



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2022

## **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 28 OTTOBRE 2022

---

**INDICE**

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI.....</b>	<b>4</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO .....</b>	<b>5</b>
<b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....</b>	<b>6</b>
<b>ATTIVITA' DI GESTIONE.....</b>	<b>8</b>
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>	8
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA .....</i>	9
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO .....</i>	9
5. <i>EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO.....</i>	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](http://www.investiresgr.it)

---

## 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 fino all'11 ottobre 2022

### DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

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

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	14 giugno 2002
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2022
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente terziaria
<b>Depositario (2)</b>	BNP Paribas SA
<b>Esperto Indipendente (3)</b>	n.a.
<b>Società di revisione</b>	KPMG S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
<b>Valore nominale del Fondo al collocamento</b>	Euro 130.000.000
<b>Numero di quote collocate al 30 giugno 2022</b>	26.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 5.000
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2022</b>	Euro 4.634.210
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2022</b>	Euro 178,239
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2022 da MIV</b>	Euro 140,00
<b>Valore iscritto in Relazione degli immobili al 30 giugno 2022</b>	Euro 1.549.000
<b>Valore di mercato degli immobili come da perizia E.I.</b>	Euro 1.950.000
<b>Quotazione</b>	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.
- (2) A seguito della fusione infragruppo dal 1 ottobre 2022 Bnp Paribas Securities Services SCA è confluita nella società del gruppo Bnp Paribas SA.
- (3) L'incarico di esperto indipendente del Fondo conferito a Praxi S.p.A. fino alla valutazione del 30 giugno 2022e si è concluso a seguito della dismissione nel corso del terzo trimestre dell'ultimo immobile facente parte del patrimonio del Fondo.

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare europeo chiude il 2022 con un fatturato aumentato di quasi il 10% in un anno con prezzi in salita spinti dall'inflazione, come emerso dall'ultimo *European Outlook 2023* di Scenari Immobiliari – settembre 2022. La solidità dei mercati immobiliari nei principali Paesi europei viene confermata dalle previsioni sui fatturati delle cinque principali nazioni (Germania, Francia, Spagna, Italia e Regno Unito compreso), la cui crescita nel 2022 è stimata del 12,1% rispetto al 2021. Un contributo importante alla crescita dei fatturati globali in termini di valore arriva dalla variazione positiva dei prezzi registrata quest'anno, a cui ha evidentemente contribuito l'aumento dell'inflazione degli ultimi mesi. Nel comparto residenziale si prevede che a fine anno i prezzi delle case nei cinque Paesi più industrializzati registreranno un aumento medio del 4,5%, mentre la stima per l'anno successivo è fissata al +6,5% medio annuo.

Nell'arco degli ultimi dodici mesi (da giugno 2021 a giugno 2022) il volume totale degli investimenti in Europa ha raggiunto la cifra record di 387,3 miliardi di euro, superiore del 35% rispetto al periodo 2020 – 2021. Le previsioni per la fine del 2022 nell'area EMEA sono fra i 320 e i 305 miliardi di euro, con un calo compreso fra il 10 e 15% rispetto al 2021, che chiuso con circa 360 miliardi di euro.

### Il mercato immobiliare italiano

I primi nove mesi del 2022, come risulta dai recenti dati di CBRE, *Investimenti immobiliari in Italia Q3 2022*, si chiudono con un volume di investimenti pari a **9,1 miliardi di euro**, in crescita del 60% rispetto allo stesso periodo del 2021. Il terzo trimestre, nello specifico, ha fatto registrare un'ulteriore crescita degli investimenti, attestandosi a circa 3 miliardi di euro, in crescita del 5% rispetto al trimestre precedente e del 26% rispetto al Q3 2021. In un contesto positivo per il mercato *real estate* italiano, emergono, tuttavia, alcuni segnali di attenzione legati alle dinamiche inflattive in corso e, conseguentemente, alla crescita dei principali tassi di riferimento. Si è assistito, infatti ad una riduzione della leva finanziaria sulle nuove operazioni e ad un aumento dei costi di finanziamento. L'assetto più restrittivo della politica monetaria si sta infatti progressivamente traducendo nell'aumento dei tassi di interesse a lungo termine. L'incertezza geopolitica ed economica causa maggiori difficoltà nel reperire risorse finanziarie che possano sostenere investimenti a rendimenti di mercato per la maggior parte degli investitori istituzionali e privati.

