



# InvestiRE SGR S.p.A.

**Relazione di gestione di “PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato” al 31 dicembre 2021**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

28 marzo 2022



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Curtatone, 3  
00185 ROMA RM  
Telefono +39 06 80961.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 e 19-bis del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58**

*Ai partecipanti di "PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato"*

### **Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione di "PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato" (nel seguito anche il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2021, dalla sezione reddituale per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di "PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato" al 31 dicembre 2021 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (nel seguito anche il "Provvedimento") che ne disciplina i criteri di redazione.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Fondo e alla InvestIRE SGR S.p.A., Società di Gestione del Fondo, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per la relazione di gestione**

Gli Amministratori della Società di Gestione del Fondo sono responsabili per la redazione della relazione di gestione del Fondo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento che ne disciplina i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di una relazione di gestione che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori della Società di Gestione del Fondo sono responsabili per la valutazione della capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione della relazione di gestione, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione della relazione di gestione a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione del Fondo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale della Società di Gestione del Fondo ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Fondo.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base della relazione di gestione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nella relazione di gestione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Fondo e della Società di Gestione del Fondo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come una entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa della relazione di gestione, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare il fatto che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto della relazione di gestione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se la relazione di gestione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance* della Società di Gestione del Fondo, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10***

Gli Amministratori della InvestIRE SGR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione degli Amministratori di “PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato” al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con la relazione di gestione del Fondo e la sua conformità al Provvedimento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli Amministratori con la relazione di gestione di “PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato” al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa al Provvedimento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione degli Amministratori è coerente con la relazione di gestione di “PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato” al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità al Provvedimento.



**“PRIMO - Fondo di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso riservato”**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2021

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione del Fondo e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 28 marzo 2022

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Riccardo De Angelis'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'R' and 'D'.

Riccardo De Angelis  
Socio



RELAZIONE di GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2021 DEL

**FONDO PRIMO**

FIA immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati

APPROVATA DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 28 FEBBRAIO 2022

---

**INDICE**

<b>ORGANI SOCIALI</b>	<b>4</b>
<b>INFORMAZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO</b>	<b>6</b>
<b>RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI</b>	<b>7</b>
<b>1. QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO</b>	<b>7</b>
1.1. Quadro macroeconomico.....	7
1.2. Andamento del mercato immobiliare .....	9
1.3. Mercato dei fondi immobiliari .....	16
1.4. Aggiornamenti normativi e fiscali .....	17
<b>2. ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO</b>	<b>22</b>
2.1. Linee strategiche della gestione del Fondo .....	22
2.2. Il patrimonio immobiliare del Fondo .....	23
2.3. Andamento della gestione del patrimonio immobiliare .....	25
2.4. Andamento della gestione del Fondo .....	25
2.4.1. Attività di sottoscrizione, rimborsi parziali di quote e distribuzione dei proventi .....	25
2.4.2. Andamento del valore di mercato del portafoglio e delle partecipazioni .....	26
2.4.3. Andamento del valore della Quota.....	26
2.4.4. Risultato di periodo .....	27
2.4.5. Finanziamenti, derivati e liquidità del Fondo.....	27
2.4.6 Governance .....	28
<b>3. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE</b>	<b>28</b>
<b>4. RAPPORTI CON ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO DELLA SGR</b>	<b>28</b>
<b>5. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31 DICEMBRE 2021</b>	<b>28</b>
<b>6. DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b>	<b>29</b>
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>	<b>30</b>
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>	<b>32</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA</b>	<b>34</b>
<b>PARTE A – Andamento del valore della quota</b>	<b>34</b>
<b>PARTE B – Le Attività, le Passività ed il Valore Complessivo Netto</b>	<b>35</b>
Sezione I - Criteri di valutazione .....	35
Sezione II - Le attività.....	38
Sezione III - Le passività .....	40
Sezione IV - Il valore complessivo netto .....	41
Sezione V - Altri dati patrimoniali .....	42
<b>PARTE C – Il Risultato Economico del periodo</b>	<b>43</b>
Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari .....	43
Sezione II - Beni immobili.....	43
Sezione III – Crediti.....	43

---

<i>Sezione IV - Depositi bancari</i> .....	43
<i>Sezione V – Altri beni</i> .....	44
<i>Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari</i> .....	44
<i>Sezione VII - Oneri di gestione</i> .....	44
<i>Sezione VIII - Altri ricavi e oneri</i> .....	49
<i>Sezione IX – Imposte</i> .....	49
<b>PARTE D – Altre informazioni</b>	<b>50</b>
<b>Estratto Relazione di stima degli Esperti Indipendenti</b>	<b>53</b>

---

**ORGANI SOCIALI****CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (\*)**

---

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vicepresidente</i>	Ermanno Boffa
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Giuseppe De Filippis Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi 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.

(\*) In carica dal 19 aprile 2021.

---

## INFORMAZIONI GENERALI

Il presente documento, redatto in osservanza al principio di chiarezza, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2021 e l'andamento economico del periodo chiuso a tale data del Fondo PRIMO (di seguito anche il "Fondo").

Esso è stato redatto in conformità agli schemi del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016 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.

La Relazione di gestione del Fondo PRIMO si compone dei seguenti documenti:

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

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

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

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

I criteri di valutazione adottati nella Relazione, 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 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016 e non si discostano da quelli utilizzati per la redazione della Relazione di gestione al 31 dicembre 2020.

### DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo PRIMO (di seguito anche il "Fondo") è un FIA immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	29 luglio 2011
<b>Scadenza del Fondo</b>	31 dicembre 2041
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili strumentali
<b>Depositario</b>	BNP Paribas Securities Services S.p.A.
<b>Esperto Indipendente</b>	COLLIERS INTERNATIONAL ITALIA SPA
<b>Società di revisione</b>	KPMG S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
<b>Capitale totale investito</b>	Euro 50.000.000
<b>Numero di quote collocate al 31 dicembre 2021</b>	500
<b>Rimborsi parziali di quote effettuati al 31 dicembre 2021</b>	Euro 5.085.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 100.000
<b>Valore nominale residuo (1) delle quote al 31 dicembre 2021</b>	Euro 89.830
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2021</b>	Euro 43.080.463
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2021</b>	Euro 86.160,926
<b>Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2021</b>	Euro 13.900.000

(1) Al netto dei rimborsi parziali di quote effettuati dal Fondo dall'inizio della sua operatività.

---

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

### 1. QUADRO ECONOMICO E ANDAMENTO DEL MERCATO

#### 1.1. Quadro macroeconomico

Dopo un diffuso rallentamento dell'attività economica nel terzo trimestre 2021, alla fine dell'anno sono emersi segnali di un ritorno a una ripresa più sostenuta negli Stati Uniti e in altri paesi avanzati, a fronte di una prolungata debolezza nelle economie emergenti. La recrudescenza della pandemia pone, tuttavia, rischi al ribasso per la crescita. L'inflazione è ulteriormente aumentata pressoché ovunque, risentendo soprattutto dei rincari dei beni energetici e della ripresa della domanda interna, che è stata più rapida e più intensa del previsto, sospinta soprattutto dal netto recupero di quella di beni.

Il persistere in molti paesi di alcune misure di restrizione per contrastare l'emergenza ha continuato a frenare l'accesso ai servizi ricreativi e al turismo, seppure in misura minore rispetto alle fasi più acute della crisi sanitaria; è cresciuta maggiormente la domanda verso il consumo di beni. Al contempo, a causa della crisi pandemica, la produzione era rallentata e molte imprese avevano rivisto al ribasso le previsioni di nuovi ordinativi. A fronte, quindi, delle pressioni della domanda, l'offerta non è riuscita a adeguarsi per i rallentamenti nelle catene globali di approvvigionamento e fornitura e per la carenza sia di scorte di beni durevoli, sia di manodopera, che hanno determinato delle "colli di bottiglia" dell'offerta, con rischi per la crescita globale.

Nell'area dell'euro, dopo due trimestri di forte espansione, l'attività economica avrebbe decisamente rallentato nell'ultima parte dell'anno, per effetto della risalita dei contagi e della conseguente introduzione di misure di contenimento via via più stringenti, nonché del perdurare delle strozzature dell'offerta che stanno ostacolando la produzione manifatturiera.

Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema pubblicate in dicembre, il PIL crescerebbe del 5,1% nel 2021 e del 4,2% e del 2,9% nei due anni successivi. Nel confronto con lo scorso settembre la stima per il 2021 è rimasta sostanzialmente invariata, mentre quelle per il 2022 e il 2023 sono state riviste rispettivamente al ribasso di 0,4 punti percentuali e al rialzo di 0,8 punti. Il ritorno del PIL sopra i livelli pre-pandemici è stato posticipato di un trimestre, al primo del 2022. L'inflazione in dicembre è stata pari al 5,0%, toccando il valore più elevato dall'avvio dell'Unione monetaria, risentendo soprattutto dei rincari eccezionali della componente energetica, in particolare del gas che in Europa ha registrato un incremento dei prezzi anche a causa di fattori di natura geopolitica. Nel complesso del 2021 l'inflazione si attesta al 2,6% (rispetto allo 0,3% nel 2020). Secondo le proiezioni diffuse in dicembre, l'inflazione si porterebbe al 3,2% nel 2022, per poi riscendere all'1,8% nel 2023 e nel 2024, un livello non lontano dall'obiettivo di stabilità dei prezzi nel medio termine del 2%.

La crescita in Italia è rimasta elevata nel terzo trimestre del 2021, sostenuta dall'espansione dei consumi delle famiglie. Dall'autunno l'economia italiana ha rallentato in modo marcato: sulla base dei modelli della Banca d'Italia, nel quarto trimestre il PIL avrebbe registrato una crescita attorno allo 0,5%. Vi ha inciso soprattutto l'impatto sui consumi esercitato dalla recrudescenza dei contagi, in aggiunta alle persistenti difficoltà di offerta legate all'indisponibilità di alcune materie prime e di prodotti intermedi a livello globale. Si segnala, infatti, un rallentamento dell'attività sia nella manifattura, sia nei servizi. Per il complesso del 2021 la crescita del prodotto si collocherebbe al 6,3%, in linea con quanto ipotizzato a ottobre.

Dopo la forte espansione nel secondo e nel terzo trimestre, si è assistito a un deciso rallentamento dei consumi delle famiglie nella parte finale dello scorso anno. La risalita dei contagi e il conseguente peggioramento delle aspettative sulla situazione economica del Paese hanno accresciuto la cautela nelle decisioni di acquisto dei consumatori. In particolare, è stata penalizzata la spesa per servizi che rimane al di sotto dei livelli pre-pandemici. Nel terzo trimestre le esportazioni italiane hanno continuato a crescere, rispetto al periodo precedente, sospinte dagli scambi di servizi, che hanno beneficiato del forte recupero dei flussi turistici estivi grazie al miglioramento della situazione epidemiologica. Le vendite all'estero di beni hanno registrato una lieve flessione, più contenuta di quella del commercio mondiale. Hanno pesato soprattutto le minori esportazioni dei settori più esposti alle strozzature dal lato dell'offerta, in particolare quelle di metalli di base, autoveicoli, meccanica ed elettronica. I principali contributi positivi sono provenuti dalla cantieristica navale e, in misura minore, dalla farmaceutica. Dall'inizio dell'anno la crescita delle esportazioni italiane di beni è stata comunque superiore a quella dei principali partner europei, in particolare della Francia e della Germania.

---

Le importazioni sono nuovamente aumentate, riflettendo gli acquisti di beni per investimenti e scorte di magazzino, in un contesto di ripresa della domanda nazionale. L'incremento dei prezzi all'importazione è rimasto sostenuto, soprattutto per quelli dei beni energetici.

L'inflazione ha raggiunto livelli elevati nell'ultima parte del 2021 (4,2% in dicembre), sospinta dalla crescita eccezionalmente marcata dei prezzi dei beni energetici la cui variazione sull'anno precedente è stata quasi del 30%. Gli effetti di questi ultimi si attenuerebbero progressivamente nel corso del 2022 comportando una graduale discesa dell'inflazione. Al netto delle componenti volatili, la variazione annuale dei prezzi resta moderata. Le imprese prefigurano ulteriori incrementi dei propri listini di vendita connessi con le tensioni sulle catene di fornitura e con i rincari energetici; tuttavia, gli aumenti dei costi di produzione si sono trasmessi finora solo in misura modesta sui prezzi al dettaglio. Nel complesso del 2021 l'inflazione si è portata all'1,9%, rispetto al -0,1% nel 2020.

In autunno la crescita dei prestiti alle società non finanziarie si è confermata debole, riflettendo la scarsa domanda di nuovi finanziamenti, dovuta, pur in una favorevole fase ciclica, anche alle ampie disponibilità liquide accumulate nell'ultimo biennio. L'espansione dei prestiti alle famiglie è proseguita a ritmi sostenuti, grazie alle condizioni di offerta che restano distese, con tassi ancora favorevoli.

Le informazioni preliminari disponibili per il 2021 segnalerebbero un significativo miglioramento dell'indebitamento netto delle Amministrazioni pubbliche rispetto all'anno precedente. Per effetto della crescita del PIL, il rapporto tra il debito e il prodotto è diminuito più di quanto atteso nelle più recenti stime governative, risultando dell'ordine del 150% (contro un livello di circa il 155 nel 2020 e del 135 nel 2019).

A fine di novembre, la Commissione europea ha riconosciuto l'impegno dell'Italia a incrementare gli investimenti per sostenere la ripresa e per rafforzare il potenziale di crescita dell'economia, anche attraverso l'impiego delle risorse del Dispositivo per la ripresa e la resilienza. La Commissione ha tuttavia evidenziato la necessità di contenere l'aumento della spesa pubblica corrente e ha invitato il Governo a uno stretto monitoraggio delle misure di sostegno, adeguandole a eventuali cambiamenti nel contesto economico.

A dicembre è stata pubblicata la prima Relazione sullo stato di attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), che evidenzia il raggiungimento dei 51 obiettivi e traguardi programmati per il 2021 ed è stata erogata la prima rata delle risorse previste dal piano (21 miliardi di euro tra sovvenzioni e prestiti, al netto del rimborso).

Le **proiezioni macroeconomiche**, elaborate dagli esperti della Banca d'Italia per l'economia italiana nel triennio 2022-24, prevedono una crescita del prodotto interno lordo del 3,8% nel 2022, del 2,5% nel 2023 e dell'1,7% nel 2024. L'inflazione si attenuerebbe nel corso dell'anno, tornando moderata nel prossimo biennio: sarebbe pari al 3,5% quest'anno, sospinta principalmente dagli effetti del rincaro dei beni energetici, e all'1,6% nella media del biennio 2023-24.

Sudette previsioni sono state elaborate ipotizzando che i nuovi contagi raggiungano un picco nel primo trimestre del 2022 e si attenuino nella primavera, senza tradursi in un severo inasprimento delle misure di contenimento, ma con riflessi negativi solo nel breve termine sulla mobilità e sui comportamenti di consumo. Lo scenario presuppone inoltre che le condizioni monetarie e finanziarie rimangano favorevoli, nonostante un lieve aumento dei tassi di interesse e che prosegua la ripresa del commercio mondiale.

Nel medio termine, le proiezioni rimangono condizionate alla piena attuazione dei programmi di spesa inclusi nella manovra di bilancio e alla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR.

## 1.2. Andamento del mercato immobiliare

Il 2021 si è concluso superando anche le più ottimistiche previsioni e il 2022 si presenta come un anno di ulteriore crescita per il *real estate* globale. Tutti i principali mercati immobiliari europei si sono chiusi con segno positivo, dimostrando di essere stato un anno di rilancio dopo il periodo negativo del 2020 che, alla fine, ha fatto segnare cali di domanda e valori molto meno drammatici rispetto a quanto ci si attendesse nei primi mesi di pandemia.

Il successo dei programmi di vaccinazione in molti Paesi ha spianato la strada ai governi per allentare le restrizioni e riportare gradualmente le economie a normalità. Le prospettive sono di una continuazione di un ciclo del mercato immobiliare che per i prossimi anni (probabili due, possibili cinque) si dovrebbe mantenere in territorio positivo per la maggior parte dei segmenti.

Già alla fine del primo semestre del 2021 il volume totale degli investimenti in Europa - come si rileva dalla nota di *Scenari Immobiliari, Il mercato immobiliare in Europa e Italia – dicembre 2021* - è stato di oltre cento miliardi di euro, leggermente in calo rispetto allo stesso periodo del 2020, ma caratterizzato da un secondo trimestre che ha registrato una netta accelerazione delle attività rispetto all'anno precedente. Le previsioni per la fine dell'anno, in merito agli investimenti immobiliari nell'area Emea, si collocano nella fascia fra i 250 e i 260 miliardi di euro con un aumento rispetto al 2020 fra l'8% e il 10%. Nel 2022 si prevede una crescita ulteriore degli investimenti che porterà i volumi oltre i 280 miliardi di euro, avvicinandosi alla cifra record del 2019 di quasi 300 miliardi di euro.

I cambiamenti avvenuti soprattutto a livello di domanda, sia da parte delle aziende, che delle famiglie porterà ad un nuovo ciclo immobiliare diverso rispetto al precedente, soprattutto dal punto di vista degli investitori.

Nella seconda parte del 2020 e per tutto il 2021, la preferenza degli investitori fra le diverse *asset class* si sta orientando verso i segmenti del living e della logistica. Nel segmento degli uffici, che rimane comunque il primo per scelta di investimento, i cambiamenti nel comportamento lavorativo che si sono dovuti adottare per far fronte al pericolo di contagio, segnalano che gli immobili moderni e di ultima generazione e di alto *standing* qualitativo sono in netto vantaggio rispetto a quelli non qualificati secondo i nuovi bisogni.

La ripresa dei mercati immobiliari nei principali Paesi europei si concretizza con la forte variazione percentuale in positivo dei fatturati registrati nelle singole nazioni. Nella media dei cinque principali Paesi la crescita è stata quasi del 10% rispetto al 2020 e si prevede che nel 2022 sia superiore al 15%. Un contributo importante alla crescita dei fatturati globali in termini di valore arriva dalla variazione positiva dei prezzi registrata nel 2021 in tutti i Paesi europei, soprattutto nei comparti residenziali e logistici. La crescita dei valori degli asset favorisce un aumento del rendimento totale, ottenibile dall'investimento immobiliare effettuato. Guardando ai singoli comparti, si nota che soprattutto nel residenziale *prime* e nella logistica si stanno registrando le variazioni più interessanti. Uno dei punti di forza del residenziale in questo momento è la bassa correlazione con le flessioni economiche e questo significa un relativo isolamento dal ciclo economico, a differenza degli altri segmenti immobiliari, e tale caratteristica lo rende per gli investitori l'*asset class* preferita.

### Focus mercato italiano e risultati del 2021

Il mercato immobiliare italiano consolida la ripresa avviata oltre un anno fa: il 2021 si chiude con un fatturato di oltre 123 miliardi di euro, in crescita dell'8,7% rispetto al 2020 e anche cinque punti in più rispetto alle previsioni di un anno fa. L'andamento positivo è stato trascinato, come ovunque in Europa, dal settore residenziale che ha avuto un incremento di circa il 10%, dovuto esclusivamente all'aumento del numero degli scambi, mentre le quotazioni medie non presentano ancora significativi incrementi, ad eccezione del segmento del nuovo.

Il volume degli investimenti<sup>[1]</sup> nel **Commercial Real Estate** è stato pari a **10,3 miliardi di euro**, in crescita del 13% rispetto al 2020. In particolare, l'ultimo trimestre dell'anno ha fatto registrare 4,6 miliardi di euro di investimenti e una crescita del 52% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. La riduzione delle misure restrittive nella seconda metà dell'anno ha favorito la ripresa degli investimenti, sebbene alcune operazioni abbiano subito ritardi sui tempi di chiusura previsti, slittando al 2022. L'aumento dei volumi iniziato nell'ultima parte dell'anno costituisce un *trend* positivo, confermato dalla forte pipeline registrata in tutte le *asset class*, che fa presumere un'ulteriore accelerazione della ripresa nel primo trimestre del 2022, sostenuta anche dai capitali raccolti nel corso del 2021 e solo parzialmente impiegati.

