva finanziaria risulta inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

2.4.6 Governance

L'Assemblea dei soci, in sede ordinaria, nella riunione

- (i) del 26 aprile 2023, (i) ha preso atto della relazione annuale sull'attuazione delle politiche di remunerazione e incentivazione nell'esercizio 2022; (ii) ha approvato la modifica della Policy in materia di remunerazione e incentivazione adottata dalla Società; (iii) ha approvato il Bilancio d'esercizio della SGR al 31 dicembre 2022;
 - (ii) del 22 maggio 2023, ha nominato il dott. Vincenzo Marini quale nuovo amministratore della SGR.
- L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione della Società è quella indicata alla pagina [4] della presente relazione.

L'assetto di governance del fondo prevede un Comitato Tecnico. Dal momento che le attività di disinvestimento del fondo sono terminate entro la scadenza del 31 dicembre 2022 e che il fondo è in attesa unicamente del completamento dello smobilizzo degli attivi, il Comitato Tecnico ha cessato la propria attività con l'approvazione della relazione di gestione al 31 dicembre 2022.

3. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Essendo già stato completato il processo di dismissione dell'intero patrimonio immobiliare del Fondo, la gestione della SGR sarà dedicata sulla gestione della richiesta di indennizzo formulata dall'acquirente dell'immobile di Milano Via Grosio nel rispetto di quanto contrattualmente convenuto (vedi punto 2.3 c)), valutando anche la possibilità e l'opportunità di un eventuale accordo bonario con la controparte, al fine di poter definire la vertenza e liberare - almeno in parte - la somma trattenuta in deposito fiduciario e poter, quindi, concludere le attività propedeutiche al Rendiconto finale di liquidazione, da approvare con le modalità previste dal Regolamento del Fondo e con conseguente esecuzione del relativo piano di riparto.

4. OBIETTIVI E POLITICHE IN MATERIA DI GESTIONE DEI RISCHI

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento, la SGR valuta semestralmente il profilo di rischio di ciascun FIA in gestione. Il modello che concorre alla suddetta misurazione e gestione del rischio è il **Fund Risk Model**, il cui scopo è quello di stimare il livello complessivo del rischio del FIA.

La stima del grado di rischio del FIA è sintetizzata da un *Risk Rating* elaborato sulla base dei punteggi attribuiti ai 5 fattori di rischio (ai sensi della Direttiva AIFM), **Rischio di Controparte**, **Rischio di Credito**, **Rischio di Liquidità**, **Rischio di Mercato** e **Rischio Operativo**, a cui si aggiungono due categorie di rischio, il **Rischio Reputazionale** e il **Rischio Specifico**, variabili che ricomprendono gli elementi di rischio non riconducibili all'interno dei precedenti

fattori. Inoltre, al fine di recepire il Regolamento UE 2019/2088 (SFDR) è stato introdotto un nuovo Rischio che si aggiunge ai 7 Rischi già previsti dalla metodologia adottata da Investire SGR, ovvero il **Rischio di Sostenibilità**.

A differenza degli altri fattori, che sono il risultato di variabili quantitative, il Rischio Reputazionale e il Rischio Specifico si basano su informazioni quali-quantitative.

I *Risk Rating* sono calcolati sulla base di specifici *Key Risk Indicators* (KRIs)²², che dipendono dalla *performance* del FIA o da parametri di mercato.

Le classi di rischio individuate sono sette, ricomprese in tre macrocategorie (Alto, Medio e Basso) alle quali sono associate azioni da intraprendere:



L'analisi viene svolta dal *team* di *Risk Management*.

Il *Risk Rating* viene comunicato ai sottoscrittori del Fondo una volta l'anno, così come previsto dalla Direttiva AIFM, all'interno della relazione di gestione annuale del Fondo.

La Funzione di *Risk Management* è, inoltre, responsabile del **controllo sul rispetto dei limiti normativi e regolamentari** in relazione all'attività di investimento di ciascun FIA. Si citano, a titolo di esempio, il limite relativo all'indebitamento, il limite di concentrazione in un unico bene immobili e i vincoli relativi all'investimento della liquidità generata dal Fondo.

Dalla verifica sul rispetto dei limiti normativi e regolamentari al 30 giugno 2023 risulta che il patrimonio del Fondo è investito in Beni in misura inferiore ai due terzi dell'Attivo non rispettando il requisito normativo previsto dal D.M. 30/2015, art. 12, comma 2, secondo cui il valore dei Beni deve essere superiori ai due terzi dell'Attivo e dell'investimento tipico e residuale; ciò è dovuto al completamento della fase di smobilizzo del patrimonio immobiliare del Fondo.

5. RAPPORTI CON ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DELLA SGR

Non sussistono rapporti tra il Fondo e altre società del gruppo Banca Finnat Euramerica S.p.A..

6. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 30 GIUGNO 2023

Non si rilevano fatti di rilievo in aggiunta a quanto riportato al paragrafo 2.3 c).

²² I dati utilizzati provengono sia da fonti interne (la SGR), sia esterne (Bloomberg, agenzie di rating, altri *information provider*).

7. DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

In coerenza con le normative vigenti e con il Regolamento del Fondo, il Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2023 delibera di approvare il Rendiconto Intermedio di Liquidazione al 30 giugno 2023 ed il valore unitario delle quote pari a Euro 93,397.