Sul fronte delle **transazioni immobiliari residenziali**, dopo l'eccezionale performance del 2021, che ha superato quota 748 mila compravendite, raggiungendo uno dei risultati più eclatanti degli ultimi 15 anni, si prevede che il 2022 chiuderà in leggero calo con una diminuzione degli scambi, attestandosi sulle 710mila compravendite.

Nonostante il deterioramento del potere di acquisto delle famiglie, causato dall'impennata dell'inflazione, e il calo del clima di fiducia dei consumatori, la domanda abitativa si conferma elevata. La variabile finanziamento non è però ininfluente. L'aumento dei tassi di interesse, annunciato dalle banche centrali in risposta alla spinta inflativa, determinerà una stretta del mercato del credito e, conseguentemente, una contrazione del numero di compravendite residenziali. Le previsioni stimano una chiusura del 2022 con circa 700 mila transazioni, registrando un decremento annuo del 5,6% e un'ulteriore flessione per il 2023.

Il settore **uffici**, con un totale di circa 3,9 miliardi di euro transati nel corso dei primi nove mesi (di cui circa 1,7 nel solo terzo trimestre), si conferma la prima asset class con una crescita del 130% rispetto allo stesso periodo del 2021 e un'incidenza del 37% sul volume totale degli investimenti. La componente office è stata quella più rilevante sui mercati principali di Milano e Roma (rispettivamente il 67% e il 51%) ed è stata caratterizzata, in particolar modo a Milano, da operazioni core con ticket rilevanti (oltre i 100 milioni di euro) finalizzate soprattutto nel corso dell'ultimo trimestre. Le buone performance del mercato degli uffici sono da attribuire al forte recupero degli investimenti, iniziato nella seconda metà del 2021, e alimentato dalla forte domanda di spazi di qualità con elevati standard ESG da parte degli *occupier*. Nonostante il vivace mercato delle locazioni, gli investimenti nel mercato degli uffici nei prossimi mesi saranno probabilmente interessati da un rialzo dei rendimenti, in particolare dovuto all'aumento del costo del debito e alla volatilità del costo delle materie prime per gli investimenti con *risk-profile value add* e al rialzo dei tassi d'interesse sul *risk-profile core*. Questo contesto potrebbe rallentare l'immissione di nuovo prodotto sul mercato e conseguentemente i volumi previsti per la prima metà del 2023.

Sul fronte *letting*, Milano ha mostrato una notevole vivacità, collocandosi su livelli di take-up in linea con il 2019, il miglior anno dall'avvio delle serie storiche. L'assorbimento dall'inizio dell'anno è stato finora pari a 371 mila mq, di cui 117 mila nel corso del Q3. Il risultato è positivo trasversalmente a tutti i submarket, ma premia in particolar modo le location più prestigiose del mercato e gli asset del più alto grado qualitativo, dotati di certificazioni green. A Roma, il mercato della locazione si rivela in continua ripresa dal 2020, seppur ancora

---

lontano dal record del 2019, in parte anche a causa della limitata disponibilità di prodotto di qualità nei principali submarket. Nel Q3 2022 si registrano transazioni per circa 35 mila mq con un totale di oltre 135 mila mq nei primi nove mesi dell'anno, in crescita del 16% rispetto allo stesso periodo del 2021.