Il clima di incertezza ha intensificato la competizione tra gli investitori per l'acquisto di *asset* caratterizzati da andamenti positivi dei fondamentali nel medio-lungo termine e in grado di garantire flussi di cassa regolari. Questo *trend* ha portato a una polarizzazione dell'interesse degli investitori sia in termini di *location*, sia in termini di funzioni, ampliando lo *spread* dei rendimenti tra mercati primari e secondari e tra le *asset class* più performanti e quelle più esposte alle conseguenze immediate della pandemia.

La compressione dei rendimenti è stata supportata anche dalla grande liquidità alimentata dalle politiche monetarie della BCE e ha accumulato tutti i mercati europei, rispetto ai quali l'Italia mantiene rendimenti immobiliari competitivi in grado di attirare capitali stranieri, che nel 2021 hanno pesato per il 75% sul totale dei volumi investiti, in crescita rispetto al 2020 e in linea con la media degli anni precedenti alla pandemia. In

particolare, gli investitori statunitensi hanno allocato nel 2021 circa 2,7 miliardi di euro, seguiti dagli inglesi con circa un miliardo di euro. I capitali domestici sono stati pari a poco più di 2 miliardi di euro, in calo rispetto al 2020 quando il loro peso sul totale degli investimenti era di circa il 45%. Da evidenziare, infine, che la crescita dell'economia italiana e la maggiore stabilità politica hanno contribuito a risollevare la fiducia degli investitori verso l'Italia.

Sono stati privilegiati settori con caratteristiche anticicliche come Logistica, Residenziale e Alternative. La **Logistica** ha superato ampiamente per la prima volta i 2 miliardi di euro, raggiungendo il volume record di 2,7 miliardi di euro (+80% rispetto al 2020) diventando la prima *asset class*. Nuovo record anche per il **Residenziale** che è cresciuto del 24% per un totale di 720 milioni di euro; l'intensa domanda per *asset* tecnologici e strutture sanitarie premia il settore **Alternative** con volumi più che raddoppiati rispetto al 2020 raggiungendo quota di 1,2 miliardi di euro. Nei comparti più esposti agli impatti immediati della pandemia, Uffici e Retail, la scarsità di prodotto ha lasciato inespresa sia la domanda degli investitori *core* per *asset prime* e stabilizzati, sia quella degli investitori opportunistici. Il mercato degli **Uffici** ha visto un calo di oltre il 40% rispetto al 2020 scendendo a 2,3 miliardi di euro; il **Retail** chiude l'anno a 1,4 miliardi di euro, in lieve contrazione del 5%, di cui quasi il 70% del transato nel segmento High Street, che si mostra ancora resiliente, in particolare nelle *location prime*. Infine, si conferma la forte ripresa del settore **Hotel** che diventa la terza *asset class*, registrando un volume record di 1,9 miliardi di euro, in crescita di oltre l'80% sul 2020.

Per il 2022 si prevede che continueranno a essere premiati settori come la Logistica, soprattutto nella componente *last mile* grazie alla continua diffusione dell'*e-commerce*, e il *Multifamily* per la crescita della domanda di abitazioni in affitto. La ripresa del *take up* registrata nel settore Uffici premierà in particolare le iniziative *value-add* considerate il nuovo mercato sui cui puntare. Per il Retail permane un atteggiamento attendista, trattandosi di un settore più esposto alle conseguenze di nuove ondate pandemiche. Le buone aspettative sulla ripresa dei flussi turistici continueranno a sostenere l'interesse nel settore Hotel, soprattutto nelle città d'arte e nel comparto Resort.

Indipendentemente dalle *asset class*, uno dei temi più rilevanti per il 2022 sarà la crescente attenzione alle tematiche ESG: il raggiungimento di elevate *performance* di sostenibilità rappresenta ormai per la maggior parte degli investitori un requisito indispensabile. Man mano che gli investitori e le aziende si impegneranno sul piano ambientale e sociale, avranno sempre più bisogno che il loro portafoglio immobiliare soddisfi gli standard di certificazione legati principalmente agli obiettivi climatici: la sostenibilità è diventata una priorità di *business* e i parametri *green* rappresenteranno le nuove variabili che concorreranno a definire il valore degli immobili.

La città di **Milano** chiude il 2021 con circa 4 miliardi di euro investiti, valore allineato al 2020 e alla media annuale degli ultimi 5 anni. Il *driver* dei volumi in città si è confermato essere il settore Uffici con circa 1,7 miliardi di euro investiti (il 40% circa del totale) in calo però rispetto al 2020 e alla media degli ultimi 5 anni (-30% circa). Segue il Retail con circa 900 milioni di euro, in crescita rispetto al 2020. A seguire, gli investimenti in Prodotti Alternativi con circa 660 milioni (di cui circa 480 milioni da attribuire al Residenziale istituzionale). La Logistica e i Prodotti Misti hanno raggiunto entrambi circa 300 milioni di euro. In coda gli Hotel che si sono assestati a poco più di 180 milioni di euro.

A **Roma** il mercato dei capitali ha segnato una nuova battuta d'arresto nel 2021. Gli investimenti in *asset* non residenziali si sono fermati a circa 800 milioni di euro, in calo sia rispetto al 2020 che alla media annuale degli ultimi 5 anni. Gli Uffici hanno rappresentato il 40% del totale registrando un calo del 55% circa rispetto al 2020. Buon risultato per il settore degli Hotel che nel 2021 ha rappresentato la seconda *asset class* di investimento in città con poco più di 310 milioni di euro, in crescita rispetto al 2020. La Logistica, il Retail e i Prodotti Misti hanno pesato per circa il 10% sul totale annuale.

### Il mercato residenziale

Il mercato residenziale ha confermato le previsioni di resilienza alla pandemia, con risultati ovunque positivi in termini di tempistiche di assorbimento e tenuta dei valori. La domanda è ancora sostenuta dalla necessità di un *upgrade* della condizione abitativa in termini di necessità di maggiori spazi e qualità delle abitazioni. Si è assistito anche ad un aumento della domanda per abitazioni da riqualificare grazie agli incentivi per il miglioramento sismico ed energetico che ha portato ad intercettare anche l'offerta di abitazioni che faticavano maggiormente ad essere assorbite.

Nei primi nove mesi del 2021, il numero delle compravendite ha registrato una variazione in positivo del 43%, rispetto allo stesso periodo del 2020, per un totale di circa **536mila transazioni** (Dati Agenzia delle Entrate). L'ottima dinamicità dell'ultimo trimestre fa ipotizzare una chiusura dell'anno con risultati assolutamente performanti. A crescere sono stati soprattutto i non capoluoghi, ma anche i capoluoghi e le grandi città hanno

mostrato performance positive. Si tratta da un lato di un rimbalzo prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita di oltre il 20% rispetto ai livelli pre-covid del 2019.

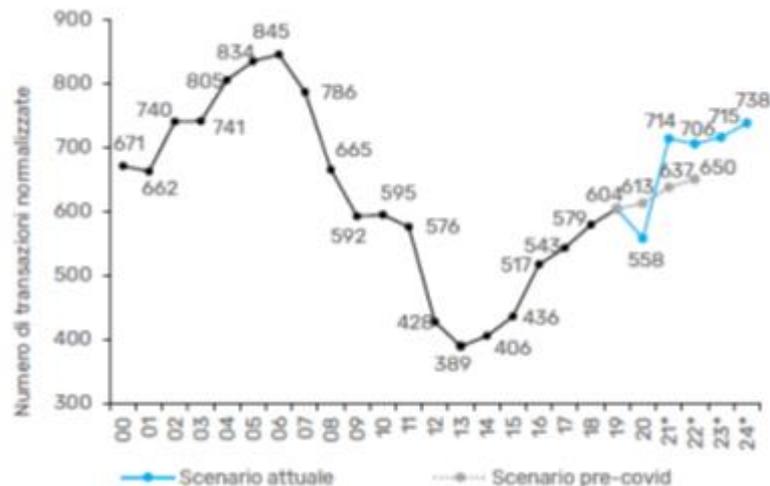
Alla crescita dei volumi si è associata una contrazione dei tempi di vendita (media di 4,4 mesi) e degli sconti praticati (media dell'11%) e soprattutto una crescita dei prezzi, rivelatasi più marcata nelle città che avevano trainato la risalita nel 2019, con Milano in testa. Su base annua, la variazione media dei prezzi è pari a +1,6%, con differenze, anche notevoli, sui vari mercati: si va dal +4,1% registrato da Milano al -1,2% di Palermo

Un elemento di novità è rappresentato dalla maggior crescita percentuale dei valori nelle aree periferiche rispetto a quelle centrali. La differenza è contenuta, ma è comunque rivelatrice dell'orientamento di una quota di domanda primaria (prima casa e sostituzione) che si sta indirizzando verso localizzazioni suburbane, dove è più facile trovare abitazioni di dimensioni più ampie, dotate di spazi esterni e supporti tecnologici, oltre che soluzioni indipendenti e di nuova costruzione a prezzi naturalmente più accessibili.

Da segnalare, inoltre, come sia fondamentale il supporto del settore bancario per animare le dinamiche del mercato immobiliare residenziale: il ricorso al mutuo è in aumento e nell'ultimo anno ha raggiunto un tasso di copertura delle compravendite del 52,5%. Senza credito una parte significativa della domanda non potrebbe essere soddisfatta, ed è grazie all'atteggiamento accomodante delle istituzioni finanziarie che vanno ricercate le ragioni di un rimbalzo tanto repentino quanto consistente del settore.

Un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio nel 2021 è il vantaggio fiscale del Superbonus 110% che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali. Questo funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche grazie ai cosiddetti "mutui green", che sono arrivati a coprire l'8% sul totale dei mutui acquisto.

#### Consuntivo e previsioni del numero di compravendite residenziali in Italia (fonte: Nomisma – 3° Rapporto sul Mercato Immobiliare - novembre 2021)



L'interesse per il **residenziale in locazione** è inoltre sempre maggiore anche in ottica di investimento *corporate*, con il *living* che è ormai considerata *asset class*, con pari dignità delle altre, nel radar degli investitori.

Il volume degli investimenti ha raggiunto nel 2021 un totale di 720 milioni di euro, in particolare dovuto all'intensa attività nel segmento *Multifamily* che ha rappresentato il 79% dei volumi. Nonostante la crescita dei volumi, la domanda per investimenti risente della mancanza di prodotto istituzionale. La scarsità di prodotto spinge gli investitori verso le attività di sviluppo, per il momento concentrate prevalentemente a Milano, in prossimità dei grandi ambiti di rigenerazione urbana. Si segnalano anche operazioni più parcellizzate di conversioni in residenziale di immobili esistenti presenti nel tessuto cittadino con destinazione terziaria o commerciale.

Gli elementi che hanno indirizzato gli investitori verso questa nuova *asset class* risiedono principalmente nella stabilità dei flussi di cassa (i rischi di *vacancy* sono contenuti per la numerosità dei *tenant*), dall'opportunità di diversificazione rispetto ai settori tradizionali, offrendo occasioni in linea con i fini ESG, dagli impatti limitati dei cicli economici e in ultimo dai trend demografici e sociali di lungo periodo che rispondono a esigenze di mobilità e maggiore accessibilità economica della locazione rispetto all'acquisto.

In particolare, i nuovi sviluppi di insediamenti *Multifamily* rappresentano un'opportunità unica per riqualificare lo stock residenziale italiano e adeguarlo alle mutate esigenze abitative, in termini non solo di efficienza energetica e sostenibilità ambientale, ma anche di attenzione alla costituzione di comunità e offerta di servizi.

Buone le prospettive anche per lo **Student Housing**, che ha rappresentato uno dei principali target degli investitori attivi nel comparto residenziale. Gli investimenti sono soprattutto concentrati verso nuovi sviluppi, ma non mancano anche operazioni di *value-add* su immobili esistenti da riposizionare. Nei prossimi anni sono previsti oltre 10.000 nuovi posti letto nelle città principali o in città secondarie a forte vocazione universitaria.

### Il mercato terziario

Importante battuta d'arresto per gli Uffici nel 2021, che hanno registrato una riduzione dei volumi del 43% rispetto al 2020, attestandosi a 2,3 miliardi di euro. Questo calo è dovuto in particolare all'atteggiamento attendista, alimentato dai dubbi sulla futura entità della domanda di uffici, alle difficoltà di finanziamento per i prodotti *value-add*, al dilatamento dei tempi di vendita e alla limitata disponibilità di prodotti core.

Il contesto ancora incerto, a causa del perdurare della pandemia, ha contribuito ad orientare le scelte di investimento su prodotti uffici di tipo *core*, con contratti stabilizzati e *long term*, in *location* primarie. La scarsità di questo prodotto ha comportato una forte competizione, esercitando nuove pressioni sui rendimenti *prime*.

In parallelo, la ripresa dei volumi di *take-up*, registrata soprattutto al finire dell'anno, ha, in parte, ridimensionato i timori sulla futura domanda di spazi a uso ufficio da parte degli *occupier* e ha, altresì, riportato l'interesse verso acquisizioni *value-add*, nei confronti delle quali gli investitori si mantengono comunque sempre molto selettivi, privilegiando mercati con un ruolo direzionale già consolidato, un'ottima accessibilità e rispondenza agli standard ESG, in modo da soddisfare le nuove esigenze dei *tenant*.

La ripresa del *take-up* e la volontà delle aziende di non abbandonare gli uffici sosterranno la ripresa del settore, che tornerà ad avere un posto predominante nel 2022, con un recupero dei volumi, garantito sia da operazioni *core*, sia da nuove iniziative in mercati già consolidati. In questo contesto la sostenibilità degli edifici e l'attenzione alle performance ESG saranno gli elementi chiave per la ripresa del settore. La ricca pipeline per il 2022, che include anche operazioni inizialmente previste in chiusura per l'anno appena concluso, lascia presagire una forte e rapida ripresa dei volumi.

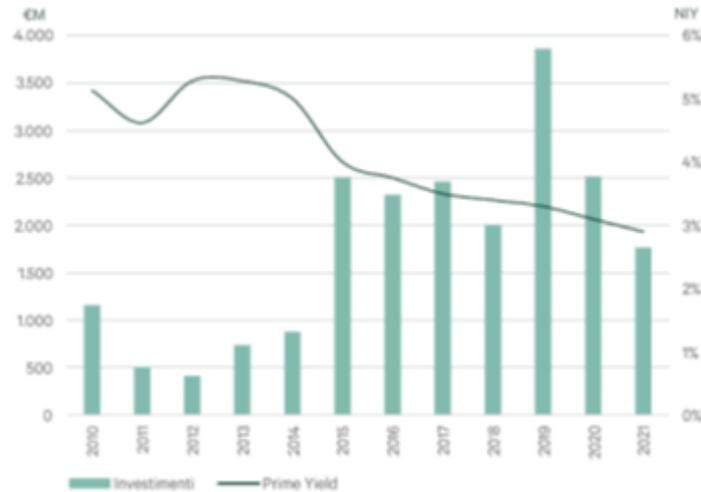
### Focus su Milano

Si consolida la ripresa del mercato uffici di Milano, sia sul fronte dell'assorbimento, che delle transazioni. Il *take-up* è, infatti, tornato in linea con la media degli ultimi 5 anni, attestandosi a 357.000 mq, in crescita di quasi il 30% sul 2020, ed è diminuito anche il tasso di *vacancy*, che si attesta al 10,3%. Da segnalare che oltre il 70% del *take-up* ha riguardato spazi di grado A; a livello di offerta la totalità delle nuove costruzioni a uso ufficio risulta già certificata, mentre solo il 60% dello stock oggetto di interventi di riqualificazione prevede certificazioni ESG. Benché gli investimenti nel settore uffici siano stati nel 2021 in flessione di oltre il 30% rispetto al 2020, Milano si conferma il target principale, rappresentando, con oltre 1,7 miliardi di euro, il 78% dei volumi complessivi del comparto uffici. Il 70% del capitale investito è di origine straniera.

La scarsità di prodotto *core* ha provocato un'ulteriore compressione di 10 punti base del *prime yield*, che nel quarto trimestre si attesta al 2,9%. In crescita anche i *prime rent* che si attestano a 620 €/mq/anno.

La pipeline di sviluppi rimane sostenuta: si prevede per il 2022 la consegna di circa 380mila mq, di cui il 38% già oggetto di pre-letting.

### Volume di investimenti e *prime yield* a Milano (fonte: CBRE Research Q4 2021)



### Focus su Roma

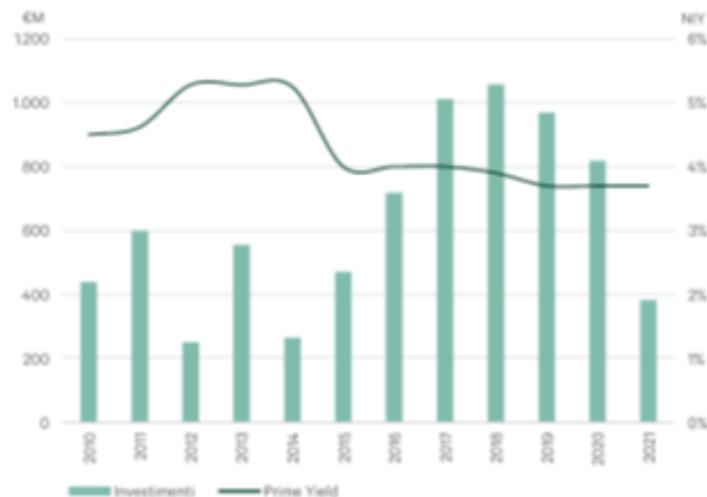
Positivo il risultato del 2021 sul fronte del *take-up* con un volume complessivo di poco meno di 140.000 mq, in aumento dell'11,5% rispetto al 2020, ma in diminuzione del 25% circa rispetto alla media degli ultimi 5 anni. I sottomercati più richiesti si confermano Centro e EUR che hanno rappresentato il 72% circa del totale.

Rimane stabile la *pipeline* degli sviluppi con circa 290mila mq in consegna nel prossimo biennio.

In aumento il *prime rent* del CBD a 475 €/mq/anno e stabile quello all'EUR a 350 €/mq/anno.

Grazie al progressivo recupero dei volumi di assorbimento, migliora l'outlook degli investitori nei confronti del mercato uffici di Roma. Tuttavia, non si osserva ancora una crescita dei volumi transati, che per il 2021 è stata pari a 380 milioni di euro, in diminuzione del 53% rispetto al 2020. I rendimenti *prime* rimangono stabili, a quota 3,7% per il CBD e 4,4% per l'EUR.

### Volume di investimenti e *prime yield* a Roma (fonte: CBRE Research Q4 2021)



## Il mercato retail

L'asset class Retail, con poco meno di 1,4 miliardi di euro di investimenti, è risultata ancora in contrazione del 5% sul 2020. Questa situazione è dovuta sia al clima di incertezza generato dalla pandemia, sia ai timori, più strutturali, sul futuro del retail fisico in una fase di espansione dell'e-commerce.

Il segmento più colpito è quello dei Centri Commerciali, che ha visto nel 2021 un numero limitato di operazioni, circoscritte ad asset di piccole dimensioni in mercati secondari. Gli investitori interessati a questo specifico settore cercano operazioni a rendimenti elevati, ma tale ricerca si scontra con le aspettative di prezzo dei proprietari, restii alla dismissione prima del recupero delle performance post-covid.

Il 68% degli investimenti Retail ha riguardato il segmento High Street, che si mostra ancora resiliente, in particolare nelle *location prime*. La disponibilità a concedere incentivi ha sostenuto le attività di commercializzazione di questi spazi. Le negoziazioni continuano a puntare su canoni a regime in linea con i valori pre-covid, a fronte di maggiori incentivi, sotto forma di scalettature, periodo di free-rent o contributi. Da parte dei *tenant* si osserva la richiesta di riduzione della componente fissa del canone, a favore di un maggior contributo variabile. Altri segmenti oggetto di attenzione sono quelli che hanno dimostrato una maggiore resilienza, come i *Retail Park*, meno esposti alle restrizioni, e il *Grocery*, in quanto legato alla vendita di beni di prima necessità. In particolare, per il *Grocery*, si assiste a varie operazioni di *sale&lease-back*, spesso finalizzate al reinvestimento delle risorse raccolte in operazioni di sviluppo e rinnovamento della rete distributiva.

**Volume di investimenti e *prime yield* in Italia, Retail**  
(fonte: CBRE Research - Italia Retail, Q4 2021)



## Il mercato industriale e logistico

Anno record per la Logistica sia sul fronte degli investimenti, che del *take-up*. Con un totale di 2,7 miliardi di euro (in crescita dell'89% sul 2020) si colloca come la prima asset class del 2021. Questo volume è stato raggiunto grazie all'ulteriore crescita della presenza di investitori istituzionali internazionali, interessati ad acquisizioni di portafogli stabilizzati e con rendimenti più elevati, superiori a quelli dei mercati europei.

L'intensa competizione per l'acquisizione di portafogli logistici ha, tuttavia, determinato una forte pressione sui rendimenti: il *prime yield* del Q4 si attesta al 3,95%, in calo di 40 punti base rispetto al trimestre precedente.

Gli investitori puntano prevalentemente all'acquisizioni di immobili *core*, ma la ricerca di maggiori ritorni, ha spostato l'interesse anche verso *asset* da riposizionare o in *location* secondarie. Si osserva, infatti, un crescente coinvolgimento degli investitori istituzionali verso attività di sviluppo, grazie anche alle buone aspettative di assorbimento da parte degli *occupier*. La crescita della domanda di spazi appare in questo momento più rapida della capacità di creare nuovo prodotto, pertanto, non si intravedono rischi di aumento della vacancy.

Il 2021 ha registrato anche un nuovo record di *take-up* che si attesta a 2,4 milioni di mq, trainato dalla diffusione dell'e-commerce, che ha assorbito oltre il 50% della superficie.

Si conferma l'interesse per il segmento *last mile*; gli spazi maggiormente richiesti sono quelli di medie dimensioni tra 10.000 e 20.000 mq. L'area logistica milanese rimane la più richiesta da parte dei *tenant* e ha assorbito circa il 45% della superficie complessiva. La diffusione dell'e-commerce e la necessità di una maggiore vicinanza al consumatore finale hanno portato a una forte crescita della domanda in *location* secondarie responsabili per il 22% dei volumi assorbiti.

Le esigenze dei *tenant* verso una maggiore qualità degli immobili, in termini di personalizzazioni, versatilità del layout, rispondenza ai requisiti di sostenibilità ed efficienza energetica porteranno ad una crescita dei canoni e ad

---

un ampliamento del divario tra canoni di immobili nuovi e immobili esistenti; il *prime rent* ha infatti raggiunto i 58 €/mq/anno e tenderà ulteriormente a salire, come conseguenza inevitabile dell'aumento del costo di costruzione e del costo del terreno, nelle aree dove la domanda è più rilevante.

### **Il mercato Hotel**

Nel 2021 gli investimenti nel settore Hotel sono stati pari a 2,1 miliardi di euro, in crescita del 99% rispetto al 2020. L'*asset class* si è posizionata dunque terza per volumi. Da segnalare il forte interesse per operazioni *value-add* e *trophy asset* e per il segmento Resort che ha registrato investimenti per oltre 500 milioni di euro, grazie alla maggiore resilienza durante la pandemia. Non si sono registrati impatti rilevanti sul fronte del *pricing* e le scontistiche sono state contenute. La ripresa della domanda e la tenuta dei prezzi si sono tradotti in una compressione dei rendimenti *prime* che si attestano al 4,5%. La ripresa delle *performance* alberghiere, caratterizzata da un aumento delle presenze turistiche di circa il 20% rispetto al 2020, ha consentito all'Italia di rimanere tra le destinazioni privilegiate degli investitori, in particolare nel comparto *leisure* e nelle maggiori città d'arte sul settore lusso.

Nonostante la ripresa, il tasso di occupazione delle strutture alberghiere nel 2021 è però ancora inferiore rispetto al 2019, soprattutto a causa del calo dei turisti stranieri, ma si prevede un recupero ai livelli pre-pandemia soprattutto per il segmento *leisure* già nel corso del 2022. Resta in difficoltà il segmento business, in parte dovuto alla diffusione del lavoro da remoto che ha ridotto la necessità di viaggi di lavoro.

### **Il mercato healthcare**

L'attuale situazione legata alla pandemia da Coronavirus ha coinvolto inevitabilmente il comparto Residenze Sanitarie Assistite ("RSA") in Italia, così come in tutta Europa. Lo specifico settore e la popolazione a cui si rivolge ha amplificato l'emergenza e ha reso necessaria un'analisi di quanto accaduto e delle caratteristiche delle strutture. I punti cardine di questo settore su cui porre attenzione sono principalmente la tipologia di utenza, il funzionamento operativo della gestione, le caratteristiche strutturali delle Residenze e l'integrazione di queste strutture nel sistema dell'assistenza sanitaria del territorio. L'emergenza ha ulteriormente evidenziato la necessità che le RSA prendano in carico gli anziani non autosufficienti, costituendo un elemento chiave e un asse portante del sistema sanitario assistenziale in grado di alleggerire e scaricare il sistema ospedaliero che deve essere focalizzato nell'affrontare le urgenze e le fasi acute delle patologie. Le RSA del prossimo futuro potranno diventare ulteriormente presidi territoriali indispensabili e ben integrati nel sistema sanitario, che si interfaceranno in modo sistematico e strutturale sia con gli ospedali che con la medicina e assistenza sociosanitaria del territorio. Per rispondere alle esigenze della popolazione le RSA dovranno necessariamente diventare piattaforme sanitarie sempre più articolate e polivalenti con requisiti strutturali che dovranno evolvere e modernizzarsi rispetto a quelli utilizzati sino a ora; dovranno inoltre essere previsti alcuni nuclei protetti e specializzati con tutti i dispositivi di sicurezza e isolamento e una prevalenza di camere singole al fine non solo di offrire maggior comfort e *privacy* a ciascun ospite, ma anche per limitare possibili contagi. Le RSA attualmente esistenti hanno ancora una prevalenza di camere doppie o addirittura triple, con un bagno per più persone, mentre nelle RSA progettate in un'ottica post-covid, in una prospettiva del distanziamento interpersonale dovranno essere previsti spazi più ampi, sia come ambienti interni condivisi che come spazi esterni. Si tratterà di piccoli condomini con valenza sanitaria e assistenziale. Le residenze saranno progettate e realizzate con gli ultimi dispositivi tecnologici in materia di domotica, diagnostica e monitoraggio telematico al servizio del benessere delle persone, tenendo conto delle ultime tecniche costruttive in materia di sostenibilità e collocandosi in un'alta classe di risparmio energetico per il rispetto dell'ambiente. Infine, i nuovi trend socio-demografici spingono sempre di più alla creazione di strutture di *Senior Housing*, appositamente progettati per gli over 65 autosufficienti e semi-autosufficienti, con ampi spazi comuni atti a promuovere la socializzazione tra gli anziani: soggiorni comuni e sala polivalente, sala ristorante, palestra e lavanderia. L'eventuale RSA adiacente potrà mettere a disposizione alcuni servizi ai residenti degli appartamenti protetti, quali ad esempio pasti, servizi.

---

### **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". La pandemia in atto sta ampliando in maniera considerevole la fascia grigia sopra citata e il *social housing* si sta rivelando una soluzione abitativa in grado di rispondere meglio ai profondi stravolgimenti non solo economici ma anche sociali che il distanziamento richiesto sta causando.

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.

[1](#) fonte: CBRE Research – *Italy Real Estate Outlook 2022*

### **1.3. Mercato dei fondi immobiliari**

Il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a crescere in modo sostenuto; il suo peso sul resto dei veicoli europei supera l'11%. Sulla base dei dati delle semestrali e delle indicazioni dei gestori, il NAV a fine 2021 raggiungerà 93,2 miliardi di euro, con un incremento del 6,4% sull'anno precedente.

La crescita ha riguardato i fondi riservati indirizzati a investitori professionali ed è stata sostenuta da quelli italiani. Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 560 fondi attivi si stima raggiungerà i 105 miliardi di euro, con un incremento del 4,8% sul 2020.

Le previsioni per il 2022 sono di un incremento del NAV e del patrimonio di oltre il 5%, con oltre 110 miliardi di euro per il patrimonio e un numero di veicoli in crescita di trenta unità.

L'indebitamento del sistema fondi è pari a 42 miliardi di euro con un'incidenza del 40% sul patrimonio.

Il *core business* dei veicoli italiani continua a essere rappresentato dagli Uffici, che concentrano circa il 64% del totale, seguito dal Retail in lieve contrazione, con un peso del 13,5%; si conferma la crescita d'interesse per il Residenziale e la Logistica che pure detengono ancora un peso marginale.

Le prospettive per il 2022, sulla base delle indicazioni raccolte tra le SGR italiane, sono di un cauto ottimismo, con incremento delle masse gestite e diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale.

**I Fondi Immobiliari in Italia (fondi retail e riservati)**  
(fonte: Scenari Immobiliari – rapporto dicembre 2021)

Descrizione	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*
N° fondi operativi <sup>1</sup>	425	440	458	483	505	535	560	590
Nav <sup>2</sup>	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	87.600	93.200	98.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	100.200	105.000	110.500
Indebitamento esercitato <sup>3</sup>	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	38.500	42.000	
Performance (Roe) <sup>4</sup> (val. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,6	1,8	

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

#### 1.4. Aggiornamenti normativi e fiscali

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 dalla L. 178/2020 e dal D. Lgs. 17/2021.

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 23 dicembre 2021;
- 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");
- 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 delibera n.22144 del 22 dicembre 2021;
- 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;
- Manuale degli obblighi informativi dei soggetti vigilati adottato con Delibera Consob n. 17297 del 28 aprile 2010, aggiornata da ultimo aggiornata con delibera del 25 marzo 2021;
- Provvedimento Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 di "Attuazione del pacchetto MIFID2/MIFIR Disposizioni della Banca d'Italia di attuazione del TUF" (che ha abrogato il provvedimento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob il 29 ottobre 2007 e s.m.) in vigore dal 21 dicembre 2019. 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).

Si segnala che in data 5 giugno 2020 il MEF ha posto in consultazione una modifica del Regolamento attuativo 30/2015, ed in particolare dell'art. 14. La consultazione si è conclusa il 3 luglio 2020 e i risultati sono in elaborazione.

---

Inoltre, in ambito MIFID II e MiFIR è stato da ultimo *apportato un aggiornamento Documento ESMA70-872942901-35 del 30 settembre 2021 e Documento ESMA70-156-4263 del 18 agosto 2021.*

In tema di esperienza e conoscenza del personale si segnala la pubblicazione, in data 5 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 MIFID2. 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 applicheranno a partire dal 31 luglio 2021 a tutti gli accordi di esternalizzazione nel cloud stipulati, rinnovati o modificati a tale data o successivamente. Le imprese dovrebbero riesaminare e modificare di conseguenza gli accordi di esternalizzazione nel cloud in essere onde assicurare che tengano conto dei presenti orientamenti entro il 31 dicembre 2022.

\*\*\*

Il Regolamento (UE) n. 648/2012 (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 suddetto 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.

\*\*\*

### **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 2020 sono state da ultimo aggiornate le Q&A ESMA35-43-349 "On MiFID II and MiFIR investor protection and intermediaries topics" in relazione ai costi ed oneri presentati nel 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 alla Consob i KID alla Consob. Inoltre, con Delibera 21640/2020, la Consob ha altresì previsto l'obbligo di messa a

disposizione di informazioni e dati strutturati, dettando con specifiche istruzioni operative, tempi e modalità. Con Delibera n. 22134/2021 la Consob ha altresì esteso la possibilità di rendere accessibile il KID via PEC fino al 28 febbraio 2022, mentre la decorrenza degli obblighi previsti dalla sopra indicata delibera 21640 è stata posticipata al 1° marzo 2022.

\*\*\*

### **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. Reg. 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, aventi quale termine di recepimento o applicazione il 2 agosto 2022 (salvo che per la Direttiva delegata (UE) 2021/1269, il cui termine di recepimento è fissato per il 22 novembre 2022); ed in particolare:

- 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
- Regolamento delegato (UE) 2021/1257 della Commissione del 21 aprile 2021 che
- 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.

\*\*\*

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

Il 19 giugno 2017 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 90 di *"Attuazione della direttiva (UE) 2015/849 relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo e recante modifica delle direttive 2005/60/CE e 2006/70/CE e attuazione del regolamento (UE) n. 2015/847 riguardante i dati informativi che accompagnano i trasferimenti di fondi e che abroga il regolamento (CE) n. 1781/2006"* (il "Decreto Antiriciclaggio"). Il Decreto Antiriciclaggio, in vigore dal 4 luglio 2017, ha riscritto integralmente il decreto legislativo n. 231/2007 in tema di contrasto al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo; in sua attuazione, la Banca d'Italia:

- il 26 marzo 2019 ha emanato il Provvedimento recante le nuove *"Disposizioni in materia di organizzazione, procedure e controlli interni volti a prevenire l'utilizzo degli intermediari a fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo"*;
- il 30 luglio 2019 ha emanato le *"Disposizioni attuative in materia di adeguata verifica della clientela"*;

- il 24 marzo 2020 ha emanato le “Disposizioni specifiche per la conservazione e l’utilizzo dei dati e delle informazioni a fini antiriciclaggio e di contrasto al finanziamento del terrorismo”; il termine per il relativo adeguamento alle nuove disposizioni è fissato al 31 dicembre 2020;
- il 25 agosto 2020 ha emanato le “Disposizioni attuative per l’invio delle Segnalazioni AntiRiciclaggio Aggregate”.

In recepimento della V Direttiva Antiriciclaggio, in data 10 novembre 2019 è inoltre entrato in vigore il D. Lgs. n. 125 del 4 ottobre 2019 rubricato come “Modifiche ed integrazioni ai decreti legislativi 25 maggio 2017, n. 90 e n. 92, recanti attuazione della direttiva (UE) 2015/849, nonché attuazione della direttiva (UE) 2018/843 che modifica la direttiva (UE) 2015/849, relativa alla prevenzione dell’uso del sistema finanziario ai fini di riciclaggio o finanziamento del terrorismo e che modifica le direttive 2009/138/CE e 2013/36/UE”. Tale D. Lgs. 125/2019 ha quindi nuovamente emendato il D. Lgs 231/2007 e s.m.i.

Nel mese di giugno 2021 UIF ha pubblicato il Quaderno n. 16 “Casistiche di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo” giunto alla sua quarta edizione.

Per completezza si indica che il 4 ottobre 2021 la Banca d’Italia ha pubblicato la Nota n. 15 “Attuazione degli Orientamenti dell’Autorità bancaria europea in materia di fattori di rischio per l’adeguata verifica della clientela” con la quale gli orientamenti dell’EBA in oggetto vengono recepiti nell’ambito della normativa di attuazione del 30 luglio 2019, relativa alla in materia di adeguata verifica della clientela. Nella medesima nota vengono individuate le modifiche da apportare al suddetto Provvedimento e, inoltre, vi sono precisazioni circa le modalità di attuazione da parte della stessa Autorità delle disposizioni inerenti l’“esercizio di autovalutazione”, così come previsto dal Provvedimento del 26 marzo 2019 in materia di organizzazione, procedure e controlli interni antiriciclaggio.

\*\*\*

Di seguito si riportano le principali novità fiscali, di carattere generale, con efficacia 2021 e anni successivi che coinvolgono la gestione operativa dei fondi immobiliari, e le società collegate, stabilite in vari provvedimenti legislativi.

Con la Legge di Bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178) sono state introdotte le seguenti novità:

- sono esenti da ritenuta a titolo d’imposta (in precedenza pari al 26%) i dividendi corrisposti dalle società italiane agli OICR di diritto estero conformi alla direttiva 2009/65/CE e agli OICR non conformi alla citata direttiva, il cui gestore sia soggetto a forme di vigilanza nel Paese estero nel quale è istituito ai sensi della direttiva 2011/61/UE, istituiti negli Stati membri dell’Unione europea e negli Stati aderenti all’Accordo sullo spazio economico europeo che consentono un adeguato scambio di informazioni. L’esenzione si applica agli utili percepiti a decorrere dall’1.01.2021 ed alle plusvalenze realizzate dall’1.01.2021 (entrata in vigore della legge).
  - Per l’anno 2021 non è dovuta la prima rata dell’IMU relativa ad alcune categorie di immobili (immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, termali; immobili adibiti ad attività turistico-ricettive, a condizione che i soggetti passivi d’imposta siano anche gestori delle attività ivi esercitate; immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell’ambito di eventi fieristici o manifestazioni; immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi siano anche gestori delle attività ivi esercitate).
  - È prevista la totale esenzione dall’applicazione dell’IMU (in luogo della riduzione al 50%) per i fabbricati, ubicati nelle zone colpite da eventi calamitosi e siti in Lombardia, Veneto ed Emilia-Romagna, distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente ai sensi dell’art. 8 co. 3 del DL 74/2012. L’esenzione spetta fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati interessati e comunque non oltre il 31.12.2021.
  - È introdotto, per l’anno 2021, un contributo a fondo perduto per il locatore di immobile, adibito ad abitazione principale dal conduttore, situato in un comune ad alta tensione abitativa che riduce il canone di locazione. Il contributo, pari al 50% della riduzione del canone, è riconosciuto nel limite annuo di 1.200 euro per singolo locatore. Il tetto di spesa stanziato ammonta a 50 milioni di euro complessivi.
- La Legge n. 69 del 21 maggio 2021, di conversione del DL 41/2021 (c.d. Decreto Sostegni) contiene, tra l’altro, le seguenti disposizioni:
- È stato inserito il comma 9-ter all’art. 119 del D.L. 34/2020, in base al quale l’Iva non detraibile, dovuta sulle spese rilevanti ai fini del Superbonus 110%, si considera nel calcolo dell’ammontare complessivo ammesso al beneficio, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata dal contribuente.
- Con il D.L. 73 del 25 maggio 2021 (c.d. Decreto sostegni bis) sono state introdotte le seguenti novità:

• Il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo, di cui all'art. 28 del DL 34/2020 (Decreto Agosto), per effetto del comma 602 dell'art. 1 della L. 178/2020 è esteso, limitatamente a strutture turistico ricettive, tour operator e agenzie di viaggio, fino al 30.04.2021. L'art. 4 del DL 73/2021 ha prorogato ulteriormente l'agevolazione al 31.07.2021. Per le imprese multiattività l'estensione della misura al 31 luglio trova applicazione se l'attività turistico ricettiva, agenzia di viaggio o tour operator è prevalente rispetto alle altre eventualmente esercitate.

Restano immutati i presupposti e condizioni di utilizzo: il credito compete a condizione che le imprese turistico ricettive, agenzie di viaggio e tour operator abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel mese di riferimento dell'anno 2021 di almeno il 50 per cento rispetto allo stesso mese dell'anno 2019.

L'entità del credito è determinata applicando le seguenti percentuali ai canoni versati: (i) 60 per cento nel caso di contratti di locazione; (ii) 30 per cento nel caso di contratti di servizi a prestazioni complesse; (iii) 30 per cento nel caso di affitto d'azienda relativo ad agenzie di viaggio e tour operator; (iv) 50 per cento nel caso di affitto d'azienda di strutture turistico ricettive.

Per i soggetti che svolgono attività economica diversa dalle imprese sopra citate, l'agevolazione compete dai mesi da gennaio a maggio 2021, previa verifica delle seguenti condizioni (i) conseguimento di ricavi o compensi 2019 non eccedenti la soglia dei 15 milioni di euro; (ii) ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2020 e il 31 marzo 2021 inferiore almeno del 30 per cento rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e il 31 marzo 2020.

Il credito d'imposta spetta inoltre anche agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

La misura del credito spettante corrisponde al 60 per cento per i contratti di locazione ed al 30 per cento per i servizi a prestazioni complesse o di affitto d'azienda.

La compensazione in F24 del credito non è soggetta ad alcun limite quantitativo annuo, non trovando applicazione le soglie di cui all'articolo 1 comma 53 L. 244/2007 e articolo 34 L. 388/2000.

• Mediante le modifiche introdotte all'art. 26 Dpr n. 633/1972, è stabilito che, in caso di mancata riscossione di crediti vantati nei confronti di cessionari o committenti coinvolti in procedure concorsuali, fallimento o concordato preventivo, è possibile effettuare le conseguenti variazioni in diminuzione per recuperare l'IVA anticipata all'Erario, sin dall'apertura della procedura, senza doverne aspettare la conclusione, oppure dalla data del decreto che omologa un accordo di ristrutturazione dei debiti o dalla data di pubblicazione nel registro delle imprese di un piano attestator.

Le novità sono applicabili alle procedure concorsuali avviate successivamente al 26 maggio 2021 (data di entrata in vigore della norma).

La Legge 30 dicembre 2021 n. 234 (Legge di Bilancio 2022) ha introdotto le seguenti novità, potenzialmente rilevanti per il settore immobiliare:

• È confermato, a regime, il limite massimo di 2 milioni euro, già previsto dal DL 73/2021 per il 2021, dei crediti d'imposta e dei contributi utilizzabili in compensazione tramite modello F24 ovvero rimborsabili ai contribuenti intestatari di conto fiscale;

• È modificata la disciplina della rivalutazione agevolata dei beni d'impresa e delle partecipazioni di cui all'art. 110 del DL 104/2020 stabilendo che il maggior valore imputato ai beni immateriali è deducibile su un arco temporale di cinquanta anni (in luogo dei precedenti diciotto anni). Il Legislatore ha tuttavia previsto la possibilità di mantenere la deducibilità dell'ammortamento per diciottesimi versando l'imposta sostitutiva prevista dall'art. 176 co. 2-ter Tuir, al netto del 3% già versato o, in alternativa, di rinunciare, anche parzialmente, agli effetti della rivalutazione o riallineamento prevedendo la possibilità di richiesta di rimborso o compensazione dell'imposta sostitutiva pagata.

• È prorogata agli atti stipulati fino al 31.12.2022 (in luogo del 30.06.2022) la c.d. agevolazione prima casa under 36, ovvero l'esenzione prevista per i soggetti di età inferiore a 36 anni con ISEE non superiore a 40.000 euro e a condizione che sussistano tutti i requisiti previsti per l'acquisto della "prima casa" (nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86) (i) dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale); (ii) dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati. Per gli atti imponibili ad IVA è previsto un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto medesimo.

Con il Decreto Legge n. 4 del 27 gennaio 2022 (Decreto Sostegni Ter) sono state introdotte le seguenti novità:

• 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.

L'efficacia dell'agevolazione è condizionata all'Autorizzazione della Commissione Europea.

- È disposto che i crediti relativi ai bonus edilizi e ai bonus anti Covid (compresi il credito d'imposta per i canoni di locazione e credito d'imposta per la sanificazione degli ambienti di lavoro), potranno essere ceduti una sola volta. Con particolare riguardo all'ambito dei crediti relativi ai bonus edilizi per i quali è prevista l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, più precisamente, è consentita la possibilità di effettuare una sola cessione (oltre lo sconto), escludendo quindi tutte le successive cessioni. L'art. 28 reca un regime di natura transitoria in base al quale è consentita un'ulteriore cessione a terzi per quei crediti che alla data del 7 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di una delle due opzioni citate.

Il D.L. n. 152/2021 ha modificato la disciplina del credito d'imposta per le imprese relativo agli interventi di ristrutturazione degli alberghi di cui all'art. 10 del DL 83/2014. In precedenza, il D.L. 73 del 25 maggio 2021 (c.d. Decreto sostegni bis) aveva già prorogato al 2022 (soggetti "solari") il credito d'imposta per la ristrutturazione degli alberghi di cui all'art. 10 del DL 83/2014 previsto nella misura del 65%. Le spese agevolabili sono relative a: (i) interventi di ristrutturazione edilizia, vale a dire interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione in senso stretto; (ii) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche; (iii) interventi di incremento dell'efficienza energetica; (iv) ulteriori interventi (es. acquisto di mobili e arredi).

Il D.L. n. 152/2021 ha previsto l'innalzamento del credito d'imposta all'80%. È altresì riconosciuto un contributo a fondo perduto non superiore al 50% delle spese sostenute per i suddetti interventi, comunque non superiore al limite massimo di 100.000 euro per ciascun beneficiario (a determinate condizioni soggettive).

Le disposizioni relative al nuovo credito d'imposta si applicano anche in relazione ad interventi avviati dopo l'1.2.2020 e non ancora conclusi al 7.11.2021 (data di entrata in vigore del DL), a condizione che le relative spese siano sostenute a decorrere dal 7.11.2021.

Agli interventi conclusi prima del 7.11.2021 continuano ad applicarsi, le disposizioni relative al credito d'imposta nella misura del 65%.

Altre novità

- Con decorrenza dal 1.1.2022 (D.M. 13.12.2021 pubblicato sulla G.U. 15.12.2021 n. 297), il tasso di interesse legale di cui all'art. 1284 c.c., è stabilito nella misura dello 1,25%.

## **2. ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO**

### **2.1. Linee strategiche della gestione del Fondo**

Obiettivo del Fondo, di durata trentennale, è l'investimento a lungo termine prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori e partecipazioni in società immobiliari, e parti di altri FIA immobiliari anche esteri.

La finalità del Fondo è garantire una redditività costante e stabile nel tempo ai partecipanti derivante, prevalentemente, dalla locazione o sfruttamento dei cespiti immobiliari detenuti dal Fondo.

Le operazioni di investimento avverranno sulla base di un piano di gestione predisposto ed aggiornato annualmente dalla SGR e portato a conoscenza dell'*Advisory Committee*.

Scopo del Fondo è la gestione, valorizzazione e liquidazione del Patrimonio del Fondo, nonché la ripartizione tra i Partecipanti del risultato della gestione nei termini previsti dal Regolamento e dalle relative politiche di gestione, nonché dalla normativa applicabile. Il patrimonio del Fondo inoltre non potrà essere investito in beni immobili o diritti reali su beni immobili adibiti, anche in parte, alla produzione, commercializzazione o stoccaggio di prodotti lesivi della dignità e dei diritti dell'uomo o della collettività in generale.

La liquidità di volta in volta disponibile e non impiegata ai fini descritti nel Regolamento potrà essere investita in strumenti finanziari a breve termine, comunque liquidabili entro un termine non eccedente la data di distribuzione dei Proventi Distribuibili nel semestre immediatamente successivo, nonché che abbiano un rating a breve termine non inferiore a P-1 di Moody's o A-1 di Standard & Poor e/o che siano emessi da soggetti aventi un rating equivalente.

Il Fondo potrà investire in strumenti finanziari derivati esclusivamente per finalità di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti o dall'indicizzazione dei contratti di locazione e relativi a tassi e valute, a condizione che l'investimento in strumenti finanziari derivati non alteri il profilo di rischio del Fondo e nei limiti previsti dalla normativa vigente, a condizione che essi siano negoziati con controparti di elevato standing.

## 2.2. Il patrimonio immobiliare del Fondo

### Verona – via Tazzoli

Il Fondo è proprietario di un immobile sito in Verona - Via Tazzoli, in pieno centro storico della città, all'angolo tra Via Tazzoli e Vicolo Orti Manara, nelle immediate vicinanze dell'Arena e Piazza Bra. Il quartiere in cui si inserisce il bene è parte del tessuto storico della città e si sviluppa tra l'Arena, Stradone San Fermo e Via Leoncino.

L'immobile è prevalentemente utilizzato come centralina telefonica da una società leader del settore telecomunicazioni. Il contratto di locazione ha una durata di 21 (ventuno) anni con decorrenza dal 1° dicembre 2000 e prima scadenza al 30 novembre 2021. Il conduttore non ha esercitato il diritto di recesso entro il 30 novembre 2020 e di conseguenza il contratto si è automaticamente rinnovato fino al 30 novembre 2027. L'immobile genera un canone di locazione annuo pari a Euro 845.665,06.



Al 31 dicembre 2021 il valore di perizia per l'immobile di Verona, Via Tazzoli espresso dall'Esperto Indipendente è pari ad Euro 13.900.000, rispetto al costo storico alla data del 31.12.2021 di Euro 13.800.000 circa.

Il Fondo Primo, oltre all'immobile descritto in precedenza, è detentore di:

- ❖ 90 quote (di classe A) del **Fondo di investimento immobiliare chiuso "Eracle"**, sottoscritte durante il secondo semestre 2011, per un controvalore totale iniziale pari ad Euro 24,78 milioni che corrispondono a un valore di carico al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 24,28 milioni;

Il Fondo Eracle, gestito da Generali Immobiliare Italia SGR, è stato istituito nel 2008 con durata di 25 anni ed avviato con l'apporto da parte di una società appartenente al Gruppo Banco Popolare di 456 immobili a destinazione d'uso prevalentemente "agenzie bancarie". Tutti gli immobili sono ancora oggi di proprietà del Fondo fatta eccezione per l'immobile sito in Novi di Modena venduto nel 2016, di una porzione di sottotetto non abitabile dell'immobile di Rivarolo Canavese (TO) venduto nel secondo semestre 2019 e dell'immobile di P.zza Castello 3, Sirmione (BS) venduto nel corso del 2021 per Euro 1,4 mln. Il valore di mercato del patrimonio del Fondo Eracle al 31 dicembre 2021 risulta pari a circa Euro 665,21 milioni, in diminuzione rispetto a dicembre 2020.

Nel corso del 2020 alla luce della scadenza contrattuale del finanziamento in essere, Generali SGR ha avviato un processo di re-engineering del Fondo che ha riguardato il Regolamento, l'Accordo Quadro con Banco BPM e il finanziamento. In data 27 novembre 2020 la SGR e le banche BNP Paribas, Banco BPM, Unicredit, Intesa Sanpaolo e il veicolo di cartolarizzazione SPV PROJECT 2005 (il "Nuovo Pool") hanno sottoscritto un nuovo contratto di finanziamento per un importo pari a Euro 370 milioni, con durata 4 anni + opzione di estensione di 1 ulteriore anno, piano di ammortamento pari al 18% dell'ammontare complessivo e spread pari a 310 bps.

Il 16 ottobre 2020 è stato sottoscritto un nuovo Accordo Quadro con Banco BPM che stabilisce i) la risoluzione dell'attuale contratto di locazione ii) la stipula di nuovi contratti di locazione suddividendo il portafoglio in tre differenti cluster caratterizzati da diverse durate e sconti canone a seconda della strategicità delle sedi iii) la liberazione di 72 ex filiali bancarie.

A luglio 2020 Generali SGR ha modificato in sede di Assemblea dei sottoscrittori il Regolamento di gestione del Fondo, eliminando tra l'altro, il lock-up sulle vendite per i primi 15 anni di vita (fine 2023). Ha inoltre comunicato una revisione del Piano Vendite coerente con il nuovo stato locativo che è stato approvato con il Business Plan a marzo 2021.

Con riferimento alle dismissioni, nel corso dell'anno 2021 sono stati ceduti 13 immobili per un controvalore di Euro 13.213.163,50.

Con riferimento alle locazioni, a fine anno si registra una diminuzione nei canoni conseguenti alla rinegoziazione con l'inquilino Banco BPM che ha comportato il rilascio di 72 unità.

A fronte dei suddetti eventi e del conseguente aggiornamento dei valori di perizia da parte degli Esperti Indipendenti del Fondo, il NAV al 31 dicembre 2021 risulta essere pari a Euro 343,39 mln corrispondente ad una diminuzione del -2,9% rispetto al 31 dicembre 2020.

- ❖ 6.860.000,00 quote del **Fondo Optimum Evolution - USA Property I** (sottoscrizione originaria di 7 milioni di quote avvenuta nel secondo semestre 2013, per un controvalore totale iniziale pari ad Euro 7 milioni), Fondo immobiliare di diritto lussemburghese vigilato dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier - CSSF (equivalente della Consob in Lussemburgo) che al 31 dicembre 2021 ha un valore pari ad Euro 2.286.828, tenuto conto anche del rimborso equity di Euro 140.000 avvenuto a ottobre 2017.

Il Fondo immobiliare Optimum Evolution – USA Property I, gestito da Optimum Asset Management, prevedeva una durata di 7 anni, a partire dal 1° trimestre 2013 (primo *closing* sottoscrizioni). Tale scadenza è stata prorogata a causa dei ritardi nello sviluppo e conseguente dismissione delle operazioni in portafoglio. I ritardi sono stati causati sia da problematiche tecniche ma anche economiche/finanziarie nonché a causa delle mutate condizioni macroeconomiche che con l'avvento della pandemia di covid19 sono ulteriormente peggiorate. La strategia iniziale del Fondo Optimum era quella dell'acquisto e la valorizzazione di un portafoglio diversificato di immobili (prevalentemente interi edifici o partecipazioni in società immobiliari) ad uso residenziale, commerciale ed alberghiero, principalmente nelle aree metropolitane di New York, Miami e San Francisco.

Il Fondo Optimum ha terminato la fase di investimenti e sta completando la valorizzazione del portafoglio con, peraltro, alcune dismissioni già effettuate: un immobile a San Francisco, uno a New York, uno a Los Angeles oltre ad altri investimenti a Miami.

A Miami sono stati dimessi a ottobre 2021 n. 5 unità del complesso di **Brickell Heights**, a downtown; nel 2020 il Fondo ha ceduto l'immobile di **3480 Main Highway a Coconut Grove** ad un prezzo in parte corrisposto in denaro all'atto della vendita e in parte dilazionato nei successivi tre anni. Sempre a Miami, a South Beach, nel 2021 è stato ceduto l'**hotel Celino di Miami Beach** a CGI Investment Management LLC.

L'atto di compravendita dell'**hotel Celino** è stato finalizzato il 3 agosto 2021 attraverso il pagamento di parte del prezzo in denaro e parte in quote, più o meno privilegiate, del fondo alberghiero di CGI (CGI HOF). CGI Hospitality Opportunity Fund mira ad una raccolta di circa 650 milioni per la costruzione di un portafoglio di circa 20 assets nel segmento Hospitality locati tra Nord America, Canada e Caraibi. I target di rendimento del Fondo sono pari a 18% IRR e 2 25 x MOIC (al netto delle commissioni di gestione). Ad oggi, il Fondo ha raccolto circa 230 milioni di capitale e ha finalizzato due acquisizioni in South Florida con rendimenti target al di sopra del 16% IRR.

In considerazione del prolungarsi della fase di liquidazione/realizzo delle operazioni in portafoglio in occasione del comitato consultivo del Fondo Optimum tenutosi ad ottobre 2021, il gestore ha presentato la sintesi di un Business Plan Pluriennale del Fondo predisposto con l'obiettivo di una liquidazione ordinata e progressiva degli assets del Fondo. La scelta è stata quella di evitare, da un lato, sostanziali reinvestimenti che inciderebbero sull'esposizione finanziaria del Fondo, dall'altro, la vendita in un brevissimo arco temporale degli asset che avrebbe come effetto immediato una significativa perdita di valore rispetto ad una liquidazione ordinata. Sulla base di tali criteri guida, nel documento presentato sono stati immaginate 3 scenari alternativi: Base Case, Best Case e Worst Case.

La liquidazione totale del Fondo è prevista per l'anno 2026, con la cessione dei cespiti immobiliari entro la fine dell'anno 2023 con la vendita dell'ultimo progetto di sviluppo, 222 Est Broadway, lasciando in Portafoglio solo posizioni aperte di tipo Preferred Equity e la partecipazione nel fondo di CGI sottoscritta in occasione della cessione dell'Hotel Celino.

Gi elementi che differenziano i predetti scenari sono principalmente legati alle assunzioni di vendita, con sconti sul valore di vendita dei singoli cespiti ovvero apprezzamenti a seconda dello scenario trattato, nonché alle ipotesi di realizzo della componente variabile della vendita dell'Hotel Celino.

Ad ogni modo tutti gli scenari proposti prevedono una perdita sul capitale investito; il Multiplo del Capitale per le azioni Non – Hedged varia tra lo 0,46x e lo 0,56x mentre per le quelle Hedged dallo 0,34x allo 0,45x, suddetti risultati saranno soggetti ad un non prevedibile margine di fluttuazione dovuto al tasso di cambio Euro-Dollaro.

Il Portafoglio, ad oggi, risulta composto, tra l'altro, da due operazioni di sviluppo: (i) **Indian Creek a Miami Beach**, che dovrebbe completarsi entro il primo trimestre del 2022, e (ii) **222 East Broadway a Manhattan (NY)**, dove si è ancora in una fase di sviluppo meno avanzata e le operazioni di commercializzazione non sono ancora state avviate. Il progetto 222 East Broadway, presenta rischi di sviluppo diversi rispetto al progetto Indian Creek, che è prossimo ad essere completato. In merito all'attività di commercializzazione di Indian Creek, ad ottobre 2021, delle 39 unità

totali, 18 sono state vendute e 3 ulteriori offerte sono in negoziazione per un totale del 55,7% sul volume di vendita totale. Le vendite nette hanno quasi raggiunto l'ammontare necessario per il rimborso del debito senior pari a \$55 milioni.

Sono presenti, inoltre, in Portafoglio altre tre proprietà attualmente in fase di dismissione, ovvero 600 Collins a Miami Beach, lo Starlite Motel e le 11 unità condominiali di Brickel Heights a Miami oltre alla partecipazione nell'operazione di Imlay, New York.

Per immobile di **600 Collins** è stata proposta una vendita ad un prezzo di \$6,5 milioni (inferiore al valore espresso dalla perizia del bilancio al 31.12.20) a cui eventualmente applicare un eventuale sconto nella misura massima del 5% del prezzo ove si renda necessario a seguito di eventuali rilievi presentati dall'acquirente.

Lo **Starlite Motel** è stato chiuso ad aprile 2020 a seguito della situazione determinata dall'emergenza pandemica e da allora non è mai stato riaperto in quanto i ricavi previsti non avrebbero consentito la copertura dei costi di gestione. Anche per questa operazione il gestore sta valutando alcune opzioni di cessione; quella che sembrerebbe preferibilmente in termini di ritorno per l'investitore prevede la cessione dell'asset ad una Joint Venture al valore di 20 milioni e reinvestimento di una quota pari circa al 5% (circa 2 M) nel capitale della Joint Venture stessa con strategia volta allo sviluppo dell'immobile in un edificio multi-family da 280 appartamenti e 8.600 piedi quadrati di spazi commerciali.

Per quanto riguarda l'operazione di **Imlay, New York** in considerazione dei ritardi e costi imprevisti per lo sviluppo, lo sviluppatore ha garantito al Fondo Euro 2 milioni in caso non riuscisse a raggiungere il risultato ipotizzato inizialmente.

In relazione agli eventi verificatesi descritti durante il 2021 la Sgr, in considerazione del fatto che l'**ultimo NAV disponibile** è rappresentato dal valore della partecipazione al **31 dicembre 2020**, ha ritenuto in via prudenziale il valore non più coerente con la situazione dell'OICR alla data del 31 dicembre 2021 e, pertanto, valutando i dati oggettivi forniti nel corso del 2021 dai gestori dell'OICR in occasione sia di formali riunioni sia a seguito di richieste, **ha provveduto a svalutare la partecipazione**, tenendo conto delle probabili perdite attese sugli investimenti e quindi sulla valutazione del patrimonio immobiliare del Fondo.

### **2.3. Andamento della gestione del patrimonio immobiliare**

Nel corso dell'anno sono proseguite da parte delle strutture competenti della SGR, le attività di ricerca di nuove opportunità di investimento immobiliare da sottoporre al giudizio degli investitori.

### **2.4. Andamento della gestione del Fondo**

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

L'istituzione del Fondo di investimento immobiliare chiuso denominato Fondo Primo è avvenuta – ai sensi dell'articolo 12 bis del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 - in data 24 settembre 2010. Il Fondo ha una durata pari a 30 anni, decorrenti dalla data di chiusura delle sottoscrizioni relative alla prima emissione di quote.

In data 14 luglio 2011 sono state sottoscritte 500 quote (di cui 245 richiamate in data 29 luglio e 4 richiamate in data 12 settembre). Nel 2013 sono state emesse altre 193 quote mentre nel 2014 sono state emesse ulteriori 58 quote: pertanto l'investitore ad oggi è titolare di 500 quote (pari al totale sottoscritto nel 2011), per un importo nominale pari a Euro 50.000.000 a completamento della sottoscrizione iniziale.

N. investitori	Classi di quote	Sottoscrizioni (1)	Versamenti (2)	Richiami ancora da effettuare (1-2)	Rimborsi (3)	Valore nominale residuo totale (2-3)	N. quote emesse (4)	Val. nominale medio residuo pro-quota (2-3)/(4)
1	UNICA	50.000.000	50.000.000	0	5.085.000	44.915.000	500,00	89.830

Nel corso dell'esercizio 2021 il Fondo non ha distribuito proventi e non ha rimborsato quote.

Al 31 dicembre 2021 il Fondo non ha maturato ulteriori proventi distribuibili in considerazione dei proventi già distribuiti fino a tale data (Euro 17.568.000).

Al 31 dicembre 2021 il Fondo non ha maturato ulteriore capitale rimborsabile in considerazione dei rimborsi parziali di quote effettuati fino a tale data (Euro 5.085.000).

