



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2015 DEL

FONDO IMMOBILIUM 2001

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

IM
MOBI
LIUM
2001

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 3 NOVEMBRE 2015

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
PREMESSA	3
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	4
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	5
ATTIVITA' DI GESTIONE	6
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE</i>	6
1.1. <i>Attività di investimento e dismissioni</i>	6
1.2. <i>Contratti di locazione</i>	6
1.3. <i>Manutenzioni Straordinarie</i>	7
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	7
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA</i>	8
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO</i>	8
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	9

INFORMAZIONI SOCIETARIE

Società di Gestione

InvestiRE Immobiliare 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

Consiglio di Amministrazione

Presidente Aldo Mazzocco
Vice-Presidente Carlo Cerami
Amministratore Delegato Dario Valentino

Consiglieri Giulio Bastia
Domenico Bilotta
Ermanno Boffa
Leonardo Buonvino
Fabio Carozzo
Giuseppe Mazzarella
Arturo Nattino
Anna Pasquali
Maurizio Pinnarò
Marco Tofanelli

Collegio Sindacale

Presidente Francesco Minnetti
Sindaci effettivi Carlo Napoleoni
Andrea Severi
Sindaci supplenti Antonio Staffa
Marco Vicini

Società di Revisione

Reconta Ernst&Young S.p.A.

PREMESSA

Il presente documento, redatto ai sensi dell’articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell’articolo 103, comma 3, del regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti) gli eventi di particolare importanza per il fondo verificatisi nel trimestre di riferimento.

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede di InvestiRE SGR S.p.A., presso il sito internet della stessa, nonché attraverso il sito www.borsaitaliana.it

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 MIV segmento fondi chiusi della Borsa Italiana.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data avvio operatività del Fondo	14 giugno 2002
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2017 (prorogata al 2020)
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	IPI Servizi S.r.l.
Società di revisione	Reconta Ernst&Young 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 del Fondo al collocamento	Euro 130.000.000
Numero di quote collocate	26.000
Valore nominale originario delle quote Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 settembre 2015	Euro 5.000 Euro 4.540
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2015	Euro 100.870.877
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2015	Euro 3.879,649
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2015	Euro 87.800.000
Quotazione	MIV, Segmento Fondi Chiusi, 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 proroga ordinaria di 3 anni e 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 Straordinaria Biennale (al 31 dicembre 2022), al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, prevista dalla Legge n.116/2014.

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

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si conferma positiva la tendenza degli investimenti immobiliari. Dall'inizio del 2015 sono stati investiti circa 3,6 miliardi di euro, di cui 1,7 miliardi nel secondo trimestre (il 48% in più rispetto allo stesso trimestre del 2014). Ciò riflette un volume doppio rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, confermando il miglioramento in corso.

La maggior parte del capitale investito è di origine straniera, circa il 70% del totale. A dominare è soprattutto il capitale proveniente dagli Stati Uniti; da segnalare l'incremento di capitali dal Regno Unito e dalla Germania. La metà del volume investito ha coinvolti acquisizioni di portafogli immobiliari; i singoli assets deals principali hanno interessato prevalentemente uffici definiti di good secondary a Milano e hinterland, con una dimensione media in aumento, attestandosi sui 50 milioni di euro.

L'attività continua da essere favorita dal miglioramento del contesto macro, caratterizzato da tassi bassi, sostenendo, in tal modo, il mercato immobiliare e rendendolo ancora più attraente rispetto ad altre asset class.

L'attività degli investitori, istituzionali e opportunistici, in questo primo semestre è stata molto intensa e ciò ha favorito un'ulteriore compressione dei rendimenti prime in tutti i segmenti di mercato.

Nel **settore uffici** sono stati investiti circa il 30% dei volumi. **Milano** si conferma come piazza di maggiore interesse in grado di produrre un numero maggiore e rilevante di opportunità anche a fronte di uno stock più moderno ed in linea con le aspettative degli investitori. La tendenza del mercato, guidata dalla graduale riduzione di asset prime, è di cercare immobili in location secondarie o asset non prime da valorizzare. I canoni di locazione con valori più alti sono stati registrati nel *business district* di Porta Nuova e nel CBD, dove si è concentrato il 35% del volume assorbito.

