



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 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 6 NOVEMBRE 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>	<i>8</i>
1.1. <i>Attività di disinvestimento .....</i>	<i>8</i>
1.2. <i>Attività di locazione.....</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>
<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 Mazzaella 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 FIA immobiliare non riservato destinato ad *investitori retail* quotato sul mercato telematico in Italia.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare non riservato 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 (2)</b>	BNP Paribas Securities Services 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 30 settembre 2018</b>	26.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 5.000
<b>Valore nominale residuo (3) delle quote al 30 settembre 2018</b>	Euro 3.538,00
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2018 (4)</b>	Euro 60.974.150
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2018</b>	Euro 2.345,160
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2018</b>	Euro 31.200.000
<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) In data 28 settembre 2018 si è perfezionata la cessione del ramo d'azienda per l'esercizio dell'attività di Depositario da Banco BPM a BNP Paribas Securities Services.
- (3) Al netto di eventuali rimborsi parziali di quote effettuati dal Fondo dall'inizio della sua operatività.
- (4) Tale valore, al netto del rimborso parziale quote effettuato nel mese di Agosto 2018 per complessivi Euro 6.370.000 è pari a Euro 54.604.150

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per il 2018 il mercato immobiliare europeo conferma un trend in crescita legato principalmente ad aspetti macroeconomici a favore dell'Eurozona e che da quest'anno sembra interessare anche l'Italia, che ha registrato un incremento del fatturato immobiliare pari al 5,3% per il 2018; per il 2019 si prevede un rallentamento della crescita, intorno a 4,8%, dovuto principalmente da fattori di natura politico-economica. (fonte *Scenari Immobiliari - European Outlook 2019*).

L'incertezza delle politiche fiscali e occupazionali mette un freno alle prospettive di crescita e rende sia gli investitori, che le famiglie più cauti e prudenti rispetto al 2017. Il mercato è rallentato anche dalla carenza di prodotto di qualità, sia nel nuovo residenziale (sceso sotto il 10% dell'offerta) che nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Sul fronte degli investimenti nel primo semestre 2018 si è registrata una drastica riduzione dei volumi rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il totale investito si è attestato a quasi due miliardi di euro, la metà rispetto allo scorso anno. Gli investitori istituzionali italiani (fondi e assicurazioni) hanno comprato per poco più di un miliardo. In totale, la contrazione rispetto allo stesso periodo del 2017 è pari al 48,2%. Al momento, non si può considerare una vera e propria "fuga" dall'Italia, ma una contrazione fisiologica rispetto al 2017 e al drastico calo del prodotto di qualità sul mercato.

La maggiore prudenza degli investitori, in particolare stranieri, è dovuta non solo ad aspetti macroeconomici, ma anche alla mancanza di prodotto in grado di rispondere alle necessità di elevate prestazioni. Il perdurare di tale situazione ha determinato una stagnazione dei prezzi, in particolare del settore terziario/uffici che risultano ancora in calo nel 2018, con lo 0,3% in meno rispetto al 2017. Le previsioni sono di un ulteriore calo per il 2019, con lo 0,1% in meno sul 2018. In calo anche i canoni di locazione, esclusi i business district delle principali città.

Sul fronte della tipologia di immobili, gli asset più transati sono stati quelli dei settori uffici e retail. In particolare il settore retail ha registrato Euro 1,2 miliardi di transazioni. Gli investimenti nel settore direzionale sono stati circa un miliardo di euro, trainati dalle città di Milano e Roma.

A livello territoriale il Nord Ovest si conferma la macro-regione con il maggior numero di compravendite per un valore di Euro 1,4 miliardi e con investimenti localizzati prevalentemente in Lombardia. Il Centro Italia invece ha capitalizzato circa Euro 600 milioni guidato dalla capitale d'Italia mentre le aree del Nord Est e del Sud e Isole d'Italia hanno totalizzato quasi Euro 550 milioni in linea con il valore dell'anno precedente.

Per quanto riguarda più nello specifico il mercato terziario, è confermato che la riduzione dei volumi degli investimenti è una diretta conseguenza della mancanza di prodotto di qualità in grado di rispondere alle specifiche richieste di immobili di grado A.

Questa tipologia di asset si ritrova quasi essenzialmente nella piazza di Milano dove la domanda supera comunque l'offerta presente, generando, di conseguenza, un'elevata competizione che porta ad una compressione dei rendimenti prime. Il mercato delle locazioni registra per la città di Milano rendimenti netti prime intorno al 3,50% con canoni prime che si attestano intorno a 560 €/mq/anno e canone medio pari a 410 €/mq/anno. Diversa la situazione nelle zone periferiche che vedono i canoni fermi a 220 €/mq/anno e rendimenti sul 7%. Rispetto ad un vacancy medio dell'11,2%, nelle aree periferiche e dell'hinterland il tasso di sfritto continua a salire e si attesta al 22%. Il mercato delle locazioni rimane predominante e questo ha contribuito a far registrare operazioni su immobili sfitti da valorizzare, che nel primo semestre 2018 hanno rappresentato un quarto delle transazioni. Prosegue il percorso di cambiamento che sta subendo la città di Milano grazie al ritorno sul mercato di uffici completamente ristrutturati secondo i moderni standard. Questi sostanziali interventi sull'esistente permettono a questi edifici di essere competitivi con gli immobili nuovi. Tuttavia la situazione rimane molto varia tra le diverse zone, privilegiando in particolare il CBD. L'aumento dell'attività è focalizzato soprattutto sugli immobili di pregio, che vedono rialzare significativamente i canoni prime. Le società che cercano superfici piccole, non potendo sostenere i canoni del centro, scelgono location esterne, in favore però di immobili nuovi, altamente tecnologici e di nuova concezione. Oltre il 60% dell'assorbimento è infatti relativo ad immobili di grado A, seguito dal grado B con il 36% e con una minima

---

parte di grado C; questa tipologia di immobili non risponde più alle nuove esigenze dei potenziali conduttori, in termini di flessibilità ed efficientamento energetico.

Molto diverso il mercato direzionale di Roma, che continua ad essere caratterizzato da una scarsità di prodotto di qualità e da una carenza di immobili sui quali poter creare operazioni value-added. Il volume transato risulta in diminuzione rispetto a quanto registrato nel primo semestre 2017. Permane un volume di sfritto alquanto elevato, ragione per cui i canoni rimangono stabili e non si prevedono rialzi. In particolare, non vi è ancora abbastanza pressione sulla disponibilità di qualità per spingere al rialzo i valori. Il mercato romano rimane, infatti, caratterizzato da canoni relativamente più contenuti se confrontati con Milano e anche con le altre capitali europee: il canone prime rimane stabile a 420 €/mq/anno nel CBD e 330 €/mq/anno nella zona EUR, con rendimenti prime netti al 4,00% nel CBD e 5,25% all'EUR. Nelle aree periferiche il canone è sui 180 €/mq/anno e i rendimenti salgono al 7,5-8%. Anche il tasso di sfritto, rispetto alla media di Roma, risulta molto più elevato e in crescita. Da segnalare, inoltre, che in generale a Roma numerosi sono i progetti esistenti sulla carta, che però rimangono bloccati poiché non è presente la domanda che potrebbe far loro da volano per l'inizio dell'attività, anche se la città necessiterebbe di un profondo rinnovamento del proprio stock direzionale. Nelle aree periferiche, anche all'interno di città primarie, si osserva un significativo incremento degli yield ed una maggiore rarefazione delle transazioni. Tale situazione appare maggiormente marcata sugli immobili che richiedono azioni di riposizionamento e di valorizzazione.

Per quanto riguarda il **settore industriale/logistico** nel primo semestre 2018 si segnalano elementi positivi, con una ripresa della pipeline degli sviluppi immobiliari che registra 41 nuovi progetti di cui 10 per immobili di Grado A. Si osserva anche un aumento delle transazioni, focalizzate principalmente sugli asset di recente realizzazione, che vedono l'interesse degli investitori esteri.

I mercati più attivi nel settore continuano ad essere quelli dell'Italia settentrionale con Milano che presenta un take up pari a 188.000 mq seguito dalla macro area veneta che rappresenta un quinto del totale con 60.000 mq di take up.

Per quanto riguarda i canoni di immobili nuovi, a Milano si registrano 56 €/mq/anno, seguita da Bologna mentre per il centro, sud e isole emergono le città di Firenze (58 €/mq/anno) e Roma (55 €/mq/anno). Spostandoci sulla locazione degli immobili usati, i canoni risultano inferiore di circa il 10-15% e aumenta il vacancy in particolare per gli asset vetusti e non in prime location. (fonte *World Capital- Borsino Immobiliare della Logistica H1 2018*).

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

#### 1.1. Attività di disinvestimento

Nel corso del terzo trimestre 2018 non si segnalano attività di disinvestimento.

Nel primo semestre 2018 i disinvestimenti hanno riguardato:

- in data 27 febbraio 2018 la vendita dell'immobile di Rutigliano via Adelfia al prezzo di Euro 5,7 milioni;
- in data 20 marzo 2018 e in data 26 giugno 2018 la cessione rispettivamente di n. 86 quote e di n. 154 quote del fondo di investimento alternativo Spazio Sanità, ad un prezzo di Euro 4,9 milioni e Euro 8,8 milioni, così come meglio specificato al paragrafo 2.

#### 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 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 59%: se si considera anche il contratto preliminare di locazione per l'intero immobile di Milano Via Grosio 10/4 – Arcadia Center, firmato in data 5 marzo 2018 con decorrenza gennaio 2020, l'occupancy del Fondo, in termini di contratti sottoscritti, è pari a circa il 78%.

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	70%

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

A seguire si riporta l'attività di gestione e la strategia per ogni immobile:

- **Città della Pieve:** immobile locato al 100%. E' stato affidato il mandato di commercializzazione per la vendita ad un nuovo broker che sta predisponendo il nuovo piano di marketing. A livello di interventi sono state effettuate le attività di manutenzione straordinaria in linea con le programmazioni previste a budget. Nello specifico è in corso l'attività di monitoraggio statico di parte della copertura.

- **Zibido San Giacomo:** immobile non locato. Prosegue la commercializzazione per la vendita tramite un broker specializzato. Sulla base della campagna di marketing effettuata (invio brochure, cartellonistica, inserzioni su riviste e siti specializzati nel settore logistico/industriale, etc) si segnala una manifestazione d'interesse per l'acquisto dell'immobile da parte di una società che si occupa di archiviazione documentale con l'avvio dell'attività di due diligence.

- **Bologna, Via Della Liberazione:** immobile locato al 70%. E' stato rinnovato l'incarico per la locazione dei residui spazi vacant e con lo stesso broker si sta valutando anche la vendita dell'immobile. Per quanto riguarda le attività di manutenzione straordinaria, sono in fase di completamento i lavori di miglioramento sismico delle strutture costituenti un corpo dell'immobile adiacente al Centro Commerciale;



- **Padova, Via Lisbona:** immobile non locato. E' stato affidato il mandato di commercializzazione per la vendita ad un nuovo broker che sta predisponendo il nuovo piano di marketing;

- **Milano, Via Grosio:** sono in corso di completamento i lavori di strip out e in esecuzione le attività relative alla realizzazione delle facciate. Il progetto esecutivo è stato definito ed è stato selezionato il general contractor.

## 2. PARTECIPAZIONI

Per quanto riguarda le n. 240 quote di OICR detenute dal Fondo al 31 dicembre 2017 si segnala che nel corso del primo semestre 2018 sono state interamente cedute, attraverso due operazioni di vendita, per un corrispettivo totale pari ad Euro 13.793.493 a fronte di un costo storico pari ad Euro 12.000.000 e con il realizzato di una plusvalenza effettiva pari a circa il 15% rispetto al costo di acquisto. Conseguentemente al 30 settembre 2018 non si detengono quote di OICR.

## 3. POSIZIONE FINANZIARIA

### **Liquidità**

La liquidità disponibile sui conti correnti bancari al 30 settembre 2018 pari a Euro 23.473.052 risulta depositata sul 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 60% secondo il metodo lordo e a 103% 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 30 settembre 2018 (quotazione del 28 settembre 2018) pari ad Euro 1.310,0.

Il valore di mercato della quota ha subito nel periodo le seguenti variazioni:

30/09/2018 : Euro 1.310 corrispondente al 37% del valore nominale residuo delle quote a tale data;

30/06/2018: Euro 1.490 corrispondente al 39% del valore nominale residuo delle quote a tale data;

31/12/2017: euro 1.890 corrispondente al 42% del valore nominale residuo delle quote a tale data

Le diminuzioni sopra evidenziate sono attribuibili principalmente ai rimborsi parziali di quote avvenuti nel mese di marzo e agosto 2018 rispettivamente per Euro 757 ed Euro 245 per quota.

Nel terzo trimestre la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 1.560,0 il 3 agosto 2018 con un numero di scambi pari a 5 e quello minimo di Euro 1.300,2 il 12 settembre 2018 con un numero di scambi pari a uno.

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



#### 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 30 giugno 2018, 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 30 settembre 2018.

Roma, 6 novembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

l'Amministratore Delegato

Dario Valentino