

Come funziona un Fondo di Investimento Immobiliare in Italia

-Documento redatto al solo scopo informativo, non costituisce offerta commerciale all'investimento.
Le previsioni puntuali sullo scopo e oggetto del Fondo verranno definite alla stesura ed approvazione del regolamento di gestione del Fondo -

1. Cos'è un fondo immobiliare

Un **fondo di investimento alternativo immobiliare** (FIA immobiliare) è un Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR) che raccoglie capitali da una pluralità di investitori e utilizza le risorse finanziarie reperite per **comprare, ristrutturare, affittare e vendere immobili**. Il fondo è gestito da una **Società di Gestione del Risparmio (SGR)**, società specializzata che prende decisioni sulla gestione del patrimonio del Fondo nell'interesse esclusivo degli investitori, rispettando un regolamento di gestione del Fondo approvato e autorizzato dagli organi di vigilanza (Banca d'Italia e CONSOB).

L'obiettivo principale di un fondo immobiliare è **creare rendimento attraverso la gestione professionale** di un portafoglio di immobili che possono essere in diverse fasi del percorso di riqualificazione: già locati, da sviluppare o da dismettere nel tempo. I fondi hanno una **durata definita** in funzione della missione strategica che perseguono, al termine della quale gli immobili vengono ceduti sul mercato e la cassa generata dalla dismissione distribuita agli investitori.

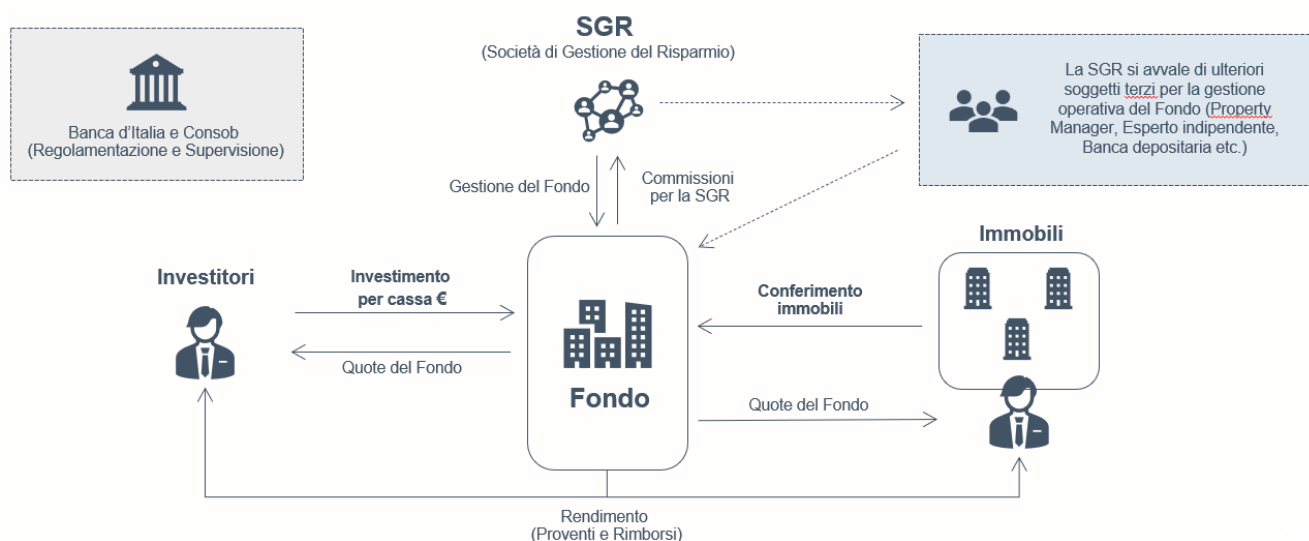
Grazie alla loro flessibilità e alla capacità di diversificare gli investimenti i fondi immobiliari possono adattarsi alle esigenze del mercato, assicurando un equilibrio tra sostenibilità economica e finalità sociali.

