



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 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 13 MAGGIO 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>	<i>8</i>
1.1. <i>Attività di disinvestimento</i>	<i>8</i>
1.2. <i>Attività di locazione.....</i>	<i>8</i>
1.3. <i>Manutenzioni straordinarie e capex.....</i>	<i>8</i>
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	<i>9</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA.....</i>	<i>9</i>
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	<i>9</i>
ALTRE INFORMAZIONI.....	10
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 (Consigliere Indipendente) Antonio Mustacchi (Consigliere Indipendente) Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli (Consigliere Indipendente) 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.

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	Colliers Real Estate Service Italia Srl
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 130.000.000
Numero di quote collocate al 31 marzo 2020	26.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 5.000
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2019	Euro 52.827.008
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2019	Euro 2.031,808
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2019 da MIV	Euro 1.640,000
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2019	Euro 44.900.000
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

(1) In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che con Assemblea dei Partecipanti tenutasi in data 10 dicembre 2014 è stata approvata la proposta di modifica del Regolamento del Fondo al fine di introdurre la facoltà da parte del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale, di deliberare la proroga Straordinaria Biennale fino al 31 dicembre 2022, al solo fine di completare la liquidazione degli investimenti in portafoglio, prevista dalla Legge n.116/2014. Si precisa che il ricorso alla proroga Straordinaria Biennale è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione nel mese di maggio 2020; a riguardo si rimanda a quanto riportato al successivo paragrafo "Eventi rilevanti successivi alla chiusura del periodo".

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

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il contesto macroeconomico

Nei primi mesi del 2020 gli effetti della pandemia di Covid-19 si sono riflessi sull'attività produttiva e sulla domanda aggregata di tutte le economie; nell'anno la riduzione del commercio internazionale sarà molto forte. Il peggioramento delle prospettive di crescita si è tradotto in una forte caduta degli indici di borsa e in un brusco innalzamento della volatilità e dell'avversione al rischio. Le autorità monetarie e fiscali hanno posto in essere misure fortemente espansive. L'International Monetary Fund lo scorso 14 aprile 2020 (World Economic Outlook Apr 2020) ha annunciato che la recessione globale che si registrerà sarà la più profonda dai tempi della Grande Depressione, con una riduzione del 3,0% del PIL a livello mondiale per il 2020, peggiore di quella registrata con la crisi finanziaria del 2009. Tuttavia, la severità della pandemia e l'incertezza della durata dei lock-down dei diversi Paesi solo tali che i modelli previsionali, basata sui cicli economici dal dopo guerra ad oggi, non sono sufficientemente robusti; tuttavia è chiaro che alcune economie, in virtù della loro struttura industriale, dei settori economici in cui operano e dell'efficacia della politica fiscale, saranno più colpite di altre.

L'area dell'euro

L'epidemia si è diffusa in tutti i paesi dell'area dell'euro. La caduta dell'offerta e della domanda aggregata e il timore di conseguenze permanenti sull'economia si sono riflesse in una riduzione delle attese di inflazione. Il Consiglio direttivo della BCE ha allentato con decisione le condizioni monetarie mediante un ampio pacchetto di misure tra cui operazioni di rifinanziamento più espansive per sostenere la liquidità delle imprese e un nuovo programma di acquisto di titoli per l'emergenza pandemica; si è inoltre dichiarato pronto ad aggiustare ancora tutti i suoi strumenti e a fare tutto ciò che è necessario per sostenere l'economia.

Le previsioni dell'International Monetary Fund, anche per l'area Euro sono state riviste a ribasso, con una previsione di riduzione del 7,5% del PIL.

L'economia italiana

In Italia l'impatto della pandemia è stato molto marcato già nel primo trimestre. Nel nostro paese la diffusione dell'epidemia dalla fine di febbraio e le misure adottate per contrastarla hanno avuto significative ripercussioni sull'attività economica. Come rileva l'ultimo Bollettino Economico di Banca d'Italia (aprile 2020) nei primi tre mesi del 2020, il PIL avrebbe registrato una caduta significativa. Il protrarsi delle misure di contenimento dell'epidemia comporterà verosimilmente una contrazione del prodotto anche nel secondo trimestre, che dovrebbe essere seguita da un recupero nella seconda parte dell'anno. L'impatto sull'occupazione dovrebbe essere attenuato dal ricorso alla cassa integrazione guadagni. L'International Monetary Fund stima per il 2020 una riduzione del 9,1% del PIL italiano, per poi crescere del 4,8% nel 2021.

La crisi ha colpito il sistema produttivo quando era già in atto un rallentamento dell'attività economica e in presenza di un alto debito pubblico. Tuttavia, le imprese e le famiglie affrontano questa difficile fase congiunturale con una struttura finanziaria sostanzialmente più equilibrata rispetto a quella che avevano alla vigilia della crisi del debito sovrano; la posizione debitoria del paese sull'estero è pressoché in equilibrio; le banche partono da condizioni patrimoniali e di liquidità più robuste che in passato.

Il Governo ha introdotto misure a sostegno del sistema sanitario, delle famiglie e delle imprese colpite dalla crisi, attraverso il rafforzamento degli ammortizzatori sociali, la sospensione dei versamenti fiscali e contributivi, una moratoria sui finanziamenti bancari in essere e la concessione di garanzie pubbliche sui nuovi prestiti per le imprese. Le istituzioni europee hanno approvato interventi di ampliamento degli strumenti disponibili per far fronte agli effetti della pandemia.

La rapidità del recupero dell'economia dipenderà, oltre che dall'evoluzione della pandemia in Italia e all'estero, dagli sviluppi del commercio internazionale e dei mercati finanziari, dagli effetti sull'attività di alcuni settori dei servizi, dalle conseguenze su fiducia e redditi dei consumatori. Saranno cruciali tempestività ed efficacia delle misure di politica economica in corso di introduzione in Italia e in Europa.

Il mercato immobiliare italiano

La crisi legata alla pandemia sta colpendo tutto il mondo e sostanzialmente tutti gli ambiti dell'economia. Tra questi, il settore immobiliare non è indenne: essendo un'infrastruttura dell'economia reale, è infatti fortemente condizionato da essa. In considerazione dell'elevato livello di incertezza sulla durata della pandemia e del lockdown, degli effetti sui diversi settori economici e le loro diverse interazioni ad oggi non è possibile rappresentare l'effetto che tutto ciò avrà sul settore immobiliare e sui suoi differenti settori. Ovviamente l'impatto sarà molto differenziato tra le varie asset class e il possibile scenario prospettico è alquanto incerto.

Alcuni trend positivi in atto prima dell'attuale crisi hanno registrato una battuta d'arresto, come ad esempio il settore hotel, che risulta tra i più colpiti dall'emergenza Covid. Altri settori sembrano più resilienti, basti pensare alla logistica legata all'e-commerce, in forte aumento tanto da ipotizzare che in tempi brevi la quota delle vendite online si avvicini alle medie europee. Ne deriverà che la logistica urbana, dell'ultimo miglio, così come i magazzini per corrieri avrà necessità di incrementare gli spazi con numero e varietà merceologiche in aumento. Il retail è uno dei settori più colpiti da questa pandemia e coinvolge tutti i player della filiera, dalle proprietà al retailer, dai fornitori di servizi agli addetti vendite. Trattasi, inoltre, di un settore che già presentava un trend in discesa e che da anni sta attraversando una trasformazione legata al cambiamento delle abitudini di consumo e questa crisi contribuirà ad accelerare il processo in corso.

L'impatto sul settore uffici dipenderà molto dalla durata dell'emergenza e dal danno economico sulle aziende, con conseguente necessità di riduzione degli spazi e/o richieste di rinegoziazione dei canoni di locazione, con dilazioni, sospensioni, maggiori incentivi come free rent. Si assisterà pertanto ad una flessione dell'assorbimento degli spazi; di contro l'instabilità e l'incertezza che la crisi sta generando potrebbero far crescere la domanda di spazi ad uffici maggiormente flessibili, adattabili alle esigenze in mutamento dei fruitori.

In conclusione, l'impatto nel medio-lungo periodo è al momento di difficile quantificazione e sarà molto legato a come l'economia uscirà dalla crisi e da come gli operatori immobiliari implementeranno azioni di risposta alle mutate esigenze.

Risultati del primo trimestre 2020

I dati di chiusura del primo trimestre 2020 non esprimono ancora l'impatto dello shock esogeno dovuto dalla pandemia Covid 19 e pertanto non sono rappresentativi del nuovo contesto di mercato e vanno letti con cautela. Una certa decelerazione è stata avvertita solo in prossimità della fine del trimestre a causa dell'incertezza che ha iniziato a influenzare il mercato e che ha messo "on hold" alcuni deals e non ha favorito l'avvio di nuove contrattazioni e iniziative.

Le operazioni che erano iniziate negli ultimi mesi del 2019 e che si sono chiuse ad inizio 2020, hanno consentito di chiudere il primo trimestre con un volume di investimenti pari a circa 1,7 miliardi di euro, in linea con il primo trimestre 2019 e con la media dei Q1 degli ultimi cinque anni.

Da evidenziare che tra i volumi del Q1 è inclusa anche la transazione relativa all'operazione Unicredit-Esselunga (acquisizione da parte di Unicredit del 32,5% del capitale di La Villata SpA, società immobiliare controllata da Esselunga e proprietaria di gran parte dei punti vendita della catena) per circa 435 milioni di euro. Se si considera questa operazione, il settore Retail raggiunge nel primo trimestre volumi pari a circa 680 milioni di euro.

Il settore Uffici ha registrato investimenti per circa 520 milioni di euro, in riduzione rispetto al Q1 del 2019; da segnalare, inoltre, che l'80% di questi volumi si è concentrato nella città di Milano.

La Logistica ha totalizzato investimenti per 225 milioni di euro, in crescita del 60% rispetto al Q1 2019 e quasi interamente concentrati nel Nord Italia.

Trimestre particolarmente critico per il settore Alberghiero che è stato il più rapido nell'avvertire il contraccolpo del Covid a causa del crollo delle presenze turistiche provenienti dalla Cina già a partire dal mese di gennaio e dal rapido intensificarsi delle cancellazioni delle prenotazioni verso le strutture ricettive italiane e poi il definitivo lockdown. L'effetto è stato uno slittamento delle transazioni in corso che ha determinato una chiusura del trimestre con poco più di 100 milioni, in forte flessione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

I capitali investiti continuano a essere prevalentemente stranieri (il 65% del totale) in particolare tedeschi e francesi.

Sul fronte del mercato locativo uffici, si registra a Milano un assorbimento di spazi pari a quasi 104.000 mq, in decrescita del 18% rispetto al Q1 e al Q4 2019. Da evidenziare che sul risultato finale del Q1 2020 ha influito la chiusura in periferia di un'operazione pre-let di dimensione rilevante (oltre 40.000 mq). I canoni prime e gli yield prime, in tutti i sotto mercati, rimangono stabili, con il CBD Duomo che si mantiene a 600€/mq/anno.

A Roma, l'assorbimento degli spazi è stato pari a poco più di 29.000 mq, inferiore del 65% rispetto a quello del Q1 2019. Le operazioni si sono concentrate nel sottomercato del Centro che ha registrato un take-up di circa 10.000 mq. Stabili canoni e yield prime, con EUR Laurentina a 300€/mq/anno e CBO a 450€/mq/anno.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il Portafoglio del Fondo Immobilium alla data del 31 marzo 2020 è costituito da 4 immobili con destinazione uffici e industriale, distribuiti sul territorio nazionale, con prevalenza al Centro/Nord e l'attività gestionale è concentrata sull'attività di commercializzazione degli immobili per la vendita oltre alla messa a reddito degli spazi sfitti residui dell'immobile di Bologna.

L'epidemia di coronavirus diffusasi in Cina da gennaio 2020 e, successivamente, anche in altri paesi tra cui l'Italia, con i provvedimenti del Governo presi a partire dal mese di Febbraio 2020, sta causando il rallentamento o l'interruzione dell'attività economica e commerciale in molteplici settori.

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.

1.1. Attività di disinvestimento

Dall'inizio del Fondo al 31 marzo 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:** la commercializzazione per la vendita è affidata ad un broker locale;
- **Bologna, Via Della Liberazione:** è in corso la campagna di marketing attraverso un sito dedicato, annunci su principali quotidiani, mailing list, banner web) ;
- **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.
- **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 è diretta ad incontrare le esigenze manifestate dal mercato sia in termini di valori sia di standard tecnici richiesti dai potenziali conduttori anche internazionali, fermo restando il raggiungimento dei parametri valutativi degli E.I. e del mercato.

Il livello di occupancy del Fondo è pari a circa l'89%. Con riferimento all'immobile di Milano via Grosio si segnala la consegna dell'intero edificio al conduttore e la decorrenza del contratto di locazione a partire dal 1 gennaio 2020 (free rent per tutto il 2020).

Indirizzo	Comune	Occupancy
VIA GROSIO 10/4	MILANO	100%
VIA DI VOCABOLO FORNACE 12	CITTA' DELLA PIEVE	100%
VIA LISBONA 28	PADOVA	0%
VIA DELLA LIBERAZIONE 15	BOLOGNA	76%
TOTALE		89%

1.3 Manutenzioni straordinarie e capex

Nel corso del primo trimestre del 2020, oltre al completamento delle ultime attività relative al progetto di riqualificazione dell'immobile di Milano via Grosio – Arcadia Center, sugli altri asset del Fondo sono stati effettuati interventi in linea con le programmazioni previste a budget.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo non detiene partecipazioni.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 31 marzo 2020, la liquidità di Euro 4,9 milioni, risulta depositata per Euro 0,1 milioni sul conto corrente in essere presso il Depositario mentre per Euro 4,8 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 104% 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 31 marzo 2020 la quota del Fondo registra un valore di borsa pari ad Euro 1.120,00 (Euro 1.640,00 al 31 dicembre 2019) ed ha registrato nel periodo il prezzo massimo di Euro 1.691,00 del 10 febbraio 2020, con un numero di scambi pari a 10, e quello minimo di Euro 1.114,00 del 27 marzo 2020 con un numero di scambi complessivi pari a 20.

La diminuzione del valore di borsa al 31 marzo 2020, rispetto al 31 dicembre 2019, pari a Euro 520 per quota si riduce a Euro 390 al netto del rimborso parziale di quote avvenuto all'inizio del mese di marzo 2020, con una riduzione di oltre il 25% rispetto alla chiusura del precedente esercizio.

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



ALTRE INFORMAZIONI

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.

Il Fondo Immobilium 2001, secondo il *Fund Risk Model* al 31 dicembre 2019, presenta un profilo di rischio "Moderato" corrispondente alla fascia di rischio "Basso".

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Si segnala che in data 13 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione della SGR, previo parere del Collegio Sindacale, 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.

Roma, 13 maggio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino