



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2020

FONDO IMMOBILIUM 2001

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE

IM
MOBI
LIUM
2001

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 11 NOVEMBRE 2020

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	6
ATTIVITA' DI GESTIONE.....	8
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....</i>	8
1.1. <i>Attività di disinvestimento</i>	8
1.2. <i>Attività di locazione.....</i>	8
1.3. <i>Manutenzioni straordinarie e capex.....</i>	8
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	9
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA.....</i>	9
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	9
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	10

INFORMAZIONI SOCIETARIE

Società di Gestione

InvestiRE SGR S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio

Iscrizione n.71 all'Albo di cui all'articolo 35, primo comma, del Decreto Legislativo 58/98

Sede legale in Roma, Via Po 16/A

Uffici: Via Po 16/A – 00198 Roma

Largo Donegani, 2 – 20121 Milano

N. 06931761008 Registro Imprese di Roma – R.E.A. 998178

Codice Fiscale e Partita IVA 06931761008

Capitale Sociale Euro 14.770.000 i.v.

Gruppo Banca Finnat Euramerica

www.investiresgr.it

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vice Presidente</i>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali (*) Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli Francesca Zanetta

COMITATO ESECUTIVO

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Anna Pasquali (*)

COLLEGIO SINDACALE

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

SOCIETÀ DI REVISIONE

KPMG S.p.A.

(*) in carica fino al 29 giugno 2020

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo IMMOBILIUM 2001 è un FIA immobiliare non riservato destinato ad investitori retail quotato sul mercato telematico in Italia.

Tipologia	FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso
Data avvio operatività del Fondo	14 giugno 2002
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2020
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
Depositario	BNP Paribas Securities Services S.p.A.
Esperto Indipendente	Praxi S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 130.000.000
Numero di quote collocate al 30 giugno 2020	26.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 5.000
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2020	Euro 48.374.199
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2020	Euro 1.860,546
Valore unitario delle quote al 30 settembre 2020 da MIV	Euro 1.202,00
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2020	Euro 44.700.00
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

(1) In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che in data 13 maggio 2020, il Consiglio di Amministrazione della Società, su parere conforme dell'organo di controllo e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti al Fondo, ha deliberato il ricorso alla Proroga Straordinaria prevista dall'art. 2bis del Regolamento del Fondo, della durata di 2 anni, con efficacia a far data dal 1° gennaio 2021 e portando la scadenza della durata del fondo al 31 dicembre 2022..

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si stima che gli effetti della crisi sanitaria del Covid-19 determineranno per il 2020 un calo del fatturato sui mercati immobiliari europei superiore al 10%, con punte del meno 18% in Spagna.

Le previsioni per gli ultimi mesi del 2020, come dall'ultimo European Outlook 2021 pubblicato da Scenari Immobiliari a settembre 2020, sono decisamente meno negative di quelle, catastrofiche, attese del primo trimestre. Dopo i vari lockdown i mercati hanno ripreso una modesta attività in Europa e nel quarto trimestre si dovrebbe attenuare la flessione e intravedere una lenta ripresa.

La pandemia non ha lasciato immuni i diversi mercati. Mentre la logistica, a seguito del boom dell'e-commerce, ha avuto un altro anno di grande sviluppo, tutti i settori collegati al turismo (dagli alberghi alle locazioni brevi) hanno sofferto e una ripresa si dovrebbe vedere nella seconda parte del 2021. Il settore residenziale tradizionale sta riprendendo anche se con importanti modifiche nelle preferenze degli acquirenti. Non solo abitazioni più grandi, ma in quasi tutti i Paesi si nota una tendenza verso lo spostamento nei piccoli centri. Il settore terziario vive ancora una fase di sostanziale fermo in tutto il continente e c'è molta incertezza sul tipo di prodotto che sarà richiesto. Il ricorso da parte di molte aziende allo smart working potrebbe diventare permanente per alcune attività, con un conseguente minore utilizzo degli spazi a uso ufficio; di contro, l'eventuale perdurare della situazione di contrasto al virus, potrebbe invece far sorgere l'esigenza di maggiore spazio da attribuire a ogni postazione lavorativa per il rispetto del distanziamento sociale, con l'obiettivo inoltre di ripensare in modo nuovo gli spazi ad uso ufficio, aumentando la flessibilità e la sicurezza dal punto di vista igienico-sanitario e standard di alto livello per finiture e impianti. Il comparto commerciale, a partire dalla grande distribuzione, vede ridursi margini e prospettive di crescita, a beneficio dell'e-commerce. Anche le high street commerciali stanno soffrendo e avranno performance negative per diversi trimestri.

