



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 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 10 MAGGIO 2022

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>	7
1.1. <i>Attività di disinvestimento</i>	7
1.2. <i>Attività di locazione</i>	8
Il livello di occupancy del Fondo al 31 marzo 2022 è riportato nella seguente tabella:	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

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 Mazarella 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.

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 marzo 2022	26.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 5.000
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2021	Euro 42.115.439
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2021	Euro 1.619,825
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2021 da MIV	Euro 1.400,20
Valore iscritto in Relazione degli immobili al 31 dicembre 2021	Euro 36.862.000
Valore di mercato degli immobili come da perizia E.I.	Euro 37.740.000
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 mercato immobiliare italiano

Il primo trimestre 2022 registra volumi record sul fronte degli investimenti nel commercial real estate e si conferma uno dei migliori degli ultimi anni. Come risulta dai recenti dati di CBRE (Investimenti immobiliari in Italia Q1 2022), è stato raggiunto un totale di 3,2 miliardi di euro, più del doppio rispetto a quanto registrato alla fine del primo trimestre del 2021 (1,5 miliardi di euro).

Il recupero ha interessato tutte le asset class e gli investitori stranieri hanno giocato un ruolo significativo, con un'incidenza sul totale investito pari all'82%; si riduce, invece, nello specifico trimestre la partecipazione degli investitori domestici (18%), che rimane però stabile in valori assoluti rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

Si registra un considerevole aumento delle operazioni legate a prodotti value add, di certo favoriti anche dalla grande attenzione nei confronti dell'ESG. La ricerca di immobili di qualità e con standard di sostenibilità è infatti oggi vista come un'opportunità dagli investitori: investire in immobili value add con grande potenzialità in termini di sostenibilità e qualità rappresenta, infatti, un'occasione di medio termine rilevante, considerata la sempre maggiore importanza riservata ai criteri ESG in fase di selezione di asset da acquisire o, in relazione al mercato leasing, da occupare.

In dettaglio per singolo asset class, il settore terziario, nonostante le incertezze legate alla pandemia, mostra comunque volumi in aumento, che nel primo trimestre dell'anno sfiorano quota 1,4 milioni di euro grazie alla chiusura di operazioni avviate durante l'anno precedente o di nuove transazioni, effettuate principalmente off-market. Si segnala l'attrattività dell'Italia da parte di players internazionali che fanno registrare transazioni di dimensioni superiori a quanto visto in passato. La città di Milano conferma volumi record con interesse maggiore rivolto a profili di rischio value add, con grande focus sulla qualità degli immobili. In questo senso si registra anche un interesse per location non solo centrali, ma anche periferiche con ottimi collegamenti, e la possibilità di raggiungere i massimi standard qualitativi, soprattutto sotto il profilo ESG. Anche la città di Roma registra notevoli volumi, raggiungendo un totale di 250 milioni di euro e confermando la potenzialità del mercato della Capitale. Gli investimenti si sono concentrati soprattutto su prodotto Core, con rendimenti non lontani dal 3% netto in location centrali. Sebbene il prodotto value add abbia grandi potenzialità, pesa su Roma una maggiore difficoltà in termini di pricing e gestione dei progetti da costruire.

Si registra per il settore della logistica un trimestre con i valori più alti in assoluto, a quota 640 milioni di euro. Per quanto riguarda il prodotto esistente, circa la metà delle operazioni si è tenuta in modalità off-market. Si registra invece una dilatazione delle tempistiche legate al prodotto nuovo transato in modalità forward purchase, dovuta alla significativa durata delle procedure urbanistiche e all'incremento dei costi di costruzione registrato negli ultimi mesi. Continua la compressione dei rendimenti, sebbene a ritmi più contenuti (3,85%, 10 basis point in meno rispetto alla fine del 2021).

Il settore alberghiero registra investimenti per 400 milioni di euro da inizio anno e arriva ad un volume quasi triplicato rispetto a quello registrato nello stesso periodo dello scorso anno. Sta progressivamente aumentando, rispetto al passato, la dimensione media del transato, grazie anche alla preferenza per prodotti con posizionamento potenzialmente luxury. L'inizio del 2022 ha visto il ritorno sul mercato degli owner operator, operatori che acquisiscono asset con l'obiettivo di gestirli direttamente: questo testimonia una fiducia crescente nei confronti dell'asset class, che vede ormai ridursi i rischi connessi all'avvento di nuove ondate pandemiche.

Positivi i volumi del Retail che mostra finalmente segnali di inversione rispetto agli ultimi anni: sono 230 i milioni di euro investiti da inizio anno nel comparto (+48% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente). Al totale hanno contribuito diverse operazioni con una dimensione media contenuta, oltre a una rilevante operazione su un retail park portata avanti da investitori istituzionali, che conferma la grande attenzione per questa specifica tipologia di immobile. Ancora limitati invece gli investimenti in centri commerciali, ma la stabilizzazione delle performance, sostenuta dall'uscita dalla crisi sanitaria, potrà facilitare la chiusura di nuove operazioni nel corso della seconda metà dell'anno. Si conferma, comunque, l'interesse degli investitori internazionali per i prodotti Retail italiani.

Gli investimenti nel settore residenziale sono stati pari a 390 milioni di euro investiti ed è prevista una pipeline che fa presagire il superamento del miliardo di transazioni entro la fine dell'anno. Tutte le operazioni registrate

hanno interessato prodotto value add, principalmente a Milano. La carenza di prodotto con questo profilo di rischio e l'incremento dei prezzi degli asset in location centrali nel capoluogo lombardo, stanno però spingendo gli investitori verso altre città. Si registra infatti, per il residenziale a sviluppo, un grande interesse anche per Roma, Bologna e Firenze. Crescono i prezzi dei prodotti residenziali nuovi in vendita frazionata. Il trend probabilmente proseguirà, anche per far fronte all'incremento dei costi di costruzione, che sta portando a un lieve calo di interesse nei confronti di location particolarmente periferiche che non sosterebbero un deciso incremento dei valori. Sempre in crescita l'interesse per operazioni nel Multifamily in particolare a Milano e per lo Student Housing nelle principali città universitarie. La carenza di prodotto Core nel settore Living, dove l'attenzione degli investitori è forte grazie ai rendimenti significativamente più alti rispetto ai mercati più consolidati a livello europeo, inizia ad applicare pressioni al ribasso sugli yield.

Buone le performance anche per il settore Alternative, anche se in lieve rallentamento rispetto ai volumi dello scorso anno, con un totale di 147 milioni di euro investiti. Le prospettive per il 2022 sono comunque di crescita, grazie a una significativa pipeline trasversale a tutte le asset class alternative. Particolarmente performante l'healthcare, protagonista tra le asset class alternative in questo trimestre. Da segnalare un cambiamento nella tipologia di prodotto ricercato: rispetto al passato, quando le operazioni di investimento interessavano soprattutto RSA, anche con strutture da sviluppare, oggi si osserva una forte attrazione nei confronti di investimenti di cliniche e ospedali.

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

Il patrimonio residuo del Fondo al 31 marzo 2022 è rappresentato da due immobili siti a Milano, via Grosio e a Padova, via Lisbona. Infatti dall'inizio dell'operatività del Fondo e fino al 31 marzo 2022 si sono perfezionate vendite che hanno riguardato complessivamente 9 immobili siti in Roma (3), Zibido San Giacomo (2), Assago (1), Rutigliano (1), Città della Pieve (1) e Bologna (1) per un prezzo di vendita complessivo di Euro 114,45 milioni ed una minusvalenza di Euro 29,4 milioni rispetto al valore di acquisto, incrementato dei costi capitalizzati.

Con riferimento al patrimonio residuo si segnala quanto segue:

Milano via Grosio

In data 25 ottobre 2021 è stata avviata la Procedura Pubblica con un mandato di co-agency a DILS (ex GVA Redilco) e BNP Parisbas RE. Tale procedura non prevedeva l'indicazione di alcun prezzo minimo o base e, conseguentemente, il Fondo e la SGR si riservavano ogni più ampia discrezionalità nella valutazione e nell'esame delle offerte vincolanti, inclusa la facoltà di non accettare alcuna offerta vincolante. La procedura è stata pubblicizzata attraverso annunci sui principali quotidiani (Repubblica edizione nazionale, Il Sole 24 Ore e Milano

Finanza – complessivamente 9 uscite nel periodo dal 25/10 al 03/11) che rimandavano sul sito dell’immobile (www.arcadiacenter.net) per scaricare tutta la documentazione propedeutica alla partecipazione. Tale procedura ha portato alla ricezione di due manifestazioni di interesse da parte di due investitori istituzionali.