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

Al 31 dicembre 2021 il patrimonio del Fondo è valutato dalla SGR pari ad Euro 13.900.000, in linea con quanto valutato dall'Esperto Indipendente. Qui di seguito si riportano le movimentazioni del patrimonio immobiliare:

	31-dic-20	Variazioni del periodo	31-dic-21
<b>Costo di acquisto degli immobili</b>	<b>13.500.000</b>		<b>13.500.000</b>
<b>Variazioni:</b>			
Costi capitalizzati	298.080	0	298.080
Acquisti	0	0	0
Vendite	0	0	0
<b>Costo storico al</b>	<b>13.798.080</b>	<b>0</b>	<b>13.798.080</b>
<b>Plus/(Minus) da valutazione su portafoglio residuo:</b>	<b>1.920</b>	<b>100.000</b>	<b>101.920</b>
- Plus/(minus) da valutazione totali	1.920	100.000	101.920
Storno (plus)/minus su immobili venduti (a) - (b)	0	0	0
(Plus)/minus effettiva da vendita (a)	0	0	0
(Plus)/minus contabili da vendita (b)	0	0	0
<b>Valore di mercato al</b>	<b>13.800.000</b>	<b>0</b>	<b>13.900.000</b>
Sval/Riv. %	0,0%		0,7%

La SGR ha conferito a Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. con socio unico l'incarico di Esperto Indipendente per la valutazione degli immobili del Fondo. Qui di seguito una tabella riassume, ai fini della trasparenza, gli incarichi ricoperti dai diversi Esperti Indipendenti dei Fondi gestiti dalla Investire SGR.

Esperto Indipendente	FONDO
AVALON	ROCKET
CBRE	HITA 2 - TDF II
COLLIERS	MELIGRANO - PRIMO - INPGI HINES - FHR - IBI
KROLL Advisory S.p.A. (DUFF & PHELPS REAG S.P.A.)	OMEGA 4 - BCC ROMA - MONTEROSA - EVEREST - FIP - LCN - PORTO PICCOLO - SHIRE - SHIRE 2
K2REAL	Q4 - SPAZIO SANITA'
PATRI GEST	DIAMOND - SECURIS REAL ESTATE III - HBLIOS
PRAO	SECONDO RE - IMMIDIUM - SECURIS REAL ESTATE II - NEPTUNE 1 - NEPTUNE 2 - VENETO CASA - TWIN 1 - TWIN 2 - PEGASUS
RINA PRIME VALUE SERVICES	CRONO - CA' GRANDA - SECURIS REAL ESTATE - APPLE - INPGI COMPARTO UNICO - PEP - PRS ITALY - RIPP
SCENARI IMMOBILIARI	FASP - HS IC - FERSH - FHT
YARD	HSCM - PPSH - FFSH
CRIF	SISTEMA BCC

#### Partecipazioni

Il fondo detiene: (i) n. 90 quote del fondo denominato Eracle, acquistate nel 2011 per un prezzo complessivo di Euro 24,78 milioni ed un valore di carico al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 24,28 milioni (Euro 25 milioni al 31 dicembre 2020), corrispondente al pro quota del NAV del Fondo al 31 dicembre 2021; (ii) n. 6.860.000 quote del valore nominale di Euro 1 del Fondo Immobiliare estero denominato Optimum USA Property 1 con un valore di carico al 31 dicembre 2021 pari a 2,29 milioni (Euro 3,7 milioni al 31 dicembre 2020).

La svalutazione del Fondo Optimum Usa Property 1, pari ad Euro 1.464.045, è il risultato in parte dalla pubblicazione nel mese di giugno 2021 del Nav dell'OICR al 31 dicembre 2020 (Euro 1.024.689) ed in parte da un'analisi da parte della SGR, la quale ha ritenuto in via prudenziale il valore del NAV al 31 dicembre 2020 (ultimo disponibile) non più coerente con la situazione dell'OICR alla data del 31 dicembre 2021 (Euro 439.356).

Per maggiori dettagli sulle svalutazioni degli OICR si rimanda al paragrafo 2.2..

#### 2.4.3. Andamento del valore della Quota

Il valore complessivo del Fondo al 31 dicembre 2021 ammonta ad Euro 43.080.463, registrando una diminuzione rispetto all'esercizio precedente (Euro 43.738.856 al 31 dicembre 2020), per effetto principalmente del risultato dell'esercizio, come di seguito evidenziato:

Variazione NAV 2021			
	€	Var ass	Var %
<b>NAV 31 dicembre 2020</b>	<b>43.738.856</b>		
<i>Variazioni di periodo:</i>			
<i>Plus/minus non realizzate su immobili</i>		100.000	0,2%
<i>Plus/minus non realizzate su OICR</i>		(2.188.957)	-5,0%
<i>Risultato effettivo</i>		1.430.564	3,3%
<i>Nuovi versamenti</i>			0,0%
<i>Rimborsi</i>			0,0%
<i>Distribuzione proventi</i>			0,0%
<b>NAV 31 dicembre 2021</b>	<b>43.080.463</b>	<b>(658.393)</b>	<b>-1,5%</b>

Al 31 dicembre 2021 il valore unitario delle quote risulta pari a Euro 86.160,926 per le n. 500 quote in circolazione (Euro 87.477,713 al 31 dicembre 2020).

Dalla nascita del Fondo alla data del 31 dicembre 2021, il NAV del Fondo è variato in funzione dei seguenti fattori:

Variazione NAV dalla nascita del Fondo			
	€	Var ass	
<b>Equity Iniziale investito</b>	<b>24.500.000</b>		
<i>Variazioni:</i>			
<i>Plus/minus non realizzate su immobili</i>		101.920	
<i>Plus/minus non realizzate su OICR</i>		(2.889.672)	
<i>Risultato effettivo</i>		18.521.215	
<i>Versamenti successivi</i>		25.500.000	
<i>Rimborsi</i>		(5.085.000)	
<i>Distribuzione proventi</i>		(17.568.000)	
<b>NAV 31 dicembre 2021</b>	<b>43.080.463</b>	<b>18.580.463</b>	

#### 2.4.4. Risultato di periodo

La Relazione di Gestione al 31 dicembre 2021 registra una perdita contabile pari ad Euro 658.393, che al netto delle valutazioni immobiliari e delle svalutazioni delle partecipazioni del periodo negli OICR (Euro 2.188.957), determina un utile effettivo di Euro 1.430.564.

Il risultato negativo è determinato esclusivamente dalla presenza di minusvalenze su OICR, nonostante un risultato della gestione immobiliare positivo.

A tal proposito, si rilevano:

- ricavi da locazione per Euro 851.873, in linea con quelli al 31 dicembre 2020 (Euro 850.697). l'aumento è determinato dall'applicazione dell'indice istat così come previsto dal contratto di locazione;
- dividendi da strumenti finanziari per Euro 706.599, relativi a dividendi incassati dal Fondo Eracle nel secondo semestre 2021;
- costi di gestione del Fondo, per Euro 100.633, relativi principalmente alla commissione SGR;

#### 2.4.5. Finanziamenti, derivati e liquidità del Fondo

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

Al 31 dicembre 2021 la liquidità disponibile di circa Euro 2,8 milioni, risulta (i) depositata sul c/c in essere presso il depositario per Euro 0,3 milioni e (ii) depositata in un conto a vista presso altro istituto bancario, al fine di una più efficiente gestione delle eccedenze temporanee di liquidità, per Euro 2,5 milioni.

Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 94% secondo il "metodo lordo" e pari a 100% 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, chiamata, tra l'altro, a nominare i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale in scadenza, in data 19 aprile 2021, ha fissato in 12 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione e ha nominato quali consiglieri: Giulio Bastia, Domenico Bilotta, Ermanno Boffa, Giuseppe De Filippis, Giuseppe Mazzarella, Antonio Mustacchi, Arturo Nattino, Maria Sole Nattino, Paola Pierri, Marco Tofanelli, Dario Valentino e Francesca Zanetta. Nella medesima sede, l'Assemblea dei soci ha rinnovato nella carica di membri del Collegio Sindacale, il dott. Francesco Minnetti, confermando la carica di Presidente, la dott.ssa Rosaria De Michele e il dott. Andrea Severi, confermando la carica di Sindaci Effettivi.

Il Consiglio di Amministrazione, così costituito, nella riunione tenutasi a valle dell'Assemblea, ha confermato l'attribuzione della carica di Presidente al dott. Arturo Nattino e di Amministratore Delegato al dott. Dario Valentino, e ha nominato Vicepresidente il dott. Ermanno Boffa. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato, sempre in data 19 aprile 2021, di nominare il Consigliere Domenico Bilotta quale Direttore Generale e il dott. Alessandro Polenta quale Condirettore Generale.

L'attuale Consiglio di Amministrazione di InvestIRE SGR S.p.A. è, pertanto, così composto:

- Arturo Nattino – Presidente;
- Ermanno Boffa – Vicepresidente e membro del Comitato Remunerazioni;
- Dario Valentino – Amministratore Delegato;
- Giulio Bastia – Consigliere;
- Domenico Bilotta – Consigliere e Direttore Generale;
- Giuseppe De Filippis – Consigliere;
- Maria Sole Nattino – Consigliera;
- Giuseppe Mazzarella – Consigliere Indipendente, Presidente del Comitato Remunerazioni e membro del Comitato Rischi e Conflitti di Interessi;
- Antonio Mustacchi – Consigliere Indipendente e membro del Comitato Rischi e Conflitti di Interessi;
- Paola Pierri – Consigliera Indipendente, Presidente del Comitato Rischi e Conflitti di Interessi e membro del Comitato Remunerazioni;
- Marco Tofanelli – Consigliere e membro del Comitato Rischi e Conflitti di Interessi;
- Francesca Zanetta – Consigliera e membro del Comitato Rischi e Conflitti di Interessi.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, così composti, scadranno con l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

L'Assemblea dei soci, nella medesima riunione del 19 aprile 2021, in sede ordinaria,

- (i) ha approvato le politiche retributive e il piano di incentivazione per il personale relativi all'anno 2021 e preso atto dell'informativa *ex post* sulle politiche di remunerazione relative all'anno 2020 e della relazione della funzione Internal Audit recante gli esiti delle verifiche condotte circa la rispondenza delle prassi di remunerazione alle politiche approvate e alla normativa applicabile;
- (ii) ha approvato il Bilancio al 31 dicembre 2020;
- (iii) ha determinato i compensi dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.
- (iv) L'assetto di *governance* del Fondo prevede un'Assemblea dei Partecipanti e un Advisory Committee.

Nel corso del 2021 l'Assemblea dei Partecipanti si è riunita una sola volta e ha nominato i membri dell'Advisory Committee del fondo in deroga all'art. 26, commi 3 e 4 del Regolamento, e deliberato sull'eventuale compenso. Nel corso del 2021 non si sono svolte riunioni dell'Advisory Committee.

### 3. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2022 continuerà l'attività di ricerca di nuove opportunità di investimento da parte della SGR. In ogni caso, nella selezione delle opportunità di investimento, si terrà conto delle linee guida che saranno individuate dall'Advisory Committee del Fondo e dal Consiglio di Amministrazione della SGR, oltre ovviamente ad un'attenzione massima ai limiti previsti dal Regolamento.

### 4. 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..

### 5. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL 31 DICEMBRE 2021

Non si rilevano fatti o eventi significativi successivamente al 31 dicembre 2021.

**6. DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

In coerenza con le normative vigenti e con il Regolamento del Fondo, il Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2022 delibera di approvare la Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2021 ed il valore unitario della quota pari a Euro 86.160,926.

Roma, 28 febbraio 2022



---

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

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO PRIMO AL 31/12/2021				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2021		Situazione a fine esercizio precedente	
	valore complessivo	in percentuale dell'attivo	valore complessivo	in percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>26.564.360</b>	<b>61,43%</b>	<b>28.753.316</b>	<b>65,49%</b>
A1. Partecipazioni di controllo			-	
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR	26.564.360	61,43%	28.753.316	65,49%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni,premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni,premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>13.900.000</b>	<b>32,14%</b>	<b>13.800.000</b>	<b>31,43%</b>
B1. Immobili dati in locazione	13.900.000	32,14%	13.800.000	31,43%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>2.496.604</b>	<b>5,77%</b>	<b>999.288</b>	<b>2,28%</b>
D1. A vista	2.496.604	5,77%	999.288	2,28%
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>265.308</b>	<b>0,61%</b>	<b>297.910</b>	<b>0,68%</b>
F1. Liquidità disponibile	265.308	0,61%	297.910	0,68%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>19.724</b>	<b>0,05%</b>	<b>51.598</b>	<b>0,12%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	7.947	0,02%	8.221	0,02%
G3. Risparmio d'imposta				
G4. Altre	11.777	0,04%	43.377	0,11%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>43.245.996</b>	<b>100%</b>	<b>43.902.112</b>	<b>100%</b>

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO PRIMO AL 31/12/2021		
SITUAZIONE PATRIMONIALE		
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2021	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>165.533</b>	<b>163.256</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	9.017	15.734
M2. Debiti di imposta	2	-
M3. Ratei e risconti passivi	146.452	138.903
M4. Altre	10.062	8.619
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni		
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>165.533</b>	<b>163.256</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>43.080.463</b>	<b>43.738.856</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>86.160,926</b>	<b>87.477,713</b>
<b>Rimborsi distribuiti per quota</b>	<b>-</b>	<b>10.170,00</b>
<b>Proventi distribuiti per quota</b>	<b>-</b>	<b>5.830,00</b>

Roma, 28 febbraio 2022



Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

## SEZIONE REDDITUALE

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO PRIMO AL 31/12/2021				
SEZIONE REDDITUALE				
	Relazione al 31/12/2021		Relazione al 31/12/2020	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1	dividendi e altri proventi			
A1.2	utili / perdite da realizzi			
A1.3	plusvalenze / minusvalenze			
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi	706.599		
A2.2	utili / perdite da realizzi			
A2.3	plusvalenze / minusvalenze	-2.188.957		
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi			
A3.2	utili / perdite da realizzi			
A3.3	plusvalenze / minusvalenze			
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1	di copertura			
A4.2	non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>-1.482.358</b>		<b>-4.608.226</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	851.873		850.697
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	100.000		-200.000
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-10.480		-10.541
B5.	AMMORTAMENTI			
B6.	IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ED ALTRE	-40.068		-40.068
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>901.325</b>		<b>600.088</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati			
C2.	Incrementi / decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati	-2.534		6
<b>Risultato gestione depositi bancari</b>		<b>-2.534</b>		<b>6</b>
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1.	Proventi			
E2.	Utile/Perdita da realizzi			
E3.	Plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>-583.567</b>		<b>-4.008.132</b>

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO PRIMO AL 31/12/2021				
SEZIONE REDDITUALE				
	Relazione al 31/12/2021		Relazione al 31/12/2020	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>-583.567</b>		<b>-4.008.132</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>-583.567</b>		<b>-4.008.132</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-100.633</b>		<b>-103.609</b>	
I1. Provvigione di gestione SGR	-75.466		-75.591	
I2. Costo per il calcolo della quota				
I3. Commissioni depositario	-15.312		-15.669	
I4. Oneri per esperti indipendenti	-2.000		-1.728	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I6. Altri oneri di gestione	-7.855		-10.621	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>25.807</b>		<b>24.456</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	27.783		27.927	
L3. Altri oneri	-1.976		-3.471	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-658.393</b>		<b>-4.087.285</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>		<b>-658.393</b>		<b>-4.087.285</b>

Roma, 28 febbraio 2022



Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

## NOTA INTEGRATIVA

### PARTE A – Andamento del valore della quota

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

L'istituzione del Fondo di investimento immobiliare chiuso denominato "Fondo Primo" è avvenuta - ai sensi dell'articolo 12 bis del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 - in data 24 settembre 2010 con delibera del Consiglio di Amministrazione di Investire SGR S.p.A. (allora Investire Immobiliare Sgr S.p.A.).

Come già esposto nella Relazione degli Amministratori, l'investitore unico - Fondo Pensione per il personale del Gruppo Banco Popolare - ha sottoscritto 500 quote nel mese di luglio 2011.

Successivamente sono state richiamate diverse tranches di quote sia per far fronte all'acquisto di 90 quote del Fondo immobiliare chiuso "Eracle", che per effettuare il primo acquisto immobiliare a Verona, descritto in precedenza, e infine per integrare la liquidità disponibile con la somma necessaria per l'acquisto delle quote del Fondo Optimum.

Alla data del 31 dicembre 2021 il valore della quota risultante dalla relazione di gestione del Fondo è pari a Euro 86.160,926 (Euro 87.477,713 al 31 dicembre 2020) e registra una variazione negativa netta (-1,5%) per l'effetto combinato dei seguenti fattori avvenuti nel corso dell'esercizio:

Variazione NAV 2021			
	€	Var ass	Var %
<b>NAV 31 dicembre 2020</b>	<b>43.738.856</b>		
<i>Variazioni di periodo:</i>			
<i>Plus/minus non realizzate su immobili</i>		100.000	0,2%
<i>Plus/minus non realizzate su OICR</i>		(2.188.957)	-5,0%
<i>Risultato effettivo</i>		1.430.564	3,3%
<i>Nuovi versamenti</i>			0,0%
<i>Rimborsi</i>			0,0%
<i>Distribuzione proventi</i>			0,0%
<b>NAV 31 dicembre 2021</b>	<b>43.080.463</b>	<b>(658.393)</b>	<b>-1,5%</b>

Il prospetto seguente, con il relativo grafico, illustra l'andamento del valore della quota di classe dalla data di avvio del Fondo:

Relazione di riferimento	Valore del Fondo	N. quote	Valore unitario
Data di avvio (29.07.2011)	24.500.000	245	100.000,000
Rendiconto annuale al 31.12.2011	26.100.534	249	104.821,422
Rendiconto annuale al 31.12.2012	26.299.306	249	105.619,703
Rendiconto annuale al 31.12.2013	47.380.269	442	107.195,179
Rendiconto annuale al 31.12.2014	56.165.819	500	112.331,638
Relazione di gestione al 31.12.2015	59.886.519	500	119.773,037
Relazione di gestione al 31.12.2016	62.236.364	500	124.472,727
Relazione di gestione al 31.12.2017	65.591.464	500	131.182,928
Relazione di gestione al 31.12.2018	54.079.784	500	108.159,568
Relazione di gestione al 31.12.2019	55.826.141	500	111.652,282
Relazione di gestione al 31.12.2020	43.738.856	500	87.477,713
Relazione di gestione al 31.12.2021	43.080.463	500	86.160,926

Relativamente alle informazioni di natura sia qualitativa sia quantitativa in ordine ai rischi assunti e alle tecniche usate per individuare, misurare, monitorare e controllare tali rischi, si rinvia alla PARTE D - Altre informazioni.

---

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

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

Nella redazione della Relazione di Gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per fondi comuni di investimento chiusi ed i criteri di valutazione previsti dal vigente Regolamento emanato dalla Banca d'Italia. Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo limitatamente alle operazioni consentite dal Regolamento ed effettivamente realizzate alla data del presente documento, sono riepilogati nei paragrafi che seguono.

### **Strumenti finanziari non quotati**

Le "quote di OICR non ammesse alla negoziazione su mercati regolamentati" sono valutate sulla base dell'ultimo valore reso noto al pubblico, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto di eventuali elementi oggettivi di valutazione relativi a fatti verificatesi dopo la determinazione dell'ultimo valore reso noto al pubblico, secondo quanto disposto nel Titolo V Capitolo IV Sezione II Paragrafo 2.3 del Provvedimento citato.

### **Immobili**

Il valore corrente degli immobili è rappresentato dalle risultanze della Relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti, ai sensi dell'art. 14-bis, quarto comma, della Legge 25 gennaio 1994, n. 86 e del DM del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015 n.30, nonché da quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 come modificato dal Provvedimento del 23 dicembre 2016, Titolo V Capitolo IV Sezione II Paragrafo 2.5 (Beni immobili) e 4 (Esperti Indipendenti). Tuttavia, così come previsto dal Titolo V, capitolo IV, Sezione II, paragrafo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 come modificato dal Provvedimento del 23 dicembre 2016, è facoltà della Società di Gestione discostarsi dalle stime effettuate dagli Esperti Indipendenti, comunicando agli stessi le ragioni.