2. Ruoli e responsabilità in un fondo immobiliare

La gestione di un fondo immobiliare coinvolge diversi soggetti, ognuno con compiti e responsabilità ben definiti:

- **SGR (Società di Gestione del Risparmio):** è il "motore" del fondo. Definisce la strategia, gestisce operativamente gli immobili, coordina tutti i fornitori (consulenti, revisori, property e facility manager, gestore degli immobili), monitora i risultati e percepisce una remunerazione rappresentata da una commissione di gestione durante l'intera vita del fondo immobiliare. L'esternalizzazione delle attività operative è finalizzata a garantire l'efficienza gestionale e l'adozione delle migliori competenze disponibili sul mercato.

- **Investitori (o anche Partecipanti):** immettono risorse finanziarie nel fondo per cassa o per natura apportando quindi immobili di proprietà e ricevendo in cambio quote del fondo cui sono agganciati proporzionalmente diritti amministrativi inerenti il governo societario del fondo e diritti patrimoniali nella forma di proventi e rimborsi generati dall'attività del fondo stessa.
- **Banca depositaria:** controlla la correttezza dei flussi finanziari, verifica la legittimità delle operazioni e custodisce i conti correnti bancari del fondo.
- **Consulenti e Property Manager:** supportano operativamente determinati aspetti tecnici della gestione del portafoglio immobiliare del fondo sotto la supervisione della SGR.
- **Esperto indipendente:** Effettua una valutazione periodica di ciascun immobile del portafoglio ai fini dell'aggiornamento del valore di mercato redigendo una relazione di stima indipendente valida anche ai fini della corretta attribuzione delle quote.
- **Società di revisione:** garantisce trasparenza e correttezza verificando i dati di bilancio della SGR e dei fondi gestiti



Gli stakeholder in un fondo
Fonte: elaborazione CDP RA

Perché usare Il fondo immobiliare e non una società “tradizionale” come una s.r.l.? Il Fondo è un veicolo regolamentato che offre **maggiore trasparenza, efficienza gestionale e vantaggi fiscali**:

- In primo luogo, i fondi immobiliari sono **strumenti regolamentati e riconosciuti** a livello istituzionale. Sono disciplinati da una normativa specifica e vigilati da Banca d'Italia e Consob, il che garantisce **trasparenza, controlli rigorosi e standard elevati di**

- governance.** Questa caratteristica li rende particolarmente appetibili per **investitori istituzionali e professionali** che privilegiano veicoli d'investimento sicuri e strutturati;
- b) inoltre, offrono **vantaggi gestionali**: un fondo consente di raccogliere capitali da più investitori e di investirli in maniera coordinata e professionale, secondo una strategia definita nel regolamento di gestione. La presenza di una **SGR specializzata** garantisce una gestione centralizzata e competente, riducendo gli oneri amministrativi e societari che caratterizzerebbero una struttura come una S.r.l.;
- c) infine, vi sono **vantaggi fiscali**: a differenza di una società immobiliare (che sarebbe soggetta a IRES e IRAP e potenzialmente a doppia tassazione in capo ai soci), il fondo gode di **un regime di trasparenza fiscale**. Non è soggetto ad imposte dirette, l'imposizione avviene solo al momento della distribuzione dei proventi agli investitori. Questo si traduce in una **maggiore efficienza fiscale e in rendimenti netti più elevati** rispetto a quelli ottenibili con strutture societarie ordinarie.

3. Ciclo di vita di un fondo immobiliare

La costituzione di un fondo immobiliare segue un iter piuttosto strutturato, che parte dalla definizione della strategia e termina con la liquidazione del patrimonio immobiliare attraverso la vendita.

Principalmente possiamo definire 4 fasi, che sono:

a) Fase di setup

Prima dell'avvio operativo, ogni fondo immobiliare attraversa una fase di **impostazione strategica**, essenziale per garantirne solidità, trasparenza e conformità normativa.

Il primo passo è la **definizione della strategia di investimento**, in cui la SGR stabilisce gli obiettivi perseguiti dal fondo ed il perimetro di funzioni incluse oggetto dell'investimento tipico (i.e. studentati e servizi annessi)

Segue la **predisposizione del Regolamento di gestione**, documento che traduce la strategia di investimento definendo le principali regole di ingaggio che disciplinano il funzionamento del fondo come scopo di investimento, durata, criteri di selezione degli asset, limiti d'investimento, governance e il meccanismo di distribuzione dei flussi di cassa generati dalla gestione

La **Banca d'Italia** autorizza il fondo dopo aver verificato il rispetto dei requisiti normativi. Solo a questo punto il fondo può avviare la sua operatività e iniziare la **raccolta di capitale (fund raising)**.

b) Fase di avvio e investimento

La raccolta di risorse finanziarie è propedeutica all'avvio delle attività di investimento: i primi anni di vita del Fondo sono dedicati alla **costruzione del portafoglio immobiliare**.

Questa raccolta può avvenire generalmente attraverso due modalità:

- con versamenti in denaro,
- apporto di immobili (con apporto si intende il trasferimento della proprietà dall'investitore al Fondo in cambio di quote per un valore pari a quello dell'immobile).

Gli investitori che sottoscrivono quote per cassa si impegnano a versare le risorse richieste dalla SGR in una o più fasi successive sulla base del fabbisogno finanziario del Fondo, mentre in caso di **apporto di immobili** le quote vengono emesse nel momento in cui c'è il passaggio di proprietà dall'investitore al Fondo.

In particolare, sono previsti:

- il **conferimento degli immobili** individuati o l'acquisto degli stessi per cassa e il **richiamo degli impegni sottoscritti** dagli investitori per fornire le risorse necessarie a finanziare gli interventi di riqualificazione, costruzione e adeguamento degli immobili;
- la **realizzazione delle opere** di costruzione/ristrutturazione e miglioramento;
- la **stipula dei contratti di locazione**, che avverrà a valle della riqualificazione, garantendo al Fondo flussi di cassa stabili e programmabili nel tempo.

Al fine di poter perfezionare l'acquisto ed il trasferimento degli immobili, oltre le conformità ed i requisiti minimi previsti dalla normativa italiana, sarà necessario raccogliere anche le Autorizzazioni Canoniche per il caso di specie.

c) Fase di gestione

Una volta completata la fase di investimento e sviluppo immobiliare, il Fondo entra nella fase di **gestione ordinaria**. In questo periodo, il fondo incassa ricavi derivanti principalmente dai **canoni di locazione** e, al netto dei costi di gestione sostenuti, procede attraverso distribuzioni periodiche a corrispondere proventi ai sottoscrittori. Le previsioni di distribuzione vengono riportate nel programma economico e finanziario del fondo, denominato Business plan, che la SGR predispone almeno una volta l'anno per aggiornare le previsioni nell'interesse degli investitori.

In relazione all'attività di gestione degli immobili, verranno forniti servizi integrativi facoltativi per i futuri conduttori di tipo pastorale. Il futuro gestore dovrà quindi definire un piano di attività, condiviso con la diocesi/ente religioso, di attività pastorali non vincolanti non discriminanti rispetto al credo religioso degli studenti.

d) Fase di liquidazione

Al termine della vita del Fondo si apre la fase di **liquidazione del patrimonio**. In questa fase, gli immobili vengono venduti, generando:

- il **rimborso del capitale investito** ai sottoscrittori;

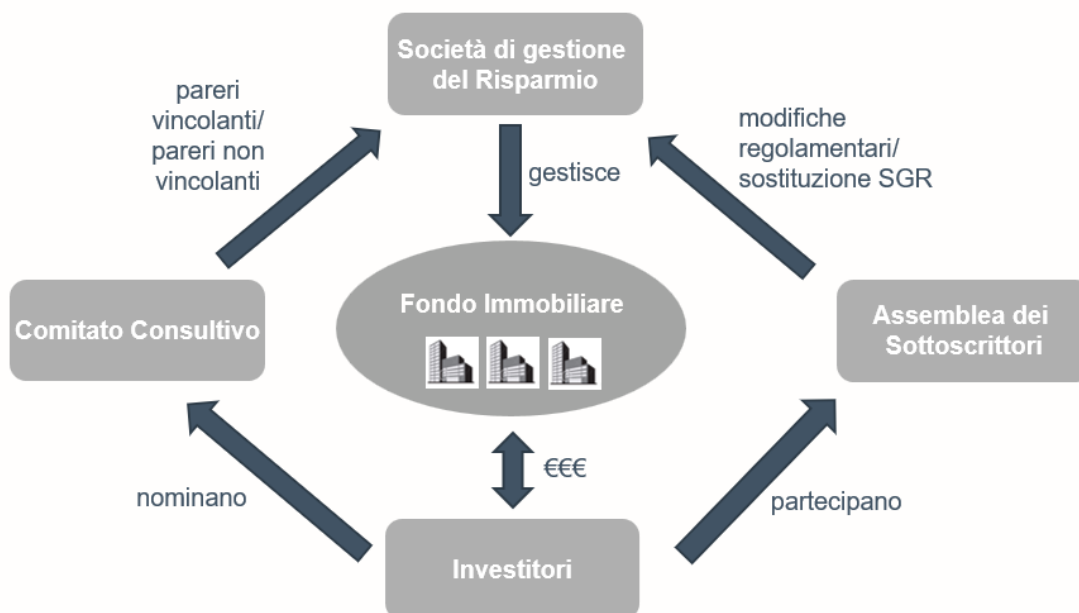
- la **distribuzione degli eventuali proventi derivanti dalle plusvalenze**, ossia dalla differenza tra i prezzi di vendita e i costi di acquisizione/riqualificazione.

La liquidazione rappresenta quindi la fase conclusiva della vita di un fondo immobiliare. Il ricavato delle vendite di tutto il patrimonio viene quindi distribuito al netto dei costi di liquidazione del fondo agli investitori sotto forma di rimborso del capitale ed eventuali proventi secondo quanto disciplinato all'interno del Regolamento di Gestione.

La liquidazione potrà avvenire anche in altre modalità, da definire in base al contesto di mercato e agli interessi degli investitori e sempre disciplinate all'interno del Regolamento di Gestione. Tra le ipotesi vi è anche la **liquidazione in natura**, ossia l'assegnazione diretta di parte del patrimonio immobiliare.

4. Dettaglio Governance di un fondo

Il fondo immobiliare è gestito in maniera autonoma dalla SGR sulla base di un Regolamento di Gestione condiviso e approvato dai Partecipanti che definisce lo scopo, le modalità di partecipazione e le regole operative. Nell'ambito di tale operatività la SGR si avvale di due organi con funzioni consultive e strategiche selezionati e nominati tra i partecipanti al Fondo, questi sono L'Assemblea dei Partecipanti ed il Comitato Consultivo del Fondo



Fonte: elaborazione CDP RA

Assemblea dei Partecipanti	Comitato Consultivo
<u>Ruolo e funzioni principali:</u> Organo principale di rappresentanza degli investitori - Approvazione delle modifiche al regolamento di gestione: l'assemblea ha il potere di approvare modifiche al regolamento del fondo (come ad es. politiche di investimento, emissione di nuove quote, politiche di distribuzione o rimborso, liquidazione). - Sostituzione della SGR <u>Riunioni:</u> - Convocate periodicamente o in occasione di eventi straordinari, su richiesta degli investitori, del Presidente o della SGR. <u>Decisioni e votazioni:</u> - Le decisioni vengono prese tramite votazione con quorum calcolati proporzionalmente alle quote sottoscritte. - Alcune decisioni richiedono una maggioranza semplice, mentre altre necessitano una maggioranza rafforzata (ad esempio, 2/3 dei voti).	<u>Ruolo e funzioni principali:</u> Organo consultivo composto sia da investitori che da soggetti esterni con comprovata esperienza nel settore immobiliare. - Approvazione del piano economico e finanziario - parere non vincolante su decisioni relative alla gestione del fondo, come nuove acquisizioni, dismissioni e sviluppi immobiliari - Conflitti di interesse: parere vincolante sulle operazioni tra soggetti in conflitto di interesse per la SGR e/o il fondo <u>Riunioni:</u> - Convocate periodicamente o per decisioni straordinarie su richiesta della SGR o degli stessi membri del comitato. - Le decisioni vengono prese tramite votazione in proporzione ai membri posseduti da ciascun quotista (legati alla quota di investimento nel Fondo)

Rischi per l'investitore e potenziali azioni di mitigazione

Come ogni prodotto finanziario, anche l'investimento in un fondo immobiliare comporta una serie di **rischi** che gli investitori devono conoscere e valutare attentamente. Questi rischi non possono essere eliminati del tutto, ma possono essere **gestiti e mitigati** attraverso un'adeguata strategia, una governance solida e una gestione professionale. La SGR non garantisce il raggiungimento dell'obiettivo del Fondo né, tantomeno, la restituzione del capitale investito.

- **Rischio di mercato:** riguarda la possibilità che il valore degli immobili e, di conseguenza, delle quote del fondo, diminuisca nel tempo. Tale rischio è legato all'andamento generale del mercato immobiliare e può dipendere da diversi fattori: variazioni dei prezzi, cicli economici,

condizioni locali (ad esempio modifiche urbanistiche o cambiamenti nella domanda di spazi) e fattori normativi o fiscali.

Gestione: diversificazione del portafoglio immobiliare, pianificazione di flussi di cassa costanti nel tempo, monitoraggio del mercato di riferimento.

- **Rischio di liquidità:** gli immobili sono per natura meno liquidi rispetto ad altri strumenti finanziari. Questo significa che, in determinati momenti di mercato, potrebbe risultare difficile vendere un immobile in tempi rapidi o ai valori attesi, con possibili impatti sulla capacità del fondo di far fronte ai propri impegni finanziari.

Gestione: pianificazione di eventuale iniezione di debito coerente con l'equilibrio economico finanziario del fondo, e strutturare un piano di vendita diluito nel tempo.

- **Rischio di credito:** riguarda la possibilità che soggetti con cui il fondo ha rapporti — come conduttori degli immobili, finanziatori o investitori — non rispettino i propri impegni (ad esempio mancato pagamento dei canoni di locazione).

Gestione: rigoroso processo di selezione dei conduttori, rilascio di garanzie, inserimento di clausole specifiche nei contratti.

- **Rischio di concentrazione:** si verifica quando il fondo investe una quota significativa delle proprie risorse in pochi immobili, aree geografiche o controparti senza una adeguata diversificazione. In tal caso, eventuali problemi legati a una singola iniziativa/area/controparte possono avere un impatto rilevante sull'intero fondo.

Gestione: diversificazione del portafoglio tenendo in considerazione le aree geografiche ed i conduttori.

- **Rischio di controparte:** deriva dalla possibilità che una delle controparti contrattuali del fondo (ad esempio in operazioni di compravendita, appalto o locazione) non rispetti gli impegni assunti, influenzando negativamente i risultati attesi.

Gestione: due diligence approfondite, attento monitoraggio delle performance in tutte le fasi.

- **Rischio di tasso di interesse:** se presenti, variazioni nei tassi di mercato possono influire sui costi finanziari del fondo (ad esempio sui mutui o altri strumenti di debito) e quindi sulla redditività complessiva.

Gestione: coperture (hedging), struttura del debito coerente con i flussi del fondo.

- **Rischi di sostenibilità:** eventi o circostanze ambientali, sociali o di governance possono avere effetti negativi sul valore degli investimenti (ad esempio nuove normative ambientali, rischi fisici legati al clima, o fattori reputazionali).

- **Gestione:** attenzione non esclusiva al profilo rischio/rendimento, adozione di una politica abitativa equilibrata che promuove coesione sociale

PROCESSO DI SELEZIONE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO DELLE CANDIDATURE

MILESTONES

Pubblicazione:
26 gennaio 2026

Candidature:
Fase 1 – 20 marzo 2026

Candidature:
Fase 2 – 30 Aprile 2026

Attività di due diligence:
da maggio/giugno 2026

Selezione immobili da
apportare nel Fondo



I
Avvio processo di raccolta delle manifestazioni di interesse da parte delle Diocesi ed Enti Religiosi.

II
Raccolta candidature con informazioni di Fase 1. analisi desktop e pre screening sulla base di:
1.localizzazione Immobile;
2.dimensione Immobile;
3.titolo di proprietà;
4.distanza da atenei limitrofi.

III
Raccolta informazioni di Fase 2 per tutti gli immobili candidati.
Definizione di graduatoria provvisoria in funzione delle informazioni trasmesse.

IV
Avvio del processo di **Due Diligence** tecnica e legale per l'individuazione degli immobili da apportare al fondo

V
Sottoscrizione per Apporto degli immobili selezionati.