Roma, 28 luglio 2023



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

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| RENDICONTO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 30/06/2023 | | | | |
|---|--------------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| SITUAZIONE PATRIMONIALE | | | | |
| ATTIVITA' | Situazione al 30/06/2023 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
| | valore complessivo | in percentuale dell'attivo | valore complessivo | in percentuale dell'attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. Partecipazioni di controllo | | | | |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di OICR | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | | | |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | | | | |
| A8. Parti di OICR | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| 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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | | |
| B1. Immobili dati in locazione | | | | |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | | | | |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| C. CREDITI | | | | |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | | | | |
| D1. A vista | | | | |
| D2. Altri | | | | |
| E. ALTRI BENI | | | | |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 227.651 | 9,19 | 237.893 | 9,41 |
| F1. Liquidità disponibile | 227.651 | 9,19 | 237.893 | 9,41 |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 2.250.014 | 90,81 | 2.289.620 | 90,59 |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | | | | |
| G3. Risparmio d'imposta | | | | |
| G4. Altre | 2.250.014 | 90,81 | 2.289.620 | 90,59 |
| G4.1 Crediti vs clienti | | | 13.428 | 0,53 |
| G4.2 Crediti di imposta - a rimborso | | | | |
| G4.3 Altre | 2.250.014 | 90,81 | 2.276.192 | 90,06 |
| TOTALE ATTIVITA' | 2.477.665 | 100,00 | 2.527.513 | 100,00 |

| RENDICONTO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 30/06/2023 | | |
|---|--------------------------|--|
| SITUAZIONE PATRIMONIALE | | |
| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 30/06/2023 | Situazione a fine esercizio precedente |
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | | |
| H1. Finanziamenti ipotecari | | |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | |
| H3. Altri | | |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | | |
| L1. Proventi da distribuire | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | |
| M. ALTRE PASSIVITA' | 49.341 | 95.783 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 8.937 | 12.256 |
| M2. Debiti di imposta | - | 91 |
| M3. Ratei e risconti passivi | 10 | 10 |
| M4. Altre | 40.394 | 83.426 |
| M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' | 49.341 | 95.783 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 2.428.324 | 2.431.730 |
| Numero delle quote in circolazione | 26.000 | 26.000 |
| Valore unitario delle quote | 93,397 | - |
| Proventi distribuiti per quota | | |
| Rimborsi distribuiti per quota | | 1.546,00 |

Roma, 28 luglio 2023



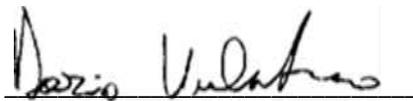
Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino

SEZIONE REDDITUALE

| RENDICONTO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 30/06/2023 | | | | |
|---|--------------------------|--|--------------------------|----------------|
| SEZIONE REDDITUALE | | | | |
| | Rendiconto al 30/06/2023 | | Rendiconto al 31/03/2022 | |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | | | | |
| A1.2 utili / perdite da realizzi | | | | |
| A1.3 plusvalenze / minusvalenze | | | | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | | | | |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A2.2 utili / perdite da realizzi | | | | |
| A2.3 plusvalenze / minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A3.2 utili / perdite da realizzi | | | | |
| A3.3 plusvalenze / minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | | |
| A4.1 di copertura | | | | |
| A4.2 non di copertura | | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | | | | |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | 322.945 | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | | | 581.382 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | | | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | | | 366.200 | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | | | -545.339 | |
| B5. AMMORTAMENTI | | | | |
| B6. IMPOSTA COMUNALE SUI BENI IMMOBILI E SIMILARI | | | -79.298 | |
| Risultato gestione beni immobili | | | | 322.945 |
| C. CREDITI | | | | |
| C1. interessi attivi e proventi assimilati | | | | |
| C2. incrementi / decrementi di valore | | | | |
| Risultato gestione crediti | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | | | -3.192 | |
| D1. interessi attivi e proventi assimilati | | | -3.192 | |
| E. ALTRI BENI | | | | |
| E1. Proventi | | | | |
| E2. Utili/Perdita da realizzi | | | | |
| E3. Plusvalenza/Minusvalenza | | | | |
| Risultato gestione investimenti | | | | 319.753 |

| RENDICONTO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 30/06/2023 | | | | |
|---|--------------------------|---------------|--------------------------|----------------|
| SEZIONE REDDITUALE | | | | |
| | Rendiconto al 30/06/2023 | | Rendiconto al 31/03/2022 | |
| F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI | | | | |
| F1. OPERAZIONI DI COPERTURA | | | | |
| F1.1 Risultati realizzati | | | | |
| F1.2 Risultati non realizzati | | | | |
| F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA | | | | |
| F2.1 Risultati realizzati | | | | |
| F2.2 Risultati non realizzati | | | | |
| F3. LIQUIDITA' | | | | |
| F3.1 Risultati realizzati | | | | |
| F3.2 Risultati non realizzati | | | | |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | | | | |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE | | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | | | | 319.753 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | | | | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | | | 319.753 |
| I. ONERI DI GESTIONE | -14.275 | | -32.612 | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | -6.473 | | -3.000 | |
| I2. Costo per il calcolo del valore della quota | -3 | | | |
| I3. Commissioni Depositario | -608 | | -5.201 | |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | | | -650 | |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | -3.200 | | -8.018 | |
| I6. Altri oneri di gestione | -3.991 | | -15.743 | |
| L. ALTRI RICAVI E ONERI | 10.869 | | -1.204 | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 2.013 | | | |
| L2. Altri ricavi | 13.605 | | 1.165 | |
| L3. Altri oneri | -4.749 | | -2.369 | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | -3.406 | | 285.937 |
| M. IMPOSTE | | | | |
| Utile / perdita del periodo | | -3.406 | | 285.937 |

Roma, 28 luglio 2023



Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino