



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2021

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 2021

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	6
ATTIVITA' DI GESTIONE.....	7
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....</i>	<i>7</i>
1.1. <i>Attività di disinvestimento</i>	<i>7</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>8</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA.....</i>	<i>8</i>
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	<i>8</i>
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	9

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>Vicepresidente</i>	Ermanno Boffa
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa 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. Per Maggiori informazioni si rimanda al paragrafo "Eventi rilevanti successivi alla chiusura del periodo".

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 2022
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente terziaria
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 31 dicembre 2020	26.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 5.000
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2020	Euro 49.811.463
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2020	Euro 1.915,825
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2020 da MIV	Euro 1.230,000
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2020	Euro 46.520.000
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

Il primo trimestre 2021 registra i volumi più bassi da inizio pandemia e sconta in particolare l'impatto delle misure restrittive e dei ritardi dei 12 mesi appena trascorsi, dovuti all'emergenza sanitaria, e le conseguenti incertezze su alcune asset class.

Il volume degli investimenti, come risulta dai recenti dati di *CBRE Italy Research*, nei primi tre mesi dell'anno, è stato pari a **1,4 miliardi di euro**, in calo del 26% rispetto allo stesso periodo del 2020, che si può considerare un trimestre pre-pandemico e non manifestava ancora grandi ripercussioni dovute all'emergenza Covid-19. Poche le operazioni che hanno interessato gli investitori domestici, la cui presenza sul mercato era cresciuta nel corso dell'anno precedente. Milano, con circa 500 milioni di investimenti, continua a essere protagonista.

Il **settore Uffici** chiude il trimestre con un volume pari a 337 milioni di euro investiti, in contrazione del 37% rispetto ai primi tre mesi del 2020. Sulla riduzione dei volumi hanno pesato soprattutto la scarsità di transazioni di prodotto stabilizzato e lo slittamento della *pipeline* degli investimenti condizionato dall'emergenza sanitaria. Permane ancora un atteggiamento cauto degli investitori dovuto ai dubbi sulle caratteristiche della domanda futura di spazi a uso uffici, elemento che continuerà ad arginare la ripresa delle attività di investimento nel corso dei prossimi mesi. Questo aspetto interesserà soprattutto le operazioni *value-add*, che in questo momento risentono anche di maggiori difficoltà di accesso alla leva finanziaria. La ripresa della domanda di spazi a uso ufficio da parte degli *occupier* risulta ancora limitata, con Milano che nel primo trimestre si ferma a quota 70.000 mq di take-up (-31% rispetto al primo trimestre 2020) e Roma in calo del 5% con circa 25.000 mq.

Il settore **retail** è ancora in calo, con un totale di 154 milioni di investimenti. Le transazioni registrate nei primi tre mesi dell'anno hanno interessato prevalentemente asset *secondary*. L'interesse degli investitori nel settore retail è infatti ancora limitato, sia a causa della crisi sanitaria sia a causa delle prospettive di crescita dell'*e-commerce*, ulteriormente rafforzate dalla pandemia Covid-19. Tuttavia, la crescita dei rendimenti delle principali asset class retail, osservata nel corso del 2020, si è arrestata nel corso del primo trimestre del 2021, mentre prosegue la compressione degli *yield* nel settore *grocery*, grazie alla buona tenuta delle vendite dei beni alimentari dall'inizio dell'emergenza sanitaria a oggi.

Ottime performance per la **logistica**, che con 300 milioni di investimenti, registra una crescita del 44% rispetto al primo trimestre 2020. L'interesse degli investitori nei confronti di questa asset class è guidato dalla robustezza dei fondamentali della domanda degli *occupier*, che nei soli primi tre mesi dell'anno hanno assorbito oltre 600.000 mq di spazi logistici. Il mercato italiano della logistica si sta avvicinando a una fase di maturità che vedrà nei prossimi mesi l'immissione sul mercato di nuove opportunità di investimento *core*, provenienti dalle attività di investimento *value-add* intraprese negli scorsi anni. Si osserva inoltre una progressiva stratificazione delle tipologie di prodotto ricercate dagli investitori, con particolare riferimento ai prodotti *core Last Mile* e alla logistica del freddo. Tutti questi elementi contribuiranno, nei prossimi mesi, a sostenere l'incremento dei volumi di investimento.

Per il settore **hotels** il trimestre si chiude a quota 186 milioni di euro investiti, con una crescita del 9% sullo stesso periodo del 2020. Gli investitori appaiono fiduciosi su una significativa ripresa del settore alberghiero al termine dell'emergenza sanitaria: la ricerca di opportunità *distressed* originate dalla crisi sanitaria da parte di investitori opportunistici si è tradotta prevalentemente su transazioni di asset *secondary*; rimangono, invece, vicine ai valori pre-Covid-19 le operazioni su immobili *prime* grazie alla carenza di prodotto con tali caratteristiche.

Il settore **residenziale** continua a essere al centro dell'interesse degli investitori istituzionali, tuttavia la mancanza di prodotto continua a limitare la crescita dei volumi di investimento su immobili esistenti, che nel primo trimestre del 2021 sfiorano gli 80 milioni di euro.

Il piano vaccinale e il *Recovery plan* fanno prevedere nei prossimi mesi una ripresa dei volumi su quasi tutti i settori, ma con particolare riguardo ai settori logistico, residenziale e alberghiero. Il settore Uffici potrebbe registrare una lieve sotto-performance dovuta a una carenza di prodotto *core*. Si stima dunque che il mercato immobiliare italiano continuerà ad attrarre investitori nel corso del 2021, alla ricerca di immobili caratterizzati da qualità del costruito, elevati livelli di comfort ed efficienza energetica.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il Fondo Immobilium 2001 è un fondo immobiliare comune di investimento quotato in Italia, destinato ad investitori retail ed è quotato sul mercato MIV, segmento fondi chiusi della Borsa Italiana.

Ad oggi il portafoglio è costituito da 4 immobili con destinazione uffici e industriale distribuito sul territorio nazionale, con prevalenza al Centro/Nord.

Il Fondo ha avviato la propria operatività il 14 giugno 2002 intraprendendo un'attività di investimento, durata fino al 2008. La scadenza originaria del Fondo era prevista per il 31 dicembre 2017.

Il 22 dicembre 2016, il CdA della SGR ha deliberato: (i) l'apertura del periodo di liquidazione del Fondo; (ii) il ricorso al periodo di grazia per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio, portando la scadenza del Fondo al 31 dicembre 2020, ferma restando la possibilità da parte dello stesso di deliberare l'ulteriore proroga straordinaria biennale prevista dalla legge n.116/2014, introdotta a seguito dell'Assemblea dei partecipanti del 10 dicembre 2014. In data 13 maggio 2020 il CdA 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.

La misura della provvigione di gestione della SGR, su base annuale, è stata ridotta di due terzi, a far data dal 1° gennaio 2021.

L'attività attuale è concentrata sulla dismissione di tutto il portafoglio esistente. Relativamente agli immobili di Padova, Bologna e Città della Pieve sono state avviate procedure competitive di vendita con evidenza pubblica per ogni singolo asset.

1.1. Attività di disinvestimento

Dall'inizio del Fondo al 31 marzo 2021 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%). La strategia sulle dismissioni prevede la vendita asset by asset attraverso delle procedure competitive con evidenza pubblica.

Per gli immobili di Padova, Bologna e Città della Pieve sono stati affidati mandati in esclusiva a tre diversi broker. Gli advisor assisteranno la SGR durante il periodo di commercializzazione, nella gestione dei potenziali clienti che saranno intercettati con la procedura competitiva avviata utilizzando gli strumenti di marketing (avvisi su stampa e banner, landing page indicizzata, etc) e di quelli che saranno selezionati direttamente dagli advisor.

La procedura prevede la trasmissione da parte dei soggetti interessati della manifestazione di interesse (oltre all'accordo di riservatezza) per poter accedere alla data room dell'immobile ed effettuare la due diligence al fine di presentare entro e non oltre il 31 maggio 2021, l'eventuale proposta vincolante di acquisto che preveda accettazione dei principali termini e condizioni di vendita indicati nel regolamento della procedura.

La procedura non prevede l'indicazione di alcun prezzo minimo o base e, conseguentemente, il Fondo e la SGR si riservano ogni più ampia discrezionalità nella valutazione e nell'esame delle offerte vincolanti, inclusa la facoltà di non accettare alcuna offerta vincolante.

Il piano di marketing relativo alla procedura competitiva di vendita avviata per gli immobili di Padova, Città della Pieve e Bologna, prevede la pubblicazione di avvisi ad hoc per ogni immobile sull'edizione nazionale del quotidiano La Repubblica e su quotidiani locali (rispettivamente: Il Mattino di Padova, Il Corriere dell'Umbria e La Repubblica edizione Bologna).

Per le testate locali, oltre all'edizione cartacea, sono state programmate uscite sui rispettivi siti web con la creazione di banner dedicati che rimandano al sito specifico dell'immobile che contiene tutte le informazioni e la documentazione per partecipare alla procedura.

Anche sul sito di InvestIRE SGR SPA sono stati creati dei banner e link che rimandano alle procedure di vendita. Con riferimento all'immobile di Milano via Grosio è in corso di predisposizione la strategia di commercializzazione per la cessione dell'asset, posticipata per cogliere migliori opportunità sul mercato penalizzato dagli effetti della pandemia da COVID19.

1.2. Attività di locazione

Il livello di occupancy del Fondo è pari a circa l'89% e non si prevedono nuove locazioni rispetto ai contratti già in essere

1.3 Manutenzioni straordinarie e capex

Nel corso del primo trimestre del 2021, 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 2021, la liquidità di Euro 4,2 milioni, risulta depositata per Euro 0,4 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.

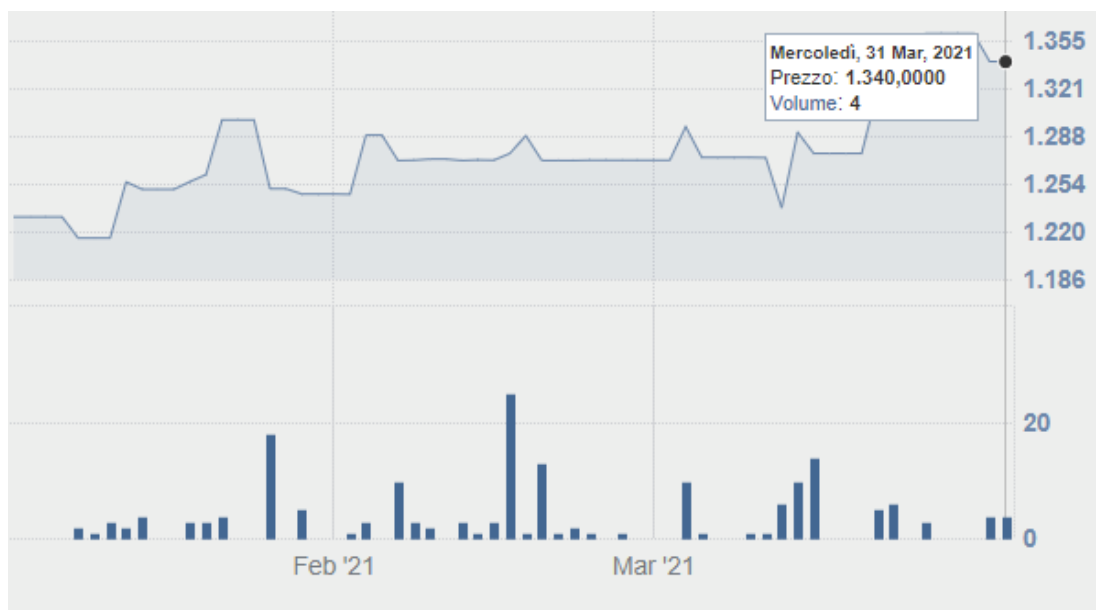
Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Resoconto Intermedio di Gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 96% secondo il metodo lordo e a 105% secondo 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 31 marzo 2021 la quota del Fondo registra un valore di borsa pari ad Euro 1.340,00 (Euro 1.230,00 al 31 dicembre 2010) ed ha registrato nel periodo di riferimento della presente relazione il prezzo massimo di Euro 1.360,00 tra il 24 marzo ed il 29 marzo, con un numero di scambi complessivi pari a 3, e quello minimo di Euro 1.215,00 tra l'8 gennaio ed il 12 gennaio con un numero di scambi complessivi pari a 6.

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

Si rammenta che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 sono venuti a scadere gli organi sociali della SGR.

In data 19 aprile 2021, l'Assemblea dei soci di InvestIRE SGR ha ridotto a 12 il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione e ha nominato quali consiglieri: Giulio Bastia, Domenico Bilotta, Ermanno Boffa, Giuseppe De Filippis, Giuseppe Mazarella, Antonio Mustacchi, Arturo Nattino, Maria Sole Nattino, Paola Pierri, Marco Tofanelli, Dario Valentino e Francesca Zanetta.

L'Assemblea dei soci ha inoltre rinnovato nella carica di membri del Collegio Sindacale il dott. Francesco Minnetti, confermando la carica di Presidente, il dott. Andrea Severi e la Dott.ssa Rosaria De Michele confermando loro 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 e di Amministratore Delegato, rispettivamente, al dott. Arturo Nattino e al dott. Dario Valentino, ha nominato Vicepresidente il dott. Ermanno Boffa e ha deciso di non nominare nuovi membri del Comitato Esecutivo, di fatto abrogando tale organo.

Roma, 13 maggio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino