



FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

IMMOBILIUM 2001

**IM
MOBI
LIUM**
2001

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2013

Indice

1.	Premessa	1
2.	Dati identificativi del fondo	2
3.	Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento	3
a)	Analisi del mercato immobiliare	3
b)	Operazioni di finanziamento.....	4
c)	Strumenti finanziari.....	4
d)	Attività di gestione	4
4.	Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento.....	6
5.	Eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre di riferimento.....	6

1. Premessa

Il presente resoconto, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58 (TUF), ha lo scopo di illustrare, così come previsto dall'articolo 103, comma 3 del regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti), l'andamento della gestione e gli eventi di particolare rilievo verificatisi nel trimestre di riferimento per il Fondo Immobilium 2001. Il documento è disponibile al pubblico presso la sede di Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR, presso il sito Internet della stessa <http://www.bsg-sgr.com>, nonché attraverso il circuito NIS (Network Information System) di Borsa Italiana.

2. Dati identificativi del fondo

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

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data avvio operatività del Fondo	14 giugno 2002
Durata del Fondo	31 dicembre 2017
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione , prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
Banca Depositaria	Banco Popolare S.c.a r.l.
Esperto Indipendente	Praxi S.p.A.
Società di revisione	Mazars S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla Legge n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008 e da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010 e dal D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2011.
Valore del Fondo al collocamento	Euro 130.000.000
Numero di quote collocate	26.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 5.000
Valore nominale delle quote al 31 dicembre 2012	Euro 4.615
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2012	Euro 110.479.340
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2012	Euro 4.249,205
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2012	Euro 99.390.000
Quotazione	MIV, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana

3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento

a) Analisi del mercato immobiliare

L'economia italiana si è nuovamente contratta in misura significativa nei primi tre mesi del 2013. Rimangono negative le dinamiche nei servizi di mercato, nella distribuzione e nelle costruzioni, vale a dire nei settori pienamente esposti al ripiegamento della domanda interna. Si allentano le tensioni sui mercati finanziari, ma la riattivazione dei circuiti creditizio e immobiliare risentono di fattori strutturali intervenuti durante la fase depressiva. Nonostante le previsioni inizino a segnalare dei timidi segnali di ripresa a partire dalla metà dell'anno, con un rialzo dell'attività economica a ritmi medi trimestrali dello 0,2-0,3%, nel prossimo biennio bisognerà necessariamente fare i conti con i lasciti della recessione e con il clima di grave sfiducia e di incertezza in termini di impatto occupazionale e reddituale, tali da determinare una caduta senza precedenti della domanda interna.

I dati sui consumi e sul potere d'acquisto delle famiglie hanno confermato i trend negativi. Il peggioramento del contesto economico e finanziario ha frenato il mercato degli investimenti, ancora condizionati da una elevata percezione del rischio. Il sistema creditizio continua a rappresentare il problema principale per l'economia italiana e in particolare per il settore immobiliare. Sebbene gli spread si siano allontanati dai livelli di allarme della scorsa estate, l'offerta di credito alle imprese continua a ridursi e lo stesso accade anche ai nuovi mutui erogati alle famiglie, in riduzione di circa il 30% rispetto al 2011.

In Italia la crisi del settore sta assumendo sempre più i caratteri di una crisi di liquidità, aggravata dalla scarsa disponibilità delle banche a finanziare investimenti nell'immobiliare: dal residenziale ai grandi progetti di sviluppo.

Nel 2012 il settore residenziale è stato caratterizzato da riduzione delle compravendite e stagnazione dei valori immobiliari. Tutte le realtà territoriali, grandi città, hinterland delle grandi città, capoluoghi di provincia, hanno avuto comportamenti simili ed anche l'analisi per aree geografiche ha portato a risultati analoghi per le località di Nord, Centro e Sud. Nella seconda parte del 2012, ancora una volta, sono state le grandi città ad avere un risultato migliore con una diminuzione dei prezzi leggermente più contenuta di quella avuta nella prima parte dell'anno. Nelle grandi città sono le zone periferiche a soffrire maggiormente, rispetto alle zone semicentrali e centrali. Il comparto maggiormente penalizzato è quello delle nuove costruzioni di livello qualitativo medio-basso, realizzate nei comuni limitrofi ai capoluoghi di provincia. Il ridimensionamento dei prezzi, però, non è di per sé un elemento sufficiente a riportare verso il comparto una quota significativa della domanda potenziale. L'interesse degli acquirenti più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività induce a ritenere che è dal settore bancario, prima ancora che dal repricing, che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio. Le proiezioni per il biennio 2013-2014 delineano una ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e del mercato immobiliare in particolare.

Il trend del mercato degli uffici per tutto il 2012 è stato particolarmente negativo, influenzato dalla fase recessiva dell'economia italiana. Allo stesso modo la contrazione dei consumi delle famiglie si è riflessa sul mercato degli immobili commerciali, che ha mostrato un rallentamento, con l'eccezione delle vie più importanti delle grandi città e dei

centri commerciali più performanti. I grandi investitori, istituzionali e privati, hanno focalizzato l'interesse sui prodotti considerati "primari", dal direzionale di qualità elevata nelle grandi città ai negozi di lusso nelle vie principali, ai centri commerciali ben avviati e ben posizionati, alle residenze esclusive. Nel 2013 i mercati di Milano e Roma e le destinazioni d'uso uffici e commerciale continueranno ad essere le strategie degli investitori. Nel primo trimestre 2013 tra gli investitori italiani prevale ancora un atteggiamento di attenzione e attesa. Gli investitori più "liquidi", che meno risentono della stretta creditizia, sono attivi nella selezione di occasioni che potrebbero presentarsi, soprattutto se a sconto e speculative. In questa fase l'offerta è in aumento, anche se non ci sono state dismissioni di grandi patrimoni immobiliari. In generale si è accentuata la difficoltà di incontro tra domanda e offerta: chi vuole vendere attende la ripresa dei valori, mentre chi vuole investire spera in una correzione dei prezzi, data anche la scarsa crescita dei rendimenti immobiliari nei settori non residenziali

b) Operazioni di finanziamento

L'indebitamento del fondo è rappresentato da un mutuo ipotecario concesso dalla Banca Popolare di Novara per finanziare l'acquisto dell'immobile di Roma – Viale America - con un debito residuo al 31 marzo 2013 pari ad Euro 5.861.180 e con le scadenze di seguito riportate:

2013	1.549.286
2014	1.559.210
2015	1.569.194
2016	1.183.490

La leva finanziaria al 31 marzo 2013 risulta essere del 5,85% del valore del portafoglio immobiliare a tale data.

c) Strumenti finanziari

Immobilium detiene 210 quote del Fondo immobiliare chiuso Spazio Sanità iscritte per un valore di Euro 10.500.000 invariato rispetto al 31 dicembre 2012.

Risultano inoltre impegni per n. 90 quote di tale fondo sottoscritte e non versate per un valore di Euro 4.500.000.

Nel corso del trimestre il Fondo Spazio Sanità ha deliberato la distribuzione di un dividendo unitario di Euro 1.100 per ciascuna quota che ha determinato un provento per Immobilium di complessivi euro 231.000, incassato nel mese di aprile.

d) Attività di gestione

La gestione del Fondo Immobilium nel corso del primo trimestre del 2013 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Il Fondo ha continuato l'attività di commercializzazione degli spazi vacant potenziando gli strumenti di marketing soprattutto per gli immobili di Milano Via Grosio e Bologna Via della Liberazione.

Da segnalare l'importante trattativa in corso per la locazione di oltre 1.000 mq con il principale conduttore dell'immobile di Milano Via Grosio che vuole consolidare la presenza sulla città di Milano e fare dell'asset una delle sedi principali. Successivamente

alla chiusura del trimestre è stata perfezionata tale locazione con decorrenza dal 1 aprile e con un periodo di free rent a fronte dei lavori, a carico del conduttore, di ristrutturazione della porzione locata.

La differenza tra l'ammontare dei canoni del primo trimestre 2013 (Euro 903.095), rispetto a quelli dello stesso periodo del precedente esercizio (Euro 1.635.104), è stata determinata dalla vendita, avvenuta nel 2012, di una porzione dell'immobile locato di Milano – Zibido San Giacomo, dalla rinegoziazione per allineamento all'andamento del mercato dei canoni relativi agli immobili a destinazione logistica situati nelle province di Bari e Perugia, e dal rilascio dei locali, avvenuto sul finire del 2012, relativamente all'immobile di Bologna. Si segnala che il primo trimestre 2013 non riflette la locazione dell'immobile di Roma Viale America, la cui decorrenza è stata posticipata da febbraio ad aprile, a seguito dello slittamento nella consegna dell'immobile per completamento dei lavori.

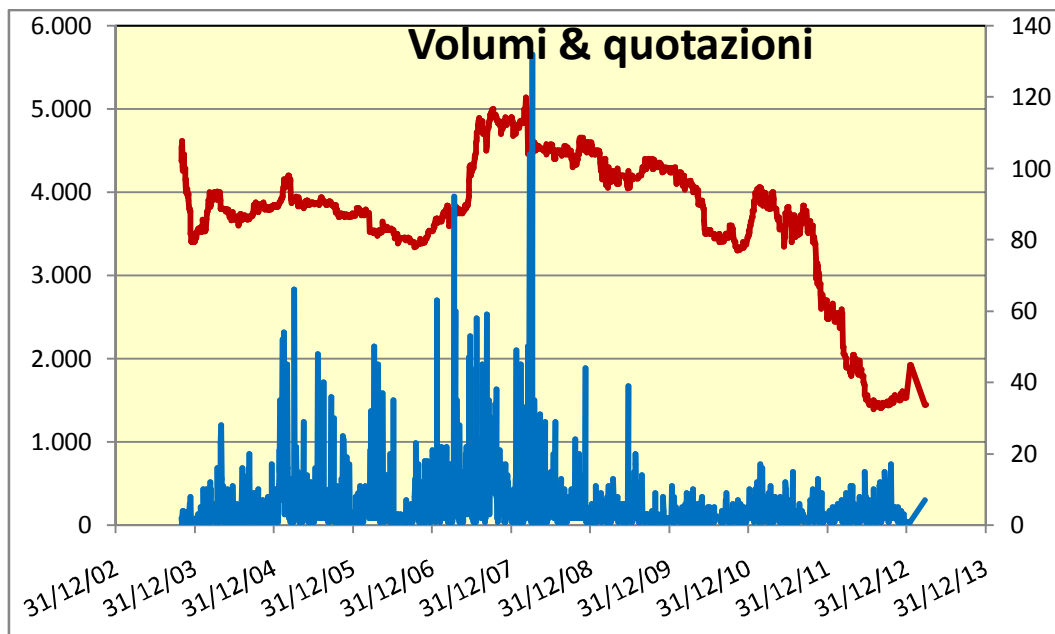
Nel corso del primo trimestre del 2013 sono stati effettuati una serie di interventi di manutenzione straordinaria e di messa a norma di alcuni edifici del Fondo, in accordo con il piano delle attività programmate in sede di budget:

- Roma Viale America 351: sono stati conclusi gli interventi di riqualificazione generale ed ampliamento dell'intero compendio e consegnato l'immobile al nuovo conduttore a partire dal 1 aprile 2013;
- Milano Via Grosio: conclusa la progettazione dell'antincendio per l'adeguamento alla normativa;
- Padova Via Lisbona: si è concluso l'intervento di sostituzione del sistema di rilevazione fumi e allarme antincendio dell'intero fabbricato.

4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Le transazioni al 31 marzo 2013 hanno interessato n. 221 quote con una media giornaliera di 4,70 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 1.920,00 il 17 gennaio 2013 e quello minimo di Euro 1.449,00 il 27 marzo 2013.

Si riporta di seguito l'andamento dei volumi e delle quotazioni fino alla data del presente resoconto:



5. Eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre di riferimento

Non si segnalano eventi significativi.

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Roma, 10 maggio 2013