Il mercato immobiliare italiano

Secondo quanto registrato nell'ultimo report di CBRE (Commercial Real Estate – Q3), il volume degli investimenti nei primi nove mesi dell'anno, è pari a 5,8 miliardi di euro, in contrazione del 20% rispetto allo stesso periodo del 2019, anno record per l'immobiliare italiano, ma è in linea con i volumi del 2018. Nel terzo trimestre del 2020 si sono registrati, infatti, investimenti per 1,9 miliardi di euro. La componente estera torna a crescere rispetto alla prima metà dell'anno, con quota 60% del totale, pur rimanendo al di sotto della media osservata negli ultimi 5 anni. L'abbondante liquidità ed un contesto generale di tassi bassi rendono l'immobiliare un settore appetibile per chi cerca rendimenti.

Permane, comunque, un alto livello di incertezza e questo porta gli investitori, da un lato, a strategie di investimento più difensive che hanno premiato operazioni core / core + nel settore uffici e logistica e, dall'altro, alla ricerca di una maggiore diversificazione che sta spingendo i volumi degli investimenti in asset class alternative favorendo la nascita del settore residenziale come asset class immobiliare da investitore istituzionale.

Il settore degli uffici chiude il trimestre con un volume pari a 820 milioni di euro investiti, raggiungendo un totale, da inizio anno, di 2,6 miliardi. Milano domina la scena, con 1,9 miliardi di investimenti nel 2020, un peso del 73% sul totale investito. Stabili i volumi della Capitale rispetto al trimestre precedente, che raggiunge un totale, da inizio anno a oggi, di 490 milioni. Evidente la predominanza di operazioni core, mentre in calo l'interesse per operazioni value add, dovuta alla temporanea debolezza della domanda di spazi a uso uffici. Nel terzo trimestre si confermano, infatti, le aspettative circa una riduzione del take-up, che da inizio anno a oggi ha fatto registrare 191.000 mq a Milano e 59.500 mq a Roma, poiché le ricerche da parte degli occupier sono al momento in parte sospese. Quelli più a rischio sono gli uffici in sedi secondarie e fuori dal centro urbano. In merito ai canoni di locazione ad oggi potrebbe essere prematuro parlare di una contrazione di ERV in quanto la previsione non sarebbe sostenuta da dati oggettivi, viste le poche transazioni registrate. I rendimenti potranno avere, soprattutto per alcuni asset e per alcune zone geografiche, delle leggere decompressioni, dovute alla percezione di incertezza da parte degli investitori. Gli asset core o con contratti long-term blindati, manterranno presumibilmente valori e rendimenti costanti essendo sicuramente più resilienti di altre categorie. Cresce l'interesse nei confronti di format flessibili, più adatti a venire incontro alle nuove esigenze emerse durante la recente crisi sanitaria.

Ottime performance per la logistica, che da inizio anno a oggi raggiunge un totale di 780 milioni di euro investiti, 500 dei quali transati nel trimestre appena concluso, con una totale dominanza di capitale straniero. Il lockdown, complice la crescita dell'e-commerce, non ha penalizzato il trend dei volumi e l'interesse degli investitori nei

confronti di questa asset class. Ha portato però a due conseguenze: da una parte, il consolidamento dell'interesse verso un prodotto di qualità (immobili nuovi, tecnologici e sostenibili), dall'altra il crescente interesse nei confronti di immobili non standard, che si concretizza in prodotti e location quali il last mile e città, intese come sempre più importanti centri "gravitazionali" per la logistica. Gli investitori stanno esplorando, infatti, porzioni di mercato nuove e location secondarie, anche medio-piccole. In definitiva, la logistica si conferma, insieme agli uffici core e al residenziale, uno dei settori più attrattivi su cui investire.

Il terzo trimestre si chiude a 340 milioni per il settore hotels, che da inizio anno ha così registrato un totale di 780 milioni di euro investiti. Il risultato del trimestre è dovuto all'acquisizione del portafoglio paneuropeo di 8 alberghi (4 dei quali in Italia) da parte di Covivio, un'operazione del segmento luxury particolarmente rilevante per il settore. Rimane forte l'interesse degli investitori, pur se da una prospettiva più opportunistica, in quanto il sentiment per il futuro è positivo.

Il settore retail raggiunge quota 1,1 miliardi di investimenti da inizio anno, in forte contrazione rispetto allo scorso anno. L'High Street ha rappresentato il 20% degli investimenti totali, grazie all'acquisto di unità commerciali contenute all'interno di cielo-terra mixed-use in primarie vie dello shopping meneghino. Tra gli altri segmenti retail, a guidare i volumi sono state le operazioni di portafoglio con un'importante componente di sale & lease-back. Si conferma l'atteggiamento molto cauto degli investitori nei confronti di questa asset class, in attesa di un assestamento degli impatti dell'emergenza Covid-19 in termini di riaperture e performance delle attività commerciali. I centri commerciali sono stati tra gli asset più colpiti dalla pandemia a causa gli effetti del lockdown mentre l'high street ha sofferto della mancanza di turismo.

Sul fronte investimenti sul residenziale, per il 2020 si arriva a quota 300 milioni di euro investiti. L'interesse e la richiesta degli investitori sono davvero molto alti, ma i numeri sono ancora limitati a causa della carenza di prodotto. A guidare questo interesse è soprattutto la maggiore percezione di sicurezza di questa asset class in un contesto di incertezza.

Si presume che l'anno possa chiudere con volumi un po' al di sotto di quelli registrati nel 2018, mentre per il 2021 è atteso un ritorno sui livelli medi dello scorso decennio (oltre 8 miliardi), chiaramente con Milano protagonista e in forte ripresa. Si tratta comunque di previsioni che presentano un livello di incertezza perché la velocità della ripresa dipende (i) dalla durata della crisi, ancora in corso, nonché (ii) dalle misure messe in atto dalle banche centrali e dai governi per contrastarla. Tuttavia, il livello di capitale disponibile da investire sul mercato immobiliare è ancora elevato e l'Italia presenta un elevato grado di attrattività per gli investitori.

Per quanto riguarda le compravendite del residenziale, nel primo semestre 2020 si è registrato un calo del volume di circa il 30%, pressoché omogeneo su tutto il territorio nazionale.

Alla battuta d'arresto del primo trimestre, quantificabile sulla base dei dati ufficiali nell'ordine del 15,5%, si è aggiunta la débacle del secondo trimestre, che secondo stime preliminari è possibile dimensionare in circa il 40%, nonostante il graduale allentamento delle restrizioni avviato nella seconda parte del periodo.

A destare preoccupazione è l'assenza di una tendenza al miglioramento: il rallentamento rilevato in giugno rispetto a maggio pare spegnere sul nascere le speranze di pronto recupero, che la fiammata dei contratti post lockdown aveva contribuito ad alimentare. Esaurita la prima ondata di necessità (sospinta dalle componenti "prima casa" e "sostituzione"), compressasi nella fase di quarantena forzata e liberatasi alla riapertura, paiono emergere i primi contraccolpi del deterioramento del contesto economico. In un quadro di evidente incertezza, la propensione all'investimento risulta inevitabilmente attenuata. La crisi pandemica ha avuto un importante impatto sul trend della domanda, sia nel comparto compravendita, modificando le preferenze dei compratori a favore del nuovo, di ampi spazi esterni e spazi per lo smart-working, sia nel settore della locazione per la fuga di inquilini dalla città. Quest'ultimo nel 2020 si è ridotto del 70%, ma in previsione nel primo semestre 2021 si ritiene ci possa essere una ripresa del mercato degli affitti. Gli incentivi lanciati dal governo sulle ristrutturazioni attraverso il Superbonus 110%, possono influire positivamente stimolando le compravendite. È in crescita, infatti, l'interesse da parte degli acquirenti di immobili da ristrutturare in modo da beneficiare dei benefici fiscali del Superbonus ristrutturazioni al 110% e godere di un importante abbattimento dei costi. Questo potrebbe stimolare le compravendite perché il meccanismo degli incentivi fornisce un beneficio diretto per l'acquirente in termini di risparmio. Inoltre, il Superbonus sembra essere un'opportunità per la filiera delle costruzioni, per ripensare il proprio core businesses, più che sulle nuove costruzioni, sugli interventi di ristrutturazione. In questo scenario il mercato immobiliare potrebbe trarre beneficio grazie all'immissione di un'offerta più qualificata (che

per la domanda sarà di maggiore appeal) e quindi stimolare l'attività di compravendita, oltre ad ottimizzare i tempi di assorbimento.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il Portafoglio del Fondo Immobilium alla data del 30 settembre 2020 è costituito da 4 immobili con destinazione uffici e industriale localizzati al Centro e al Nord Italia e l'attività gestionale è concentrata sull'attività di commercializzazione degli immobili per la vendita asset by asset oltre alla messa a reddito degli spazi sfitti residui dell'immobile di Bologna.

In data 13 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la proroga Straordinaria Biennale fino al 31 dicembre 2022, al fine di completare la liquidazione degli investimenti in portafoglio, così come previsto dal Regolamento del Fondo.