Più lenta l'attività per l'**asset class retail**, che ha raggiunto 565 milioni di euro da inizio anno. Nonostante l'aumento del prodotto disponibile sul mercato, soprattutto *out of town*, e il continuo recupero dei fatturati dei *retailer* rispetto ai risultati pre-pandemia, i nuovi investimenti sono ostacolati dalla limitata disponibilità di finanziamento verso il settore e dalla crescita dei costi di *financing*. Sul mercato *High Street* l'interesse degli investitori si concentra soprattutto su immobili cielo-terra *mixed-use*, ma anche questo segmento rimane frenato dall'aumento del costo del debito, che causa un difficile incontro delle aspettative di prezzo di domanda e offerta. Si conferma l'interesse per il nostro mercato da parte di *long-term-investors*, in alcuni casi con basso ricorso alla leva finanziaria. La pipeline fa pensare ad una chiusura dell'anno più positiva, grazie anche alla presenza di investitori *newcomer*, che iniziano ad affacciarsi sul mercato e questo è un buon segnale per il prossimo anno.

L'**asset class hotels** supera il miliardo di euro di investimenti da inizio anno; l'interesse degli investitori verso questo settore è alimentato dall'ottimo recupero delle performance alberghiere registrato durante la stagione estiva, in particolare per il segmento *leisure* e nel segmento resort. L'attività di sviluppo in essere nel settore lusso ed extra lusso e le aperture di catene alberghiere internazionali di questa fascia fanno sperare in una *pipeline* di investimenti ambiziosa per i prossimi 12/18 mesi.

Buone le performance anche per la **logistica**, che registra nel terzo trimestre 600 milioni di investimenti, con un totale di 2,4 miliardi da inizio anno e rappresenta circa il 27% sul totale investito in Italia. Nonostante il rallentamento delle operazioni d'investimento osservato nell'ultimo trimestre, provocato dall'incertezza macroeconomica e dall'innalzamento dei tassi di interesse, il mercato continua a registrare transazioni strategiche, in particolare in mercati primari con forti fondamentali come quelli di Milano e Roma. Gli investitori puntano principalmente a operazioni *core plus* e *value-add*, in grado di assorbire più facilmente l'aumento del costo del debito, mentre si riduce la propensione a investire in opportunità core a causa del divario di aspettative tra domanda e offerta.

Anche dal punto di vista del take-up logistico prosegue un periodo di grande dinamismo: con un assorbimento pari a circa 1,95 milioni di mq, i primi nove mesi del 2022 segnano una crescita del +13% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attenzione dei tenant è particolarmente rivolta verso le regioni con il maggior potenziale per il settore, quali Lombardia ed Emilia-Romagna. L'elevata domanda e l'incremento dei costi di costruzione alimentano un generale trend al rialzo dei canoni di locazione.

I volumi di investimento per il settore **living** si chiudono nel terzo trimestre a 106 milioni, portando il totale da inizio anno a 750 milioni. Il trimestre è stato caratterizzato da un rallentamento degli investimenti, soprattutto nel segmento *value-add*. La domanda resta comunque molto forte per i segmenti *Multifamily* e *Built-to-sell*. Gli investitori cercano *location prime*, dove i valori attesi di exit avranno maggiore possibilità di coprire i recenti aumenti dei costi di costruzione. Al tempo stesso, periferia e primo hinterland sono le aree in cui si distribuiscono la maggior parte delle opportunità d'investimento, in particolare se ben connesse dai servizi di trasporto pubblico locale. Prosegue la crescita del mercato dello *Student Housing*, che vede l'apertura dei primi studentati di nuova generazione, registrando ottimi risultati sia in termini di *occupancy* che di *monthly rates*, lasciando intravedere buone prospettive di crescita dei canoni. I mercati più importanti sono Milano, Firenze, Bologna e Torino, con Roma e Padova che scontano ancora poca attenzione da parte degli investitori istituzionali nonostante la scarsa offerta.

Per quanto riguarda il settore **alternative**, il volume delle transazioni nel terzo trimestre è stato pari a 95 milioni, per un totale di 420 milioni da inizio anno. In questo momento nel settore si registra una certa scarsità di prodotto e un atteggiamento attendista degli investitori su tutte le principali asset class (infrastrutture per le telecomunicazioni, *Healthcare*, *Data Centre*), che ha portato anche all'allungamento di alcune procedure attualmente in corso.

---

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il Fondo Immobilium 2001 (Il "Fondo") è un fondo comune di investimento immobiliare, non riservato ed è quotato sul mercato MIV, segmento fondi chiusi della Borsa Italiana.

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

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

Il regolamento di gestione del fondo prevedeva inoltre la possibilità di avvalersi della proroga straordinaria di cui all'articolo 22, comma 5-bis, del D.L. n. 91 del 24 giugno 2014, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116 (la "Proroga Straordinaria Biennale"). In data 13 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR, al fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, ha deliberato la Proroga Straordinaria Biennale fino al 31 dicembre 2022. La provvigione di gestione della SGR, su base annuale, è stata ridotta, su base volontaria, del 50% a partire dal 1° gennaio 2017, data di avvio della liquidazione, e, ai sensi delle disposizioni regolamentari, di due terzi, a far data dal 1° gennaio 2021.

#### **1.1. Attività di disinvestimento**

Nel mese di aprile si è perfezionata la vendita dell'immobile di Milano via Grosio per Euro 35,7 milioni, di cui Euro 2,25 milioni sono stati versati dall'acquirente su un conto corrente vincolato intestato al notaio, fino al termine del periodo di validità delle garanzie concesse dal venditore, ovvero 30 giugno 2023. A tale data, l'importo a garanzia, di Euro 2,25 milioni, o l'importo residuo se dovessero essere corrisposti indennizzi a fronte delle garanzie prestate, sarà accreditato sui conti del Fondo e potrà essere distribuito ai partecipanti con il Rendiconto finale di liquidazione, da approvare successivamente al 30 giugno 2023.

In data 23 settembre 2022 la SGR ha completato la cessione dell'intero portafoglio immobiliare con la vendita dell'ultimo immobile residuo di Padova, via Lisbona al prezzo di Euro 1.549.000, al lordo dei costi di commercializzazione.

Dall'inizio dell'operatività del Fondo e fino al 30 settembre 2022 si sono perfezionate le vendite di tutti gli immobili del Portafoglio che hanno riguardato complessivamente 11 immobili siti in Roma (3), Zibido San Giacomo (2), Assago (1), Rutigliano (1), Città della Pieve (1), Bologna (1), Milano (1) e Padova (1) per un prezzo di vendita complessivo di circa Euro 151,7 milioni.

#### **1.2. Attività di locazione**

Il Fondo alla data del 30 settembre 2022 non detiene più immobili.

#### **1.3 Manutenzioni straordinarie e capex**

Nel corso del periodo di riferimento sono stati effettuati interventi in linea con le programmazioni previste a budget.

### 2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo non detiene partecipazioni.

### 3. POSIZIONE FINANZIARIA

#### **Liquidità**

Al 30 settembre 2022, la liquidità di circa Euro 2,9 milioni, risulta depositata quanto a Euro 0,2 milioni sul conto corrente in essere presso il Depositario, ed a Euro 1,2 milioni su un conto acceso presso altro istituto bancario. Le liquidità residue depositate in cassa, sono state versate sul conto corrente del Fondo successivamente alla chiusura del trimestre.

#### **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 47% 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, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e il 20% del valore delle altre attività presenti nel patrimonio.

### 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 2022 la quota del Fondo registra un valore di borsa pari ad Euro 152,00 (Euro 1.400,20 al 31 dicembre 2021) ed ha registrato nel periodo di riferimento della presente resoconto il prezzo massimo di Euro 1.498,00 del 12 maggio 2022 e quello minimo di Euro 134,02 dal 26 luglio 2022 al 29 luglio 2022.

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



---

#### 5. EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Si evidenzia che alla data di approvazione del presente documento il Consiglio di Amministrazione della Sgr ha deliberato un rimborso parziale di quote pari ad Euro 100,00 che per le n. 26.000 quote in circolazione è pari complessivamente ad Euro 2.600.000,00.

Roma, 28 ottobre 2022



---

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