Alla società che ha presentato l’offerta più elevata è stato richiesto e ottenuto un miglioramento del prezzo, confermato in Euro 35,7 milioni nella proposta vincolante di acquisto pervenuta alla SGR in data 24 marzo 2022, al completamento dell’attività di due diligence ed in linea con la valutazione dell’Esperto Indipendente del Fondo.

La vendita si è perfezionata nel mese di aprile con l’incasso dell’intero prezzo sui conti correnti del Fondo, a meno di un importo di Euro 2,25 milioni, 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, 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 a tale data.

Padova via Lisbona

In data 30 marzo 2022 è stata ricevuta una proposta vincolante di acquisto, al prezzo di Euro 1,549 milioni, da parte della società che nel mese di ottobre scorso aveva segnalato il proprio interessamento, richiedendo un periodo di esclusiva per effettuare la due diligence. Tale proposta è condizionata al trasferimento di una particella (parte dell’area esterna) non di proprietà, sulla quale il Fondo Immobilium è titolare di un diritto di servitù. Nel mese di aprile il Consiglio di Amministrazione di Investire Sgr si è espresso favorevolmente alla vendita, il cui perfezionamento è previsto entro il secondo trimestre.

1.2. Attività di locazione

Il livello di occupancy del Fondo al 31 marzo 2022 è riportato nella seguente tabella:

Indirizzo	Comune	Occupancy
VIA GROSIO 10/4	MILANO	100%
VIA LISBONA 28	PADOVA	0%
TOTALE		70%

In merito alla locazione in essere per l’immobile di Milano via Grosio si evidenzia che nel mese di aprile è stato concluso un accordo con il conduttore, anche in vista della cessione dell’immobile, che ha previsto, l’impegno del Fondo a completare entro il 30 giugno 2022 alcune attività manutentive dell’immobile e il riconoscimento di un corrispettivo al conduttore per i disagi subiti per lo svolgimento di tali attività. Con completamento dei lavori programmati sono definitivamente adempiuti gli obblighi previsti dagli accordi di locazione.

1.3 Manutenzioni straordinarie e capex

Nel corso del primo trimestre del 2022, sono stati effettuati interventi in linea con le programmazioni previste a budget e con le necessità emerse al sinistro occorso per l’immobile di Milano, Via Grosio.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo non detiene partecipazioni.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 31 marzo 2022, la liquidità di circa Euro 3,78 milioni, risulta depositata per circa Euro 0,78 milioni sul conto corrente in essere presso il Depositario mentre per circa Euro 3 milioni su un conto acceso presso altro istituto finanziario.

Finanziamenti

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

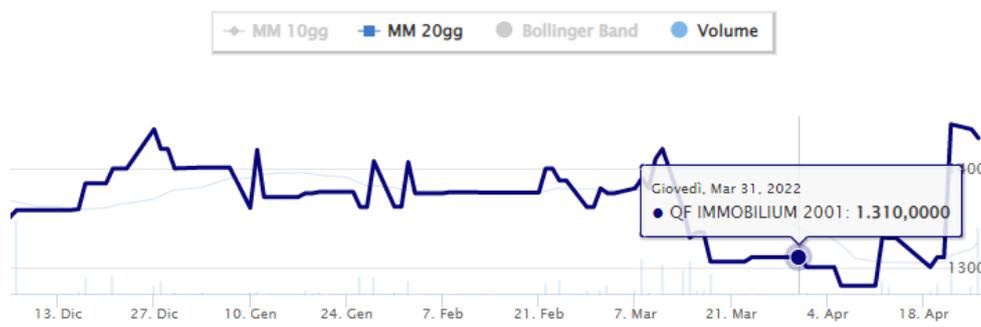
Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Resoconto Intermedio di Gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 97% secondo il metodo lordo e a 107% secondo 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 31 marzo 2022 la quota del Fondo registra un valore di borsa pari ad Euro 1.310,00 (Euro 1.400,20 al 31 dicembre 2021) ed ha registrato nel periodo di riferimento della presente resoconto il prezzo massimo di Euro 1.420,00 del 11 marzo 2022 e quello minimo di Euro 1.305,60 dal 18 marzo 2022 al 23 marzo 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 rimanda a quanto riportato al precedente paragrafo 1.1. con riferimento alla vendita dell'immobile di Milano via Grosio, perfezionatasi nel mese di aprile e alle attività in corso per il perfezionamento dell'ultimo immobile di proprietà del Fondo sito in Padova.

Roma, 10 maggio 2022



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