Per la determinazione del "valore di mercato" degli immobili sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa (DCF), in base al quale il valore dell'immobile, nel suo insieme, deriva dalla attualizzazione del cash flow per un periodo specifico che ci si attende verrà generato dai redditi derivanti dai contratti di locazione e/o dai proventi delle vendite, al netto dei costi di pertinenza della proprietà; il procedimento utilizza un appropriato tasso di attualizzazione, che considera analiticamente i rischi caratteristici dell'immobile in esame;

- metodo della capitalizzazione, dove il valore dell'immobile, articolato a livello di singola unità/destinazione d'uso, deriva dal confronto con le quotazioni correnti degli affitti relative ad immobili assimilabili. Il reddito locativo di mercato così determinato viene tradotto in valore tramite un appropriato tasso di capitalizzazione, determinato in riferimento ai rendimenti caratteristici dello specifico segmento di mercato ed al profilo di rischio specifico dell'immobile oggetto di stima;

- metodo comparativo, in base al quale il valore dell'immobile, articolato a livello di singola unità/destinazione d'uso, deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

I metodi di valutazione di cui sopra sono stati eseguiti singolarmente e combinati l'uno con l'altro secondo quanto reputato necessario rispetto all'immobile osservato. La valutazione ha considerato gli immobili nello stato di disponibilità in cui essi si trovano alla data di riferimento della stima, considerando la situazione locativa in essere al momento della stima, dal punto di vista della congruità dei canoni rispetto agli affitti di mercato, del periodo di residua validità dei contratti, delle clausole rilevanti (facoltà di recesso, responsabilità delle manutenzioni, ecc.), del grado di affidabilità degli inquilini e del rischio di sfritto.

La valutazione è stata effettuata tenendo conto delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'immobile, attraverso opportune elaborazioni statistiche. L'Esperto ha inoltre proceduto ad ispezionare all'interno e all'esterno gli immobili del Fondo, per verificare le condizioni immobiliari intrinseche ed estrinseche.

### **Formazione e verifica delle relazioni di stima periodiche – Presidi organizzativi adottati**

InvestiRE ha adottato presidi organizzativi e procedurali atti a garantire un equo processo di valutazione dei beni dei fondi dalla stessa gestiti delineati nella policy e nella procedura aziendale. In particolare, la procedura al fine di fornire al Consiglio di Amministrazione gli elementi utili per sottoporre ad analisi critica le relazioni di stima, illustra e disciplina tra l'altro:

- le attività di predisposizione, verifica, autorizzazione e trasmissione dei dati rilevanti per lo svolgimento da parte dell'Esperto Indipendente delle attività ad esso rimesse;
- le modalità di verifica dell'adeguatezza del processo valutativo inerente alle valutazioni periodiche e i giudizi di congruità redatti dagli esperti indipendenti.

La SGR ha individuato quindi le funzioni aziendali che, ognuna per le rispettive competenze, sono chiamate a svolgere le seguenti attività nell'ambito del processo di valutazione:

- la funzione *Valuations* è la funzione preposta alla trasmissione dei dati all'Esperto Indipendente ed alla verifica che i dati e le informazioni inviate all'Esperto Indipendente siano stati correttamente inseriti, interpretati ed elaborati. Verifica, altresì, la completezza e l'adeguatezza del processo valutativo dei beni;
- l'*Asset Manager* di riferimento e la funzione Design & Construction Management sono responsabili del controllo sui dati di input costi/ricavi prodotti dal *property/project/SGR* inseriti nella relazione da parte dell'Esperto Indipendente. In particolare, questi effettuano un controllo attraverso il raffronto dei dati riportati nella relazione e la lista della documentazione/dei dati/di ogni altra informazione archiviata alla fine della fase di invio delle informazioni all'Esperto Indipendente;
- il Fund Manager è responsabile dell'analisi e valutazione dei valori di mercato utilizzati dall'Esperto Indipendente con particolare attenzione ai *comparables* e alle fonti per la determinazione dei canoni e dei valori di mercato, anche attraverso l'effettuazione di un'opportuna analisi di mercato;
- il Risk Manager provvede a effettuare una revisione critica delle bozze di valutazione, relativamente alla congruità del modello valutativo, delle variabili finanziarie assunte (tasso WACC, inflazione, risk free e costo base del debito) e delle assunzioni immobiliari; inoltre, verifica che i punti di attenzione segnalati nel semestre precedente siano stati recepiti (ove non siano intervenuti elementi a mitigazione delle criticità evidenziate nel precedente ciclo valutativo).
- La funzione *Administration* verifica i dati riguardanti la consistenza del portafoglio per i soli fondi in cui vi siano immobili in corso di vendita frazionata (prevalentemente residenziali), al fine di verificare la congruità della consistenza in termini di unità immobiliari valutate/in portafoglio alla data di riferimento.

Sulla scorta di quanto sopra:

La Funzione *Valuations* recepisce le analisi svolte dai diversi attori coinvolti e provvede alla risoluzione di eventuali anomalie con l'Esperto Indipendente.

La Funzione *Valuations* predispose un memorandum in cui sono riepilogate le attività svolte al fine di pervenire alla valutazione del patrimonio immobiliare sulla base delle indicazioni fornite da tutte le funzioni coinvolte nel processo (di seguito il "Documento di Controllo"). In particolare, il Documento di Controllo oltre ad indicare i Key Performance Indicator (KPI) che consentano l'agevole valutazione della qualità del servizio erogato dall'Esperto Indipendente, dovrà indicare l'adeguatezza dell'intero processo valutativo, un'analisi delle principali variazioni rispetto alle semestrali precedenti, nonché le motivazioni per un eventuale scostamento dalle valutazioni formulate dall'Esperto Indipendente;

Il Documento di Controllo predisposto dalla Funzione *Valuations* e la sintesi delle verifiche svolte dalla Funzione Risk Management vengono condivisi con un gruppo di lavoro interno (di seguito "Gruppo di Lavoro") composto dal Chief Executive Officer, i Managing Director, i Fund Coordinator, oltre alla Funzione *Valuations* e alla Funzione Risk Management. Oggetto della riunione è la verifica del corretto espletamento da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti sull'adeguatezza delle valutazioni effettuate dagli Esperti Indipendenti, sulle valutazioni effettuate, nonché sulle eventuali proposte di scostamento dalla valutazione formulata dall'Esperto Indipendente.

Il Documento di Controllo, aggiornato dalla Funzione *Valuations* sulle base delle indicazioni del Gruppo di Lavoro, e l'esito delle verifiche svolte dalla Funzione Risk Management, vengono presentati al Comitato Controllo Rischi e Conflitti d'Interesse, che verifica il corretto espletamento da parte delle funzioni aziendali dei controlli previsti e l'adeguata valutazione da parte degli Esperti Indipendenti dei fondi, e al Board of Directors, il quale accertata l'adeguatezza del processo di valutazione degli immobili, approva i valori dei patrimoni immobiliari dei Fondi, discostandosi, se del caso, dai valori espressi dagli Esperti Indipendenti. Nel caso in cui il Board of Directors intenda discostarsi dalle stime elaborate dagli Esperti, la Funzione *Valuations* ne comunica le ragioni agli Esperti stessi e il Fund Manager informa gli opportuni organi secondo quanto previsto dal Regolamento del Fondo.

---

**Incarichi assegnati agli esperti indipendenti dei fondi gestiti**

Relativamente agli incarichi in oggetto, si rinvia a quanto già esposto al paragrafo 2.4.2 della Relazione degli Amministratori “Andamento del valore di mercato del portafoglio e delle partecipazioni”.

**Crediti**

I crediti sono iscritti al valore presumibile di realizzo, determinato rettificando il loro valore nominale mediante la determinazione di un fondo svalutazione ritenuto congruo a coprire il rischio di inesigibilità degli stessi.

**Liquidità**

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

**Altre attività**

I ratei e risconti attivi, riferiti a costi e ricavi attribuibili ad un arco temporale interessante più esercizi, sono stati contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

**Altre passività**

I debiti e le altre passività sono stati valutati in base al loro valore nominale.

I ratei ed i risconti passivi sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

**Costi e ricavi**

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

**Imposte e tasse**

Il Decreto Legge n. 70/2011 ha introdotto un regime di tassazione dei partecipanti differenziato in funzione della tipologia dell'investitore, distinta in “investitore istituzionale” (ad es. lo Stato, gli Enti Pubblici, le forme di previdenza complementare, gli enti di previdenza, gli intermediari bancari e finanziari ed altre tipologie – cfr. Art. 32 comma 3 del DL 78/2010) ed “investitore non istituzionale”. Per i fondi non integralmente posseduti da investitori istituzionali rimane fermo il regime fiscale tipico del fondo in materia di imposizione diretta, di IVA e di imposte indirette.

Tuttavia, è stabilito un particolare regime fiscale per i partecipanti non istituzionali residenti in Italia, che detengono quote di partecipazione al fondo per una percentuale di patrimonio superiore al 5%. Il comma 3-bis prevede che i redditi conseguiti dal fondo immobiliare, ancorché non percepiti, siano imputati per trasparenza ai suddetti partecipanti in proporzione alle loro quote di partecipazione. I redditi imputati per trasparenza concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante.

Tale regime si applica ai proventi rilevati nei rendiconti di gestione, a partire da quello relativo al 31 dicembre 2011. E' inoltre previsto che, ai fini della verifica della percentuale di partecipazione al fondo che rende “rilevante” la quota, si tiene conto sia delle partecipazioni detenute direttamente che di quelle detenute indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona. Il controllo societario è individuato ai sensi dell'articolo 2359, commi primo e secondo, del codice civile anche per le partecipazioni possedute da soggetti diversi dalle società. Si tiene altresì conto delle partecipazioni imputate ai familiari indicati nell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Il partecipante è tenuto ad attestare alla società di gestione del risparmio ovvero all'intermediario depositario la sussistenza di eventuali quote detenute indirettamente o imputabili ai familiari. La percentuale di partecipazione al fondo è rilevata al termine del periodo d'imposta o, se inferiore, al termine del periodo di gestione del fondo.

## Sezione II - Le attività

La struttura dell'attivo è rappresentata in prevalenza dalla voce Strumenti finanziari non quotati, che costituiscono il 61,43% del totale; a seguire gli immobili e diritti reali immobiliari, che incidono per il 32,14%, i depositi bancari che rappresentano il 5,77%; la liquidità, che rappresenta lo 0,61%, e infine le altre attività con lo 0,05%.

### II.1 Strumenti finanziari non quotati

#### PARTI DI OICR

Le parti di OICR sono state valutate, come già specificato nei criteri di valutazione, in conformità a quanto indicato nel Titolo V, Capitolo IV, Sez. II, paragrafo 2.3 del Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015.

Gli strumenti finanziari non quotati, sono costituiti da una partecipazione nel Fondo immobiliare chiuso riservato "Eracle" e una nel Fondo Optimum USA Property I.

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri paesi OCSE	Altri paesi
Titoli di capitale (diversi dalle partecipazioni)				
Titoli di debito				
Parti di OICR				
- FIA aperti non riservati				
- di cui: FIA immobiliari				
- altri (chiusi riservati)	24.277.531		2.286.828	
<b>Totali</b>				
- in valore assoluto	<b>24.277.531</b>		<b>2.286.828</b>	
- in percentuale del totale delle attività	<b>56,14%</b>		<b>5,29%</b>	

Con riferimento alla tabella su esposta si evidenzia che in essa vengono rappresentate le quote degli OICR in cui il Fondo ha investito. L'indicazione del Paese di residenza dell'emittente si riferisce – come da istruzioni Banca d'Italia (cfr. Provvedimento 19/1/2015 All.IV.6.2) – al Paese verso il quale sono prevalentemente indirizzati gli investimenti dell'OICR, cioè gli Stati Uniti per il Fondo Optimum e l'Italia per il Fondo Eracle. Le variazioni rispetto all'esercizio precedente, si riferiscono all'adeguamento del valore dell'OICR in bilancio. Per maggiori informazioni si rinvia alla Relazione degli Amministratori del presente documento.

Nel corso dell'esercizio 2017 il fondo Optimum ha effettuato il primo ed unico rimborso di capitale alla data di approvazione della presente relazione annullando n. 140.000 quote per un valore nominale di Euro 1. Il rimborso è stato pari complessivamente ad euro 140.000.

Nel secondo semestre 2021 il Fondo Eracle ha effettuato una distribuzione di proventi sulla base del Nav al 30 giugno 2021; il Fondo Primo ha pertanto ricevuto proventi per Euro 706.599.

Nel corso del 2021 non si segnalano movimentazioni delle partecipazioni in OICR detenute.

#### II.2 Strumenti finanziari quotati

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

#### II.3 Strumenti finanziari derivati

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

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

Alla data del 31 dicembre 2021 il patrimonio del Fondo è pari ad Euro 13.900.000, in linea con quanto valutato dall'Esperto Indipendente, rilevando una rivalutazione di Euro 100.000 rispetto al 31 dicembre 2020.

	31-dic-20	Variazioni del periodo	31-dic-21
<b>Costo di acquisto degli immobili</b>	<b>13.500.000</b>		<b>13.500.000</b>
<b>Variazioni:</b>			
<i>Costi capitalizzati</i>	298.080	0	298.080
Acquisti	0	0	0
Vendite	0	0	0
<b>Costo storico al</b>	<b>13.798.080</b>	<b>0</b>	<b>13.798.080</b>
<b>Plus/(Minus) da valutazione su portafoglio residuo:</b>	<b>1.920</b>	<b>100.000</b>	<b>101.920</b>
- Plus/(minus) da valutazione totali	1.920	100.000	101.920
Storno (plus)/minus su immobili venduti (a) - (b)	0	0	0
(Plus)/minus effettivo da vendita (a)	0	0	0
(Plus)/minus contabili da vendita (b)	0	0	0
<b>Valore di mercato al</b>	<b>13.800.000</b>	<b>0</b>	<b>13.900.000</b>
<b>Sval/Riv. %</b>	<b>0,0%</b>		<b>0,7%</b>

Si precisa che nella voce B1 “Immobili dati in locazione” sono inseriti tutti gli immobili diversi da quelli classificati nella voce B3. Nella voce B3 “Altri immobili” sono inclusi gli immobili completamente sfitti, gli immobili in costruzione e gli acconti versati per l’acquisto di nuovi immobili.

Ad ulteriore descrizione del patrimonio immobiliare del fondo si riportano di seguito le tabelle:

- Elenco dei beni immobili e diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo
- Informazioni sulla redditività dei beni

Tavola C - Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal fondo												
Redditività dei beni locati												
Descrizione e Ubicazione	Destinazione prevalente	Anno di costruzione	Superf. Lorda	Superf. Lorda Locata	Canone per m2	Totale Canone	Tipo Contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico (Euro)	Ipoteche (Euro)	Ulteriori informazioni
VENETO												
VERONA												
306-001 VIA TAZZOLI snc	UFFICI	1600	7.276	7.276	119	868.498	Affitto	30/11/2027	IMPRESA COMMERCIALE	13.798.080		
Totale Fondo										13.798.080		

INFORMAZIONI SULLA REDDITIVITA' DEI BENI					
Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni annui			
		Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	%
Fino a 1 anno	-	-		-	-
Da oltre 1 a 3 anni	-	-		-	-
Da oltre 3 a 5 anni	-	-		-	-
Da oltre 5 a 7 anni	13.900.000	868.498		868.498	100,00
Da oltre 7 a 9 anni	-	-		-	-
Oltre 9 anni	-	-		-	-
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>13.900.000</b>	<b>868.498</b>		<b>868.498</b>	<b>100,00</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>	-				

La tabella “Prospetto dei cespiti disinvestiti dal Fondo” non viene riportata in assenza di vendite immobiliari.

## II.5 Crediti

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

## II.6 Depositi bancari

Alla data della presente Relazione si segnala la presenza di un conto deposito presso Crédit Agricole con lo scopo di ridurre sensibilmente il costo per interessi passivi applicati dalla banca depositaria sulla liquidità detenuta, in basso le tabelle di riepilogo:

## Consistenze a fine esercizio

Depositi Bancari	Durata dei depositi				Totale al 31 dicembre 2021	Totale al 31 dicembre 2020
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi		
Cariparma c/deposito n. 35613110	2.496.604,000				2.496.604	999.288
<b>Totali</b>					<b>2.496.604</b>	<b>999.288</b>

## Flussi registrati nell'esercizio

Depositi Bancari	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Cariparma c/deposito n. 35613110					
- versamenti	1.500.000				1.500.000
- Remunerazione liquidità	-2.534				0
- Ratei 31.12.20	-150				0
- prelevamenti	0				0
<b>Totali</b>					
- versamenti	1.500.000				0
- Remunerazione liquidità	-2.534				0
- Ratei 31.12.20	-150				0
- prelevamenti	0,000				0

La variazione della liquidità depositata nel conto deposito è riconducibile ai versamenti effettuati nel 2021.

## II.8 Posizione netta di liquidità

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
265.308	297.910

La voce, interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile", è relativa alla disponibilità liquida in giacenza sul conto corrente bancario acceso presso il Depositario.

## II.9 Altre attività

I valori iscritti nelle altre attività, per un totale di Euro 19.724, sono suddivisi come illustrato nel prospetto seguente:

Voce	Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
<b>G2.</b>	<b>Ratei e risconti attivi</b>	<b>7.947</b>	<b>8.221</b>
<b>G4.</b>	<b>Altre attività</b>	<b>11.777</b>	<b>43.377</b>
	- Crediti verso clienti	10.053	
	- Crediti verso SGR		38.381
	- Credito IVA	1.724	4.996
	<b>Totale</b>	<b>19.724</b>	<b>51.598</b>

Alla data della presente Relazione risulta un credito verso il conduttore di Euro 10.053; tale credito è stato interamente incassato nei primi giorni di gennaio 2022.

## Sezione III - Le passività

## III.1 Finanziamenti ricevuti

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

## III.2 Strumenti finanziari derivati

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

## III.3 Debiti verso partecipanti

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

#### III.4 Altre passività

La voce è esposta in dettaglio nei prospetti che seguono.

Voce	Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	9.017	15.734
M2.	Debiti d'imposta	2	-
M3.	Ratei e risconti passivi	146.452	138.903
M4.	Altre	10.062	8.619
	<b>Totale</b>	<b>165.535</b>	<b>163.256</b>

##### della voce M1. – Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Debiti verso Sgr per commissioni	1.454	-
Debiti verso il Depositario per commissioni	7.563	15.734
<b>Totale</b>	<b>9.017</b>	<b>15.734</b>

##### della voce M2. – Debiti d'imposta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Debito per imposta di bollo virtuale	2	-
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

##### della voce M3. – Ratei e risconti passivi:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Ratei passivi	141	308
Risconti passivi	146.311	138.595
<b>Totale</b>	<b>146.452</b>	<b>138.903</b>

La voce "Risconti passivi", pari ad Euro 146.311, si riferisce al risconto del canone di locazione dell'immobile del Fondo di competenza gennaio e febbraio 2022 fatturato i primi giorni del mese di dicembre 2021.

##### della voce M4. – Altre:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020
Fatture da ricevere	10.062	5.124
Debiti verso fornitori	-	3.495
<b>Totale</b>	<b>10.062</b>	<b>8.619</b>

La voce "Altre", pari ad Euro 10.062, include i debiti per fatture da ricevere relativi a costi di consulenza maturati al 31 dicembre 2021.

#### Sezione IV - Il valore complessivo netto

Le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto tra l'avvio dell'operatività e la data della presente Relazione di gestione sono illustrate nel seguente schema:

Prospetto delle variazioni del fondo dall'avvio dell'operatività (29/07/2011) fino al 31 dicembre 2021	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	24.500.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	50.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	9.523.889	19,05%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	7.026.272	14,05%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	278.783	0,56%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi		
I. Oneri di gestione complessivi	-1.484.683	-2,97%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	389.202	0,78%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-5.085.000	
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-17.568.000	
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	15.733.463	31,47%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 dicembre 2021	43.080.463	86,16%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE</b>		<b>3,32%</b>

Si ritiene opportuno precisare che il Tasso Interno di Rendimento (TIR) risultante dal prospetto è stato calcolato, come disposto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 come modificato dal Provvedimento del 23 dicembre 2016. Pertanto, questo rappresenta il tasso di interesse composto annuale dalla data dell'inizio dell'operatività fino al 31 dicembre 2021, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dai versamenti effettivi, dagli eventuali proventi distribuiti, dagli eventuali rimborsi parziali delle quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento delle quote del NAV contabile al 31 dicembre 2021.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguita dall'investitore se il patrimonio immobiliare fosse liquidato alla data della presente relazione di gestione.

Tale rendimento è puramente indicativo e non rappresenta il rendimento dell'investimento che sarà effettivamente conseguito nel tempo.

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

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

Al 31 dicembre 2021 non sono in essere strumenti finanziari derivati.

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

Non risultano attività e passività nei confronti di altre società del gruppo della SGR.

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

Alla data della presente relazione non risultano attività e/o passività come descritto al V.3.

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

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

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

L'ammontare delle garanzie ricevute è pari a euro 452.493 e riguarda la fidejussione rilasciata dal locatore a garanzia degli adempimenti contrattuali.

#### V.6 Ipoteche sugli immobili

Gli immobili del Fondo non sono gravati da ipoteca.

## PARTE C – Il Risultato Economico del periodo

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

Come già esposto in precedenza, il Fondo Primo ha investito in quote di OICR; tali investimenti hanno generato una minusvalenza totale nel corso dell'esercizio pari ad euro 2.188.957 (quale risultato cumulato della minusvalenza di entrambi gli OICR detenuti dal fondo) per effetto della svalutazione degli OICR.

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/Perdita da realizzati	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus /minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. di controllo				
2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale				
2. Titoli di debito				
3. Parti di OICR			- 2.188.957	
C. Strumenti finanziari quotati				

Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione degli Amministratori del presente documento.

### Sezione II - Beni immobili

Si riporta di seguito la tabella del risultato economico delle operazioni su beni immobili:

RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO SU BENI IMMOBILI						
	Immobili resid.li	Immobili comm.li	Immobili ind.li	Terreni	Altri/Strumentali	totale
<b>1. PROVENTI</b>					<b>851.873</b>	<b>851.873</b>
1.1 Canoni locazione non finanziaria					847.631	847.631
1.2 Canoni di locazione finanziaria						
1.3 Altri proventi					4.242	4.242
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>						
2.1 Beni immobili						
2.2 Diritti reali immobiliari						
<b>3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE</b>					<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
3.1 Beni immobili					100.000	100.000
3.2 Diritti reali immobiliari						
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE BENI IMMOBILI</b>					<b>- 10.480</b>	<b>-10.480</b>
<b>5. AMMORTAMENTI</b>						
<b>6. Imposta Comunale sugli Immobili</b>					<b>- 40.068</b>	<b>-40.068</b>
<b>Totale</b>						<b>901.325</b>

A seguire, un prospetto che mostra in maggior dettaglio la composizione della voce B4 "Oneri per la gestione dei beni immobili" e della voce B6 "Imposte municipali":

Oneri di gestione degli immobili			
Voce	Descrizione	2021	2020
<b>B4.</b>	<b>Oneri per la gestione dei beni immobili</b>	<b>10.480</b>	<b>10.541</b>
	Imposta di registro e altre imposte e tasse	8.480	8.461
	Provvigioni Building Manager	2.000	2.080
<b>B6.</b>	<b>Imposte municipali</b>	<b>40.068</b>	<b>40.068</b>
	Imposta IMU	40.068	40.068
	<b>Totale</b>	<b>50.548</b>	<b>50.609</b>

### Sezione III – Crediti

Il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in crediti.

### Sezione IV - Depositi bancari

Il Fondo alla data del 31/12/2021 riporta un investimento in conto deposito Crédit Agricole per euro 2.496.604. I depositi bancari hanno fatto registrare nel corso dell'esercizio un risultato negativo di Euro 2.534.

### Sezione V – Altri beni

Il Fondo non ha investito in altri beni diversi da quelli al punto B1 e A5 della sezione patrimoniale.

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

Il Fondo non ha in essere operazioni di finanziamento.

### Sezione VII - Oneri di gestione

#### VII.1. Oneri sostenuti nel periodo

La voce presenta un saldo negativo complessivo di Euro 100.633 le cui componenti sono: le commissioni di gestione della SGR, per Euro 75.466, il compenso del Depositario, pari ad Euro 15.312, gli oneri per l'Esperto Indipendente che ammontano ad Euro 2.000 e infine gli altri oneri di gestione, Euro 7.855.

A seguire, si riporta il prospetto degli oneri di gestione che viene redatto, in conformità alle istruzioni della Banca d'Italia, includendo altre voci di costo rispetto a quelle indicate al punto I. della sezione reddituale al fine di fornire una visione complessiva degli oneri sostenuti per la gestione del portafogli:

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR				
	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento
1) Provvigioni di gestione								
provvigioni di base	75	0,17%	0,17%		-	0,00%	0,00%	
2) Costo per il calcolo del valore della quota	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
3) Costi ricorrenti di OICR in cui il fondo investe	-	0,00%			-	0,00%		
4) Compenso della banca depositaria	15	0,03%	0,03%		-	0,00%	0,00%	
5) Spese di revisione del Fondo	6	0,01%			-	0,00%		
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	2	0,00%	0,00%		-	0,00%	0,00%	
8) Oneri di gestione degli immobili	50	0,12%	0,12%		-	0,00%	0,00%	
9) Spese legali e giudiziarie	-	0,00%			-	0,00%		
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%			-	0,00%		
11) Altri oneri gravanti sul fondo (segue tabella)	2	0,00%			-	0,00%		
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b>	<b>150</b>	<b>0,35%</b>			<b>-</b>	<b>0,00%</b>		
12) Provvigioni di incentivo	-	0,00%			-	0,00%		
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari	-				-			
di cui:								
su titoli azionari	-				-			
su titoli di debito	-				-			
su derivati	-				-			
altri (da specificare)	-				-			
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	-			0,00%	-	0,00%		0,00%
15) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	-	0,00%			-	0,00%		
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>150</b>	<b>0,35%</b>			<b>-</b>			

(\*) Calcolato come media del periodo

#### Provvigioni di gestione

Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo sarà così articolato:

##### 1. Commissione Annuale Fissa:

A) pari a 0% da calcolarsi sulle componenti dell'attivo relativo a quote del Fondo immobiliare chiuso italiano denominato "Eracle";

B) pari allo 0,15%, da calcolarsi sulle componenti dell'attivo relative a quote di fondi immobiliari chiusi italiani al netto della componente di cui alla precedente lettera A);

C) da calcolarsi sul totale dell'attivo al netto delle componenti di cui alle lettere A) e B) che precedono, pari a:

(i) 0,4% del valore complessivo delle attività del Fondo al netto delle plus-minusvalenze aggregate non realizzate. Tale commissione sarà applicata per la quota di attivo fino a 50 milioni di euro;

(ii) 0,35% del valore complessivo delle attività del Fondo al netto delle plus-minusvalenze aggregate non realizzate. Tale commissione sarà applicata per la quota di attivo eccedente i 50 milioni di euro e fino all'ammontare di 150 milioni di euro;

(iii) 0,30% del valore complessivo delle attività del Fondo al netto delle plus-minusvalenze aggregate non realizzate. Tale commissione sarà applicata per la quota di attivo eccedente i 150 milioni di euro.

La Commissione Annuale Fissa viene corrisposta con cadenza semestrale, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun semestre, nella misura di ½ sulla base del valore complessivo delle attività del Fondo determinato nell'ultima

relazione di gestione approvata. In corrispondenza della scadenza al 31/12 di ogni anno verrà calcolato e corrisposto altresì il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nell'anno precedente. La tabella qui sotto riporta i dati di calcolo:

<b>Commissione SGR di gestione 2021 (fee 0,40%)</b>	
Totale Attività del fondo al 31/12/2021	<b>43.245.996</b>
Plus non realizzate al 31/12/2021	-101.920
Totale attività al netto delle valutazioni immobiliari	<b>43.144.076</b>
Componente attività Fondo Eracle	-24.277.531
Base di calcolo per commissioni	18.866.545
<b>Totale commissione SGR</b>	<b>75.466</b>

### Compenso del Depositario

Il compenso spettante al Depositario per l'espletamento dell'incarico è pari:

(i) per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa pro tempore vigente (commissione esente da IVA), allo 0,019% calcolato sul Valore Complessivo Netto del Fondo quale risultante dalle relazioni di gestione del Fondo, al netto della somma algebrica delle plus-minusvalenze non realizzate sui beni immobili detenuti rispetto al loro valore di acquisizione. Tale commissione non potrà mai essere inferiore a 14.000,00 euro annui.

(ii) per la custodia e amministrazione degli strumenti finanziari e della liquidità (commissione imponibile IVA), pari allo 0,003% su base annua, calcolata sul Valore Complessivo Netto del Fondo al netto della somma algebrica delle plus-minusvalenze non realizzate sui beni immobili detenuti rispetto al loro valore di acquisizione. Tale commissione non potrà mai essere inferiore a 1.000,00 euro annui.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso spettante al Depositario da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei dodici mesi precedenti, entrambi calcolati sul Patrimonio del Fondo risultante dalla relazione di gestione.

### Spese di revisione del Fondo

Il valore esposto di riferisce alle spese per la revisione legale del Fondo effettuata dalla società KPMG S.p.A.

### Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

Il valore esposto si riferisce ai compensi riconosciuti agli esperti indipendenti relativamente alle attività di valutazione del portafoglio previste dalla vigente normativa.

### Oneri di gestione degli immobili

Viene di seguito dettagliata la composizione del punto 8 della tabella:

#### 8) Oneri di gestione degli immobili

<b>Descrizione</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Imposte e tasse diverse	8.480	8.461
Provvigioni property manager	2.000	2.080
Imposta Imu	40.068	40.068
<b>Totale</b>	<b>50.548</b>	<b>50.609</b>

### Altri oneri gravanti sul Fondo

Si indica di seguito la composizione del punto 11 della tabella:

#### 11) Altri oneri gravanti sul fondo

<b>Descrizione</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Spese consulenza fondo	2.130	766
<b>Totale</b>	<b>2.130</b>	<b>766</b>

### VII.2. Provvigioni di incentivo

A ciascuna Data di Riferimento, la SGR avrà diritto a percepire una Commissione di Successo qualora il Rendimento Annuo Effettivo del Fondo - calcolato a ciascuna Data di Riferimento - sia superiore al Rendimento Annuo Obiettivo.

Il calcolo dei rendimenti del Fondo ai fini della determinazione della Commissione di Successo non terrà conto della quota parte di rendimento connesso all'investimento nelle quote del Fondo Eracle.

Il "Rendimento Annuo Effettivo" è il TIR (come di seguito definito) calcolato a ciascuna Data di Riferimento (come di seguito definita).

Il "Rendimento Annuo Obiettivo" è stabilito come segue:

- a) per il periodo di durata del Fondo fino al 31 dicembre 2015, è stabilito nella misura del 4% annuo;
- b) per la restante durata del Fondo, per ciascun periodo di 5 anni, il Rendimento Annuo Obiettivo è stabilito – alla fine di ciascun periodo di 5 anni - nella misura pari alla media dei valori corrispondenti all'indice ISTAT FOI (variazioni percentuali del mese indicato rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) del mese di dicembre di ciascun anno aumentato di 2 punti percentuali e con un valore minimo del 4% annuo.

La "Data di Riferimento" è la data in cui la SGR calcola in via definitiva la Commissione di Successo: tale data è stabilita nella scadenza di ciascun periodo di 5 anni di durata del Fondo. Nel corso del quinquennio, in occasione della redazione della relazione di gestione periodica, la Commissione di Successo eventualmente maturata nel periodo verrà progressivamente accantonata sino a conclusione del quinquennio stesso ed erogata a titolo definitivo entro il primo mese successivo alla Data di Riferimento.

"TIR" significa il tasso di rendimento di ciascun quinquennio, ottenuto dai Partecipanti in relazione all'investimento complessivamente effettuato nel Fondo, ossia il tasso che annulla il valore attuale di tutti i flussi monetari, positivi e negativi, a favore e a carico dei Partecipanti in relazione a detto investimento complessivo, ciascuno computato con riferimento alla data di effettivo incasso o esborso da parte dei Partecipanti (attribuendo segno positivo agli incassi e segno negativo agli esborsi ed includendo tra i flussi monetari positivi anche il NAV del Fondo alla Data di Riferimento e tra i flussi monetari negativi il NAV del Fondo alla data di inizio di ciascun quinquennio di riferimento: per il primo quinquennio si utilizzerà il valore di costituzione del Fondo).

Se dovuta, la "Commissione di Successo" è pari al 20% del valore ottenuto attualizzando i flussi monetari positivi e negativi nei confronti dei Partecipanti (includendo tra i flussi monetari positivi anche il NAV del Fondo alla Data di Riferimento e tra i flussi monetari negativi il NAV del Fondo alla data di inizio di ciascun quinquennio di riferimento: per il primo quinquennio si utilizzerà il valore di costituzione del Fondo) al Rendimento Annuo Obiettivo alla Data di Riferimento.

Tale Commissione di Successo, se dovuta, verrà calcolata a titolo definitivo e corrisposta alla SGR (i) ad ogni Data di Riferimento, (ii) in sede di ripartizione del ricavato della liquidazione del Fondo e (iii) in coincidenza con la prima relazione di gestione successiva alla sostituzione della SGR ai sensi dell'articolo 25, comma 1, Parte B del Regolamento.

Alla data della presente relazione non è stato raggiunto il "rendimento annuo obiettivo e pertanto non si provveduto ad accantonare alcuna somma a titolo di commissione di successo.

### **VII.3 Remunerazioni**

Investire SGR, anche quale controllata della Capogruppo Banca Finnat, persegue una accorta politica retributiva, finalizzata a mantenere su livelli sostenibili gli emolumenti corrisposti al personale, e ciò: (a) in vista di un contenimento generale dei costi a beneficio della redditività aziendale e del conseguente incremento dell'utile da destinare agli azionisti; (b) allo scopo di assicurare coerenza con la strategia, gli obiettivi ed i valori aziendali, gli interessi del gestore e dei FIA gestiti o degli investitori di tali fondi, nonché la prevenzione di possibili conflitti di interesse.

I principi ai quali Investire si ispira sono: l'equità, l'attenzione al rischio e alla conformità, la prudenza, la valorizzazione del merito; principi questi applicati a tutto il Gruppo e che si riflettono a livello di ciascuna area di *business* su tutto il personale, fatte salve le relative specificità retributive.

Le politiche di remunerazione e incentivazione a favore del Personale di Investire SGR sono definite:

- in ottemperanza alla disciplina sulle politiche e prassi di remunerazione ed incentivazione applicabile ai gestori di FIA di cui al Titolo III e all'Allegato 2 del Provvedimento Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 "Regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e *c-bis*), del TUF" ed in attuazione delle direttive del Parlamento Europeo e del Consiglio 2011/61/UE e 2014/91/UE e tenuto conto degli orientamenti elaborati in sede europea, tra cui le linee Guida Esma 2013/232 del 3 luglio 2013 in materia di sane politiche retributive a norma della direttiva GEFIA e le linee guida dell'ESMA n. 2016/411 del 31 marzo 2016 in materia di politiche retributive a norma della direttiva UCITS e AIFMD;

- in ottemperanza alla circolare Banca d'Italia n. 285 del 17 dicembre 2013 "Disposizioni di Vigilanza per le Banche" e successive modificazioni, in particolare il 25° aggiornamento del 23 ottobre 2018, relativamente a quanto previsto per i gruppi bancari alla Parte Prima Titolo IV Capitolo 2 in merito alle politiche e prassi di remunerazione e incentivazione;
- in ottemperanza alla comunicazione Banca d'Italia n. 0455306/19 del 4 aprile 2019 relativa alle "Politiche e prassi di remunerazione e incentivazione";
- in ottemperanza alla comunicazione Banca d'Italia n. 1506872/20 del 13 novembre 2020 relativa alle "Politiche e prassi di remunerazione e incentivazione";
- coerentemente con i Principi generali emanati dalla Capogruppo Banca Finnat Euramerica.

Con riferimento all'esercizio 2021:

1. La remunerazione totale corrisposta nell'esercizio dalla SGR al personale è pari ad **Euro 7.659.246,15** relativamente alla componente fissa, e ad **Euro 869.175** per quanto riguarda la componente variabile; il numero dei beneficiari, nel corso dell'esercizio, è stato pari a **145**. Non sono state corrisposte, dai FIA al personale, provvigioni di incentivo.
2. La remunerazione totale del personale coinvolto nella gestione delle attività dei FIA è pari ad **Euro 3.121.543,92** relativamente alla componente fissa, e ad **Euro 546.401** per quanto riguarda la componente variabile.
3. La remunerazione totale, suddivisa per le categorie di "personale più rilevante", come individuate dal Regolamento di attuazione citato in precedenza (Allegato 2, par.3) è così ripartita:
  - i. Membri esecutivi e non esecutivi degli organi con funzione di supervisione strategica e di gestione del gestore, in funzione della sua struttura giuridica, quali: gli amministratori, l'amministratore delegato, i *partners* esecutivi e non: **Euro 471.178**;
  - ii. Direttore generale e responsabili delle principali linee di business, funzioni aziendali o aree geografiche, nonché coloro i quali riportano direttamente agli organi con funzione di supervisione strategica, gestione e controllo: **Euro 2.339.325,33**.
  - iii. Personale delle funzioni aziendali di controllo: **Euro 521.476,14**.
  - iv. Altri soggetti che, individualmente o collettivamente, assumono rischi in modo significativo per il gestore o per i FIA gestiti (altri "*risk takers*"): **n/a**;
  - v. Qualsiasi soggetto la cui remunerazione totale si collochi nella medesima fascia retributiva delle categorie sub ii) e iv) sopra indicate, purché la sua attività abbia o possa avere un impatto rilevante sul profilo di rischio del gestore o dei FIA gestiti: **n/a**.
4. Sono attribuibili al FIA n.ro 2 risorse, la cui retribuzione lorda annua complessiva può essere attribuita al FIA nella misura del 13%.

Il documento concernente le politiche di remunerazione ed il sistema di incentivazione annuali viene sottoposto:

- ai controlli delle funzioni Compliance e Risk Management,
- alla Capogruppo per i necessari controlli di congruità e coerenza,
- all'approvazione del Comitato Remunerazioni,
- all'approvazione del Consiglio di Amministrazione (ai sensi dell'art. 42 del Regolamento di attuazione citato in precedenza) e dell'Assemblea dei soci.

Investire ha adottato una struttura della retribuzione complessiva che considera le seguenti componenti:

- i) retribuzione fissa;
- ii) retribuzione variabile;
- iii) benefit.

Per le figure dirigenziali e le funzioni di controllo, la retribuzione (sia fissa che variabile) è comunque soggetta alla delibera del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato Remunerazioni.

Il rapporto tra la componente variabile e quella fissa della remunerazione è opportunamente bilanciato e determinato, anche in relazione alle diverse categorie di personale.

La politica di remunerazione per il personale dipendente di Investire, in linea con quanto indicato dalla politica del Gruppo, è orientata prevalentemente a garantire nel tempo un livello della componente fissa della remunerazione adeguato con le responsabilità delegate, tenuto conto delle competenze e della professionalità possedute dai singoli, al fine di garantire adeguati livelli di equità e coerenza interna, nonché in linea con le previsioni dei contratti

---

collettivi nazionali di riferimento e coerentemente con le caratteristiche e la cultura aziendale, fortemente permeata dall'attenzione ai risultati sostenibili nel tempo.

Le retribuzioni individuali, anche in un'ottica di *retention*, vengono pertanto costantemente monitorate ed adattate al livello professionale raggiunto e/o alle responsabilità tempo per tempo assegnate.

La componente variabile della retribuzione è definita secondo criteri orientati alla massima cautela e ad obiettivi sostenibili nel tempo e nel rispetto dei principi dettati dalla normativa di settore. Tra gli elementi della retribuzione variabile Investire non include i "carried interests", vale a dire le parti di utile dei FIA.

Per il "Personale più rilevante" la remunerazione variabile è assoggettata per il 40% (o per il 60% qualora la componente variabile rappresenti un importo particolarmente elevato e comunque superiore al 50% della retribuzione fissa del destinatario) al differimento temporale in un periodo di tre anni.

Anche la componente variabile del restante personale che partecipa al sistema incentivante viene assoggettata a meccanismi di differimento, qualora superiore ad una soglia predeterminata.

È prevista l'assegnazione, al "Personale più rilevante", in fase di consuntivazione degli obiettivi, di Phantom Performance Unit (PPU) a titolo di strumenti, che garantiscono il diritto alla corresponsione, al termine di un prefissato *holding period*, di una remunerazione di tipo monetario legata all'andamento del valore dei fondi gestiti dalla SGR.

Per le funzioni di controllo la componente variabile – in linea con quanto prescritto dalle linee guida ESMA – non può essere legata al raggiungimento di obiettivi economici della SGR e/o dei FIA gestiti, ma esclusivamente ad obiettivi di natura qualitativa o specifici delle responsabilità di controllo assegnate. La struttura remunerativa di questa categoria di soggetti è costruita in maniera tale da non comprometterne l'indipendenza e da evitare possibili conflitti d'interesse.

Il personale non può ricorrere all'utilizzo di strategie di copertura personale o assicurazioni legate alla Remunerazione, poiché queste ultime potrebbero inficiare gli effetti di allineamento al rischio insiti nei meccanismi retributivi degli stessi.

In linea di principio, non sono previsti compensi particolari per la conclusione anticipata del rapporto di lavoro o di cessazione anticipata dalla carica (c.d. *golden parachute*).

Conformemente alle prescrizioni del Regolamento di attuazione degli articoli 4-undecies e 6, comma 1, lettere b) e c-bis), del TUF ed alle linee guida ESMA, è prevista l'applicazione alla remunerazione variabile di idonei meccanismi di correzione del rischio *ex post* (*malus* e *claw back*), che operano, a seconda della clausola, durante il periodo di differimento o successivamente alla data di corresponsione del compenso e che possono determinare la riduzione o l'azzeramento della remunerazione variabile (anche per le quote differite) o la restituzione alla SGR di tutta o parte di quella già percepita.

In particolare, l'erogazione della remunerazione variabile è soggetta a clausola di *malus* al ricorrere di situazioni per effetto delle quali, durante il periodo di differimento, la dinamica dei risultati corretti per i rischi impone una riduzione (o addirittura l'azzeramento) della remunerazione variabile. In ogni caso, la SGR applicherà la clausola di *malus* qualora il patrimonio di vigilanza si dovesse ridurre di un ammontare pari a tre volte il requisito patrimoniale.

Le clausole di *claw back* sono invece collegate a:

- comportamenti fraudolenti o colpa grave a danno della SGR;
- comportamenti non conformi a disposizioni di legge, regolamentari o statutarie o ad eventuali codici etici o di condotta applicabili alla Società, nei casi da questa eventualmente previsti, o da cui sia derivata una perdita significativa per la SGR;
- violazioni delle disposizioni di cui all'art. 13 del TUF, in materia di requisiti degli esponenti aziendali, o, quando il soggetto è parte interessata, violazioni degli obblighi di cui all'art. 6, commi 2-octies e 2-novies del TUF, rispettivamente in materia di nullità delle clausole negoziali non conformi alla normativa applicabile e di obbligo di astensione in caso di conflitti di interesse o degli obblighi in materia di remunerazione e incentivazione;
- riconoscimento di compensi in violazione dei termini e delle condizioni di cui alle Politiche di Remunerazione, al Piano di Incentivazione e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Nei casi indicati, al fine di accrescere l'azione di recupero degli incentivi già corrisposti, la clausola di *claw back* resterà applicabile, per il "Personale più rilevante", nei 5 anni successivi alla data di erogazione del premio scaturito dal comportamento censurato (o di quota differita dello stesso); per il restante personale, invece, nei 3 anni successivi.

**Sezione VIII - Altri ricavi e oneri****L. Altri ricavi e oneri**

La voce comprende quanto specificato nella successiva tabella:

Voce	Descrizione	2021	2020
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-	-
L2.	Altri ricavi:	<b>27.783</b>	<b>27.927</b>
	- Sopravvenienze attive	343	484
	- Retrocessione commissioni Fondo Optimum	27.440	27.443
L3.	Altri oneri:	- <b>1.976</b>	- <b>3.471</b>
	- Interessi passivi su disponibilità liquide	- 1.631	- 3.180
	- Bolli e commissioni bancarie	- 223	- 291
	- Sopravvenienze passive	- 122	-
	<b>Totale</b>	<b>25.807</b>	<b>24.456</b>

Con riferimento all'importo di euro 27.440 si specifica che è in essere un accordo tra il Fondo Primo ed Optimum Asset Management (la Società di Gestione del Fondo) in base al quale Optimum AM rimborserà a Fondo Primo un ammontare pari allo 0,40% annuo (calcolato pro-rata temporis) sugli importi richiamati relativi al Fondo USA Property I risultanti ad ogni fine mese.

**Sezione IX – Imposte**

Alla data della presente relazione il Fondo non sono state rilevate imposte.

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

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

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

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

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

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

I soggetti residenti "non istituzionali", ossia diversi da quelli indicati nei precedenti punti, partecipanti in misura superiore al 5% del patrimonio del Fondo, subiscono l'imputazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal Fondo stesso e rilevati nelle relazioni di gestione. In particolare, è previsto che concorre alla formazione del reddito complessivo del partecipante indipendentemente dalla percezione e proporzionalmente alla quota di partecipazione,

il risultato economico del Fondo, determinato escludendo dal risultato di gestione i proventi e gli oneri da valutazione maturati ma non realizzati.

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

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

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

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

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

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

#### **PARTE D – Altre informazioni**

Con riferimento alla presente Sezione ed alle relative istruzioni per la sua compilazione, fornite dalla Banca d'Italia e dal regolamento Delegato UE 231/13 si riporta quanto segue.

#### **Riferimenti di natura sia qualitativa sia quantitativa in ordine ai rischi assunti dal Fondo (art. 109 Regolamento Delegato UE 231/2013)**

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento, la SGR monitora semestralmente i rischi a cui può essere esposto 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), ovvero:

1. Rischio di Controparte
2. Rischio di Credito
3. Rischio di Liquidità
4. Rischio di Mercato
5. Rischio Operativo

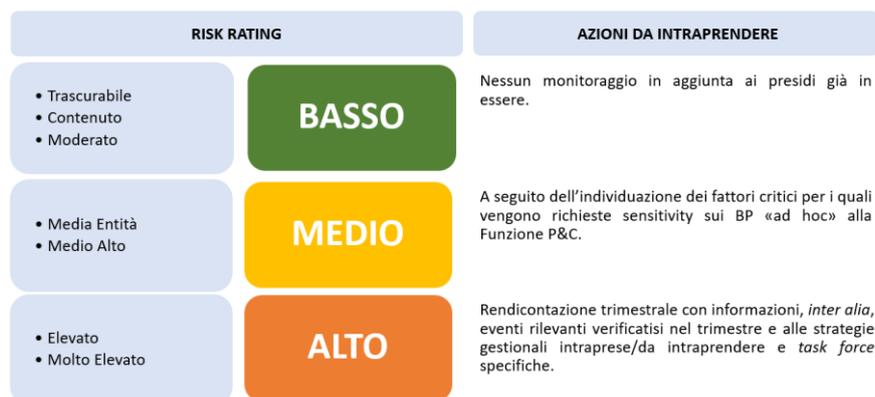
A queste categorie si aggiungono due categorie di rischio, il Rischio Reputazionale e il Rischio Specifico, variabili che ricomprendono gli elementi di rischio non riconducibili all'interno dei precedenti fattori. A differenza degli altri fattori, il Rischio Reputazionale e il Rischio Specifico si basano su informazioni quali-quantitative.

I *Risk Rating* sono calcolati sulla base di specifici *Key Risk Indicators* (KRIs)<sup>1</sup>, che dipendono dalla *performance* del FIA o da parametri di mercato. Per ogni KRI sono state definite specifiche soglie di rischio, le cui stime sono basate anche su analisi di *back-testing*. I punteggi dei singoli KRI sono derivati in maniera quantitativo-parametrica e sono corredati da una nota esplicativa.

<sup>1</sup> I dati utilizzati provengono sia da fonti interne (la SGR), sia esterne (Bloomberg, agenzie di rating, altri information provider).

Il valore stimato per ogni fattore di rischio deriva da una combinazione non lineare dei singoli KRI tramite la metodologia *weakest link*<sup>2</sup>, al fine di attribuire maggior peso ai KRI caratterizzati da una maggiore rischiosità. Il punteggio di ogni fattore è espresso su di una scala di valori da 1 a 10, dove 1 rappresenta il rischio minimo e 10 il rischio massimo. Tale analisi è stata svolta dal *team* di *Risk Management*, integrata con interviste mirate ai Fund Manager e ai Coordinator dei Fondi gestiti dalla SGR.

A valle del lavoro di analisi, ad ogni FIA viene attribuito un *rating* di rischio. Le classi di rischio individuate sono sette, ricomprese in tre macrocategorie (Alto, Medio e Basso), alle quali sono associate azioni da intraprendere:



Periodicamente viene, inoltre, condotta un'attività di *back testing* in base alle risultanze emerse sui diversi indicatori e viene così misurata l'efficacia o meno dell'attività gestoria rispetto ai fattori rilevati maggiormente problematici. Preme sottolineare che il rischio di liquidità viene monitorato attraverso *stress test* sulle principali assunzioni dei *Business Plan* adottati dalla SGR.

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.

Al 31 dicembre 2021 i limiti normativi e regolamentari risultano rispettati.

Il Fondo, secondo il *Fund Risk Model* al 31 dicembre 2021, presenta un *risk rating* "Moderato" a cui corrisponde la macrocategoria di rischio "Basso".

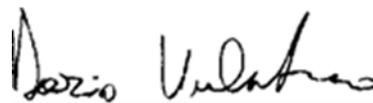
Si segnala inoltre che:

- la SGR nell'ambito dell'attività di gestione del Fondo non ha effettuato operazioni immobiliari con soci della SGR, con soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo della SGR;
- non si è reso necessario alcun prestito per i rimborsi parziali di quote finora effettuati;
- ex art. 106 del Regolamento Delegato UE 231/2013 si rappresenta che il presente documento rappresenta le informazioni attinenti alla gestione del Fondo e alle modifiche intervenute nelle informazioni fornite agli investitori nel pregresso tramite applicazione e rispetto dei principi e norme contabili vigenti e che il Fondo ha adottato. Gli eventi e le rappresentazioni numeriche sono corredati da informazioni supplementari qualora la rappresentazione numerica non sia sufficiente a descrivere l'evento o la modifica di informazioni pregresse in possesso degli investitori;
- nel corso dell'esercizio non sono intervenuti ulteriori cambiamenti rilevanti ai sensi dell'art. 106 del Regolamento Delegato UE 231/2013 rispetto a quanto già indicato in relazione;

<sup>2</sup> Nel caso in cui tra i KRI che determinano il fattore di rischio sia presente un singolo valore minimo, tale KRI viene eliminato e il suo peso equamente ripartito tra i rimanenti; nel caso in cui due o più KRI assumano il valore minimo, essi vengono sotto-pesati tramite un algoritmo che considera il numero totale di KRI sottesi al fattore di rischio. Nel caso in cui uno o più KRI non siano calcolabili/applicabili al FIA oggetto dell'analisi, essi vengono eliminati e il relativo peso equamente ripartito tra i rimanenti.

- 
- non sono state poste in essere operazioni di copertura per rischi in portafoglio diverse e/o aggiuntive rispetto a quelle già descritte nel documento;
  - relativamente alle operazioni di conferimento, acquisto o cessione di beni, ampia informativa è stata fornita nel documento;
  - non sono presenti accordi di esclusiva di svolgimento dell'attività di property e di facility management; il Fondo non ha corrisposto alla SGR importi diversi dalle commissioni previste dal Regolamento;
  - relativamente ai rapporti richiesti in merito ai finanziamenti di cui al provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, Allegato IV 6.2, Parte D – Altre Informazioni, non sono riportati in quanto non è presente alcun contratto di finanziamento nell'esercizio di riferimento;
  - non sono attivi contratti con Prime Broker;
  - non sono presenti nel Fondo asset illiquidi o attivate modalità di gestione della liquidità tipo *sidepocket*;
  - per l'attività di investimento, il Fondo non si è avvalso di consulenti.

Roma, 28 febbraio 2022



---

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

---

## Estratto Relazione di stima degli Esperti Indipendenti



*Relazione Introduttiva*  
*Sesto aggiornamento semestrale*  
**Fondo Primo**

*28/01/2022*

**Prepared by:**

*Colliers Real Estate Services Italia S.r.l.*  
*con socio unico*

**Prepared for:**

*InvestiRE SGR S.p.A.*



COLLIERS REAL ESTATE SERVICES ITALIA S.R.L.  
CON SOCIO UNICO  
Via Mazzini 9  
20123 Milano  
  
Partita IVA 06 180000967  
colliers.com



# Table of Contents

<b>1</b>	<b>Executive summary</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Introduzione</b> .....	<b>5</b>
2.1	<i>Oggetto e finalità dell'incarico</i> .....	5
2.2	<i>Definizione del Valore di Mercato</i> .....	5
2.3	<i>Limiti e Vincoli</i> .....	6
2.4	<i>Unità di misura</i> .....	8
2.5	<i>Data di riferimento</i> .....	8
2.6	<i>Sopralluogo</i> .....	8
<b>3</b>	<b>Descrizione Generale del Patrimonio del Fondo</b> .....	<b>9</b>
3.1	<i>Descrizione generale</i> .....	9
<b>4</b>	<b>Conclusioni</b> .....	<b>10</b>



## 1 Executive summary

<b>FONDO PRIMO</b>	
<b>PROPRIETÀ</b>	<p>Alla data del 31 Dicembre 2021, l'immobile risulta di proprietà del "Fondo Primo" gestito da InvestIRE SGR Spa</p>
<b>PREMESSA DI VALUTAZIONE</b>	<p><i>Valore di Mercato:</i></p> <p>"L'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare."</p>
<b>VALUTAZIONE</b>	
<b>VALORE DI MERCATO</b>	€ 13.900.000,00
<b>DATA DI VALUTAZIONE</b>	31/12/2021
<b>DATA DI REDAZIONE</b>	28/01/2022



## 2 Introduzione

### 2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

In conformità all'incarico da Voi conferito ed in ottemperanza al D.M. n. 30 del 5 marzo 2015 e ss. mm. ii e del Provvedimento della Banca d'Italia dell'19 gennaio 2015, titolo V, capitolo IV, sezione II, nonché delle linee guida di Assogestioni del 27 maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca d'Italia del 29 luglio 2010, Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. con socio unico (di seguito Colliers RES) ha redatto, per una verifica semestrale, la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato, denominato "Primo".

Oggetto del presente incarico è la valutazione di un immobile facente parte del Fondo "Primo" gestito da InvestIRE SGR S.p.A. L'immobile è a destinazione d'uso terziaria e localizzato in Italia nel comune di Verona.

### 2.2 Definizione del Valore di Mercato

Nell'implementazione del processo valutativo, Colliers RES conferma che il presente report è basato sui principi valutativi contenuti nel Red Book RICS (costo di costruzione, approccio comparativo, approccio reddituale, etc.) ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo (nota bene: in ottemperanza con gli standard di valutazione RICS, il presente report di valutazione potrebbe essere soggetto a monitoraggio secondo quanto previsto dalla regolamentazione relativamente a "Condotta e Disciplina").

Il "Valore Corrente di un immobile" o il "Valore di Mercato" è definito come "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Red Book RICS, Gennaio 2020). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe



pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Il prezzo di cessione del bene sarà pertanto determinato in condizioni normali di vendita, che si manifestano allorquando:

- La parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze di natura economico/finanziaria tali da condizionare la libera volontà di vendere;
- Ci sia un ragionevole periodo di tempo, considerando il tipo di immobile e la situazione del mercato, per effettuare la commercializzazione del bene, condurre adeguate trattative di vendita e definire le relative condizioni contrattuali;
- I termini dell'operazione di cessione riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile;
- Le offerte di acquisto rispettino le reali condizioni di mercato e non si tenga conto di quelle non allineate per l'apprezzabilità soggettiva dell'acquirente, il quale agisca secondo logiche tali da essere economicamente ininfluenti per il mercato.

### 2.3 Limiti e Vincoli

Si ritiene necessario portare all'attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione del presente documento:

- **Fonti delle Informazioni:** il presente documento è stato redatto sulla base di informazioni fornite dalla Committenza o da suoi incaricati. Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, il giudizio di congruità dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni. Si riporta di seguito l'elenco della documentazione ricevuta:
  - Stato Locativo;
  - Imposta Comunale Immobili IMU.
- **Consistenze:** le superfici sono state fornite dalla Committenza ed in accordo con la stessa, non sono state eseguite verifiche in fase di sopralluogo;
- **Titolo di proprietà:** la valutazione è basata sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che la Committenza goda o godrà di regolari titoli di



proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento del bene;

- **Stato locativo:** la situazione dello stato locativo dell'immobile è stato fornito dalla Committenza.
- **Verifiche normative:** fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che l'immobile versi in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto negativo sull'occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri dell'immobile;
- **Spese:** non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia ad eccezione di quelle relative alla locazione degli spazi. L'immobile è stato considerato nel suo stato attuale e non gravato da ipoteche e libero da vincoli e legami di qualunque tipo, salvo quanto specificato nel seguito del documento;
- **Tasse, imposte ed altri costi di cessione:** i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc.;
- **Market Conditions Clause:** Lo scoppio del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come una "pandemia globale" l'11 marzo 2020, continua ad avere un impatto su molti aspetti della vita quotidiana e dell'economia globale - con alcuni mercati immobiliari che hanno sperimentato livelli più bassi di attività transazionale e liquidità. I viaggi, i movimenti e le restrizioni operative sono state implementate da molti paesi. In alcuni casi, sono stati applicati "blocchi", in vari gradi, per riflettere ulteriori "ondate" di COVID-19. Sebbene questi possano implicare una nuova fase della crisi, non sono senza precedenti allo stesso modo dell'impatto iniziale. La pandemia e le misure adottate per contrastare COVID-19 continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Tuttavia, alla data di valutazione, i mercati immobiliari sono per lo più funzionanti di nuovo, con volumi di transazioni e altre prove rilevanti a livelli in cui esistono prove di mercato sufficienti su cui basare opinioni di valore. Di conseguenza, e per evitare dubbi, la nostra valutazione non è segnalata come soggetta a "incertezza di valutazione sostanziale", come definito da VPS 3 e VPGA 10 della RICS Valuation - Global Standards. A scanso di equivoci, questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. Riconoscendo la possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente in risposta a



cambiamenti nel controllo o diffusione futura di COVID-19, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni.

## 2.4 Unità di misura

Nel presente documento le superfici sono indicate in metri quadrati (mq) ed i valori in Euro (€).

## 2.5 Data di riferimento

Il presente lavoro intende riferirsi alla data del 31 Dicembre 2021. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.

## 2.6 Sopralluogo

La nostra società ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in data 12/10/2021.



## 3 Descrizione Generale del Patrimonio del Fondo

### 3.1 Descrizione generale

Il patrimonio immobiliare facente parte del Fondo è costituito da un fabbricato a reddito, attualmente locato.

#### 1) **Immobile sito in Via Tazzoli nel Comune di Verona (VR)**



## 4 Conclusioni

Considerando quanto sopra esposto riteniamo che, al 31 Dicembre 2021, il Valore di Mercato ascrivibile al portafoglio nelle attuali condizioni di mercato sia pari a:

**€ 13.900.000,00**

**(Euro Tredici milioni novecento mila/00)**

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da InvestiRE SGR SpA del 21/03/19, è stata prodotta in ossequio e per le finalità di cui al Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n.58 ed al Decreto Ministeriale 5 marzo 2015 n. 30 e ss.mm.ii.

La presente relazione è sottoscritta dall'Arch. Giulia Longo, MRICS in qualità di Legale Rappresentante di Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. con socio unico, la stessa è anche Responsabile Tecnico della Valutazione; si dichiara che l'Arch. Giulia Longo è in possesso dei requisiti previsti dal comma 2 dell'art. 16 del DM 30/2015.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 4, del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, si allega copia della lettera di incarico.

Il team di Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile è il seguente:

- Arch. Giulia Longo MRICS (CEO – Chief Executive Officer – Head of the Valuation Process);
- Dott. Matteo Basile MRICS (Head of Valuation – National clients);
- Dott.ssa Anna Rottondi MRICS (Senior Valuer);
- Dott.ssa Sara Alessia De Maglie (Junior Valuer).

**Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. con socio unico**

*Giulia Longo*

**Arch. Giulia Longo MRICS**



Colliers Real Estate Services Italia S.r.l.  
con socio unico

Valuation & Advisory  
Via Mazzini 9  
20123 Milano

[colliers.com](http://colliers.com)

