



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONEAL 31 MARZO 2018

## **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 8 MAGGIO 2018**

---

**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>Contratti di locazione</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> .....	10
<b>ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	<b>10</b>
<b>EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO</b> .....	<b>10</b>

---

## 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>Vice Presidente</i>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carlozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

**COMITATO ESECUTIVO**

---

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carlozzo 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**

---

EY S.p.A.

### DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo Immobilium 2001 è un Fondo immobiliare di investimento alternativo quotato in Italia. Il Fondo è destinato ad *investitori retail* ed è quotato sul mercato telematico.

<b>Tipologia</b>	Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	14 giugno 2002
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2020 (31 dicembre 2017, cui è stato aggiunto il "periodo di grazia" ordinario di 3 anni)
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
<b>Depositario</b>	Banco BPM S.p.A.
<b>Esperto Indipendente</b>	Colliers Real Estate Service Italia Srl
<b>Società di revisione</b>	EY 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 31 dicembre 2017</b>	26.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 5.000
<b>Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 dicembre 2017</b>	Euro 4.540,00
<b>Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 marzo 2018</b>	Euro 3.783,00
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2017</b>	Euro 83.090.737
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2017</b>	Euro 3.195,798
<b>Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2017</b>	Euro 37.600.000
<b>Quotazione</b>	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 Ordinaria Triennale fino al 2020 e la proroga Straordinaria Biennale fino al 31 dicembre 2022, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, prevista dalla Legge n.116/2014. Con CdA del 22 dicembre 2016, la SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato sia l'apertura del periodo di liquidazione del Fondo, sia il ricorso al periodo di grazia per il completamento dello smobilizzo, portando la scadenza del Fondo al 31 dicembre 2020.

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

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La chiusura dell'anno ha confermato le migliori aspettative per il mercato immobiliare italiano: con un totale investimenti pari a circa 11,4 miliardi di Euro, in crescita del 23% rispetto al 2016 a quota Euro 9,3 miliardi (fonte CBRE) e il 2017 si conferma il nuovo anno record degli ultimi 10 anni. A questo risultato straordinario ha contribuito un quarto trimestre particolarmente dinamico con volumi pari a 4,2 miliardi di euro, il più elevato livello trimestrale mai raggiunto.

Secondo l'indagine sulle intenzioni degli investitori nazionali e internazionali per il 2018, presentata da CBRE, (Perspective 2018) anche per il 2018 le premesse sono positive. L'Italia è considerata un target di investimento interessante nello scacchiere europeo, con grandi potenzialità di crescita: il 45% degli investitori ha dichiarato che la propria attività di investimento in Italia sarà maggiore nel 2018, un dato che è in linea con quello dello scorso anno (47%, rispetto al 2016). Ancora una volta l'ostacolo principale è la mancanza di prodotto (25% degli intervistati), seguito dal prezzo degli asset (16%) e dalla mancanza di trasparenza del mercato (13%). Sempre secondo gli investitori, oltre il 40% ritiene che anche quest'anno saranno ancora le banche gli attori più attivi nei processi di vendita immobiliare; al secondo posto i fondi immobiliari e a seguire il settore pubblico e gli sviluppatori di nuovo prodotto. Infine, del 60% dei rispondenti che ha dichiarato che sta valutando nuove opportunità di sviluppo, circa la metà ha indicato che queste opportunità saranno nell'ambito degli uffici e ben il 90% ha indicato Milano come meta preferita.

La presenza di capitali stranieri è diventata una caratteristica strutturale del mercato italiano: nel 2017 il 70% circa degli investimenti è stato di tipo internazionale. Sono leggermente variati gli attori, con crescita rilevante degli investitori inglesi e francesi. In linea con il trend europeo i volumi transati sono ancora fortemente polarizzati verso il terziario e il commerciale, ma si delineano delle modifiche negli orientamenti degli investimenti che potrebbero far crescere ancora i volumi nell'anno in corso.

Le rilevazioni effettuate nel 2017 mostrano il proseguire del trend positivo per il mercato residenziale, che vede il numero di compravendite a ca. 560 mila unità. Il trend previsto per il 2018 dovrebbe confermare quanto avvenuto nel corso del 2017. Le compravendite dovrebbero aumentare di poco, mentre si dovrebbe assistere anche ad una crescita dei prezzi, non solo per le grandi città, ma anche per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città dove la ripresa si sta facendo più concreta. Le nuove costruzioni iniziano a ripartire, come confermato dalla nota mensile di marzo dell'ISTAT, con interesse per gli edifici che rispettano i criteri di efficienza energetica e quelli antisismici. Sul mercato delle locazioni ci aspetta una sostanziale tenuta dei canoni, con lievi aumenti nelle metropoli dove la domanda è particolarmente sostenuta.

Il settore uffici, nel 2017, si conferma l'asset class preferita dagli investitori, rappresentando circa il 40% del volume investito e raggiungendo la soglia dei 4,5 miliardi. Gli investitori sono interessati soprattutto a prodotti core, ossia completamente affittati, che assicurano un rendimento sicuro nel medio periodo. La quota di value added rimane comunque superiore al 20%. Milano è il mercato più dinamico (circa 55% del totale) e continua ad attrarre nuovi investitori, ma Roma inizia a recuperare terreno (circa 25%) e a rappresentare una reale alternativa al mercato della capitale finanziaria del Paese.

Per il 2018 la domanda per nuove tipologie di ambienti di lavoro - come coworking, acceleratori e incubatori o veri e propri ambienti open space - crescerà e vedrà l'ingresso di nuovi operatori già presenti in altri mercati europei. Continuerà inoltre la tendenza delle multinazionali a spostare la loro sede in location iconiche e centrali, con l'avvio di nuovi cantieri nell'area di Porta Nuova e di ristrutturazioni di trophy asset esistenti. L'interesse degli investitori nel comparto è migliorato nel 2018 passando dal 16% delle preferenze al 19%.

Il settore retail, pur continuando a costituire una componente importante nel volume totale degli investimenti (circa il 20%), ha mostrato nel 2017 segnali di rallentamento chiudendo l'anno con circa Euro 2,4 miliardi (-5% rispetto al 2016). Il segmento High Street registra una crescita straordinaria rispetto al 2016 (+170% circa) e rappresenta da solo più della metà dei volumi totali del settore. Nel 2018 è prevista un'espansione dei retailer nei mercati principali, anche grazie alla tendenza del click to brick, ma i nuovi format dovranno rispondere più velocemente agli stimoli esterni e integrarsi meglio con il canale online. La strategia dei retailer si conferma la stessa degli ultimi anni: l'high street di Milano è la prima tappa, seguita da Roma, per poi espandere la loro presenza nei centri commerciali o nelle high street di altre importanti location Italiane come Firenze, Venezia e Bologna. Per quanto riguarda i centri commerciali, un cambiamento importante iniziato nel 2017 e atteso proseguire nel futuro è quello della digitalizzazione: essenziale per l'integrazione tra online e offline. Riuscendo ad integrare i centri commerciali con gli strumenti digitali è possibile aumentare il proprio bacino, creare

interazione, acquisire conoscenza e sfruttare poi gli elementi offline per poter fidelizzare e aumentare le probabilità di ritorno dei clienti avendo più informazioni disponibili su un maggior numero di utenti ed anche più soddisfatti.

Nel 2017 si è assistito a una boom del settore della logistica/light industrial che ha registrato un incremento del 95% rispetto all'anno precedente e ha raggiunto complessivamente investimenti per un totale di oltre Euro 1,2 miliardi, ponendo le basi per future performance positive caratterizzate da rendimenti più competitivi rispetto a quelli di altri paesi europei. Si prevede un ulteriore rafforzamento dei volumi per il 2018, caratterizzato da forte polarizzazione in alcune regioni (Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte), a causa di un sistema infrastrutturale italiano fortemente frammentato. Gli sviluppi totali dovrebbero superare il milione di mq; ciò conferma il momento positivo per il settore e la sua crescente centralità nel più ampio panorama del mercato soprattutto come investimento immobiliare. Si rafforzerà nel 2018 la ricerca di nuove tipologie di immobili prima d'ora non contemplate, come i magazzini per la consegna dell'ultimo miglio, con dimensioni medio-piccole e location fino ad ora rimaste ai margini dalle principali ricerche da parte degli operatori.

Nel 2017 la dinamica è risultata estremamente positiva per il comparto alberghiero con volumi in crescita del 27% rispetto al 2016. Il trend positivo in atto si rafforzerà nel 2018 con un'ulteriore crescita del volume di investimenti che continuerà ad essere supportato da un incremento delle performance alberghiere e da una pipeline significativa. Negli ultimi anni sono cambiati i flussi dei turisti nel mondo: l'instabilità politica e la preoccupazione per la sicurezza personale continueranno a influenzare il processo decisionale e la scelta delle mete turistiche. Numerose catene si stanno affacciando al mercato ricettivo italiano con l'obiettivo di aprire nuovi hotel lifestyle nei quattro mercati principali (Roma, Milano, Firenze, Venezia) dove esiste già una forte connotazione culturale e il gap dell'offerta locale è evidente. Tra i diversi marchi che stanno pensando di aprire format lifestyle in Italia ci sono Edition (Marriott), Ininside by Melià (Melià) e Kimpton (IHG).

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La gestione del Fondo Immobilium 2001 nel corso del primo trimestre del 2018 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

#### 1.1. Attività di disinvestimento

In data 27 febbraio 2018 e in data 20 marzo 2018 si sono perfezionate le vendite dell'immobile di Rutigliano via Adelfia e di n. 86 quote del Fondo Spazio Sanità, rispettivamente al prezzo di Euro 5,7 milioni e circa Euro 5 milioni.

Per i restanti immobili del fondo è al momento prevista la vendita asset by asset entro la data di scadenza del Fondo.

#### 1.2. Contratti 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 tenant 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 il 58%. Si segnala però che in data 5 marzo 2018 è stato firmato il contratto preliminare di locazione per l'intero immobile di Milano Via Grosio 10/4 – Arcadia Center., che porta l'occupancy del fondo, in termini di contratti sottoscritti, a circa il 77%.

Indirizzo	Comune	Occupancy
VIA GROSIO 10/4	MILANO	0%*
VIA DI VOCABOLO FORNACE 12	CITTA' DELLA PIEVE	100%
VIA LISBONA 28	PADOVA	0%
VIA SALVADOR ALLENDE SNC	ZIBIDO SAN GIACOMO	0%
VIA DELLA LIBERAZIONE 15	BOLOGNA	61%

\*firmato contratto preliminare di locazione per l'intero immobile

A seguire si riporta la strategia per ogni immobile:

- **CITTA' DELLA PIEVE:** immobile locato al 100%;
- **ZIBIDO SAN GIACOMO:** immobile non locato E' in corso di rinnovo l'incarico di commercializzazione e si stanno definendo le nuove attività di marketing. Non si sono avuti riscontri concreti dai clienti potenzialmente interessati sia alla vendita che alla locazione dell'immobile;
- **BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE:** immobile locato a circa il 61%. Tale valore non recepisce la nuova locazione relativa a circa 300 mq sottoscritta nel mese di dicembre 2017 e che decorrerà dal 1 giugno 2018 a valori in linea con le locazioni già in essere sull'immobile. E' in corso di rinnovo l'incarico di commercializzazione al broker per i residui spazi sfitti. Si segnala un altro interesse per la locazione di circa 340 mq oltre posti auto.
- **PADOVA VIA LISBONA:** immobile non locato (spazi liberati in data 29/02/2016). Non si prevedono nuove locazioni.



- **MILANO VIA GROSIO:** come sopra riportato, in data 5 marzo 2018 è stato sottoscritto, un preliminare di locazione con una multinazionale, per l'intero immobile. Sulla base dello studio di fattibilità che prevede la completa ristrutturazione nella modalità Shell & Core, con classificazione Leed Silver. L'investimento previsto per i lavori di valorizzazione è di circa Euro 19 milioni. Il contratto di locazione, che avrà decorrenza dopo la consegna dell'immobile al termine dei lavori, prevede i seguenti termini e condizioni principali:
  - Durata: 9 anni + 6 anni;
  - Canone annuo pari a Euro 2.200.000 oltre IVA con 12 mesi di free rent.

#### *Manutenzioni Straordinarie*

Al 31/03/2018 sono stati effettuati gli interventi di manutenzione straordinaria in linea con le programmazioni previste a budget. Nello specifico:

- per l'immobile di Città della Pieve è in corso l'attività di monitoraggio statico di parte della copertura;
- per Bologna Via della Liberazione sono stati affidati i lavori di miglioramento sismico delle strutture costituenti un corpo dell'immobile adiacente al Centro Commerciale;
- per l'immobile di Milano, via Grosio è in corso l'attività di strip out.

## **2. PARTECIPAZIONI**

### **Parti di OICR**

Alla data del 31 marzo 2018 il fondo detiene, per un importo pari a circa Euro 8,8 milioni, n. 154 quote del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Spazio Sanità, quote acquistate al collocamento al valore nominale di Euro 50.000 per quota. Nel mese di marzo sono state cedute n. 86 quote per un valore complessivo pari a Euro 4.989.179,58 (Euro 58.013,716 per quota), registrando una plusvalenza del 16% sul valore nominale.

Il valore al 31 marzo 2018 (circa Euro 8,8 milioni) risulta pertanto diminuito rispetto al 31 dicembre 2017 (circa Euro 13,9 milioni), per effetto principalmente della cessione delle quote (circa Euro - 5 milioni) e della distribuzione di proventi avvenuta nel mese di marzo 2018 (circa Euro + 0,3 milioni) parzialmente compensata dal risultato positivo del Fondo Spazio Sanità rilevato nel primo trimestre 2018 (circa Euro + 0,2 milioni). Il Fondo Spazio Sanità è gestito dalla stessa InvestiRE SGR S.p.A., e le quote sono valorizzate al NAV calcolato al 31 marzo 2018 così come da disposizioni del Regolamento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 sulla gestione collettiva del risparmio (Titolo 5, Capitolo IV, Sezione II, par 2.3) e successive modifiche.

Si segnala inoltre che è in fase avanzata una trattativa per la cessione delle quote residue in portafoglio.

## **3. POSIZIONE FINANZIARIA**

### **Liquidità**

La liquidità disponibile sui conti correnti bancari al 31 marzo 2018 pari a Euro 23.078.306 risultava depositata sui c/c in essere presso il depositario.

### **Finanziamenti**

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

Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 65,14% secondo il metodo lordo e a 101,78% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, Tit. X, Cap. II e Provvedimento di Banca d'Italia dell'8 maggio 2013, Tit. V, Cap. III, Sez. V, art. 6.2.1.), 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. La leva finanziaria risulta inoltre inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

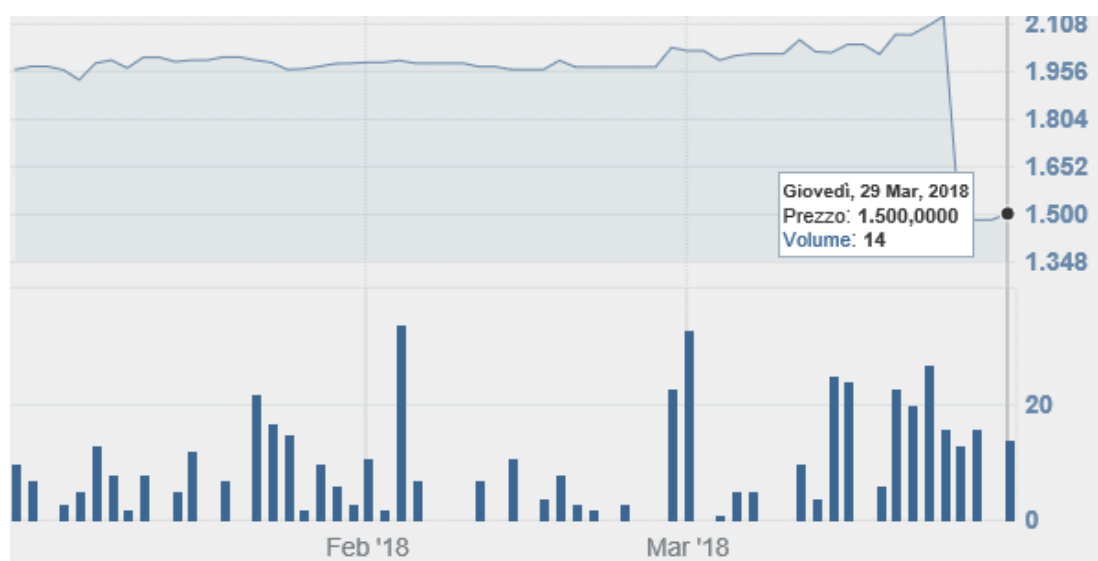
#### 4. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO

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).

Il Fondo chiude con un valore di mercato della quota al 31 marzo 2018 pari ad Euro 1.500,0 (ultima quotazione 29 marzo 2018), con una variazione in diminuzione di circa il 20,6% rispetto al 31 dicembre 2017 pari ad euro 1.890,0. La diminuzione sopra evidenziata è attribuibile principalmente al rimborso parziale di quote avvenuto nel mese di marzo 2018 per un valore complessivo pari ad Euro 19.682.000 (Euro 757 per quota).

Nel periodo la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 2.130,0 il 23 marzo 2018 con un numero di scambi pari a sedici e quello minimo di Euro 1.478,6 il 26 marzo 2018 con un numero di scambi pari a tredici.

Si evidenzia che il calo della quotazione rilevato a fine marzo coincide con il rimborso parziale di capitale sopra menzionato.



#### 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 2017, presenta un profilo di rischio Medio Alto corrispondente alla fascia di rischio Medio.

#### EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Non si segnalano fatti di rilievo successivi al 31 marzo 2018.

Roma, 8 maggio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato

Dario Valentino