Al momento gli impatti del coronavirus sulla situazione economica e patrimoniale del Fondo sono sostanzialmente rappresentati da un rallentamento del processo di vendita e da un allungamento dei tempi di incasso di alcuni canoni di locazione. Rispetto al 30 giugno 2020 non si evidenziano ulteriori ritardi nei pagamenti dei canoni rispetto ai termini già concordati con alcuni conduttori del Fondo.

1.1. Attività di disinvestimento

Dall'inizio del Fondo al 30 settembre 2020 sono stati venduti n. 7 immobili con un ricavo complessivo pari ad Euro 110,15 milioni sostanzialmente in linea con il valore di acquisto complessivo, inclusi i costi capitalizzati (-1,2%).

Con riferimento all'attività di commercializzazione in corso si segnala quanto segue:

- **Padova, Via Lisbona:** è in corso di affidamento l'incarico di commercializzazione ad un nuovo broker e si sta valutando l'avvio di una procedura competitiva per la vendita dell'asset;
- **Bologna, Via Della Liberazione:** è in corso la campagna di marketing attraverso un sito dedicato, annunci su principali quotidiani, mailing list, banner web, etc ma al momento non si segnalano interessamenti;
- **Milano, Via Grosio:** a seguito della consegna dell'immobile al conduttore, è in corso di predisposizione la campagna di marketing per la commercializzazione dell'asset. La commercializzazione per la cessione dell'asset è stata posticipata affinché si possano cogliere migliori opportunità sul mercato al momento penalizzato dagli effetti del COVID19;
- **Città della Pieve, via di Vocabolo Fornace:** la SGR sta valutando un cambio di broker e nel frattempo prosegue comunque l'attività di commercializzazione in modo diretto.

1.2. Attività di locazione

La strategia di commercializzazione relativa all'immobile di Bologna via della Liberazione è diretta ad incontrare le esigenze manifestate dal mercato sia in termini di valori sia di standard tecnici richiesti dai potenziali conduttori, fermo restando il raggiungimento dei parametri valutativi degli Esperti Indipendenti e del mercato. Il livello di occupancy del Fondo è pari a circa l'89%.

In merito alla dilazione dei tempi di pagamento di alcuni canoni di locazione si rappresenta che alla data di approvazione della presente relazione non si evidenziano criticità in quanto i canoni sono stati incassati come da accordi intercorsi con alcuni conduttori nei nuovi termini concordati.

1.3 Manutenzioni straordinarie e capex

Nel corso del terzo trimestre del 2020, sono stati effettuati interventi in linea con le programmazioni previste a budget.

Con riferimento all'evento meteorologico di eccezionale portata, verificatosi lo scorso maggio, che ha causato delle infiltrazioni all'interno del complesso immobiliare di Milano via Grosio, si segnala l'ultimazione delle attività di ripristino degli ambienti interni.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo non detiene partecipazioni.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 30 settembre 2020, la liquidità di Euro 5,2 milioni, risulta depositata per Euro 1,4 milioni sul conto corrente in essere presso il Depositario mentre per Euro 3,8 milioni su un conto acceso presso altro istituto finanziario.

Finanziamenti

Il Fondo non ha in essere finanziamenti e strumenti finanziari derivati.

Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Resoconto Intermedio di Gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 95% secondo il metodo lordo e a 105% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento il Provvedimento – Titolo X, Capitolo II), risulta inferiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni. Risulta, inoltre, rispettato il limite regolamentare che in merito alla leva finanziaria prevede una soglia del 50% del valore degli immobili.

4. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO

Le quote del Fondo sono negoziate nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana a far data dal 29 ottobre 2003 (codice di negoziazione QFIMM; codice ISIN IT0003187595).

Al 30 settembre 2020 la quota del Fondo registra un valore di borsa pari ad Euro 1.202,00 (Euro 1.640,00 al 31 dicembre 2019) ed ha registrato nel periodo di riferimento della presente relazione il prezzo massimo di Euro 1.290,00 del 28 agosto 2020, con un numero di scambi pari a 2, e quello minimo di Euro 1.200,00 del 29 settembre 2020 con un numero di scambi complessivi pari a 2.

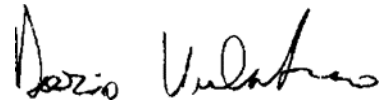
Di seguito viene rappresentato graficamente l'andamento dei volumi e dei prezzi della quota del fondo nel trimestre di riferimento del presente documento:



EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Non si evidenziano fatti rilevanti dopo la chiusura del periodo di riferimento della presente relazione.

Roma, 11 novembre 2020



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