Prosegue l'interesse degli investitori per il mercato di **Roma**, che fatica però a tradursi in volumi d'investimento per la carenza cronica di prodotto e per la complessità che interessa la vendita di immobili pubblici, quando oggetto di dismissione. Gli investitori più attivi sono gli istituzionali, internazionali e nazionali. I canoni prime del CBD e del Centro si confermano stabili, pari rispettivamente a 380€/mq e 340€/mq

In generale si conferma l'interesse per il settore direzionale italiano che ha spinto ad una revisione al ribasso dei rendimenti netti prime, sia a Milano che a Roma, che si attestano rispettivamente al 4,75% e al 5,0%.

In controtendenza il settore **retail**, interessato da transazioni nel primo semestre 2015 per circa 570 milioni, il 40% in meno rispetto allo stesso periodo del 2014; tale performance negativa è dovuta sostanzialmente alla mancanza di prodotto di qualità e alla non consolidata ripresa dei consumi soprattutto nei centri secondari.

Confermando una tendenza già in atto da alcuni anni, i capitali investiti nel retail sono stati in prevalenza internazionali, con una buona rappresentanza di capitali europei ed in particolare britannici. La forte competizione tra investitori ad assicurarsi il miglior prodotto disponibile ha contribuito ad un'ulteriore compressione dei rendimenti netti, che si attestano al 5,75% per i centri commerciali, al 7,0% per i retail park e al 4,5% per high street prime a Milano e al 4,6% a Roma. La carenza di spazi nelle vie urbane migliori e il rinnovato clima di fiducia, ha rafforzato la domanda dei retailers, comportando una crescita dei canoni di locazione. A Milano i canoni prime si sono incrementati del 4%, attestandosi a 5.000 €/mq come valore medio per le vie del lusso; a Roma, per le top location di piazza di Spagna, il canone si attesta su 4.500 €/mq. Si rafforza anche in Italia, ormai già consolidata negli altri paesi europei, la forte crescita del settore High Street, che richiama l'attenzione sempre di più degli investitori istituzionali rispetto ai privati e domestici. L'effetto positivo dell'EXPO si è tradotto in una maggiore domanda di spazi: Milano ha visto crescere la propria attrattività in rapporto alle altre grandi città europee, sia per progetti strategici di poartta nazionale, sia per location temporanee.

Nel primo semestre 2015 il **settore residenziale** ha continuato il trend positivo iniziato lo scorso anno e ha chiuso con un incremento delle transazioni residenziali del 3%. La ripresa è stata sostenuta dall'aumento delle erogazioni di finanziamenti per acquisto delle abitazioni, accompagnata da una crescita della domanda di credito e in generale dal miglioramento del clima di fiducia delle famiglie. L'accessibilità al bene casa è stato generato anche dalla diminuzione dei prezzi che nel primo semestre hanno registrato per le grandi città una variazione media intorno al -2%, rispetto al secondo semestre 2014. La crescita delle transazioni è stata registrata sia nei capoluoghi, sia nelle città non

capoluoghi, con risultati migliori nel Nord Italia. I tempi medi di vendita si sono ridotti con forti differenze a seconda delle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto dal prezzo di mercato. Gli sconti medi tra prezzo richiesto e chiusura della trattativa rimangono su una media del 15%.

Per quanto riguarda il **settore logistico**, nel primo semestre 2015, si è mostrato più stabile e orientato a una graduale ripresa e in grado di attrarre un maggior interesse da parte di investitori. Purtroppo i volumi totali transati sono stati pari a circa 154 milioni di euro, la metà dello stesso periodo del 2014. Questo limitato volume non dipende dalla diminuzione di interesse, ma dalla limitata offerta di prodotto; questa carenza rende più complesso il percorso negoziale, allungando la durata media del perfezionamento delle operazioni. La domanda crescente unita alla carenza di offerta ha favorito una crescita significativa dei canoni e una contrazione dei rendimenti, che hanno raggiunto a Milano il 7,15% e a Roma il 7,4%; si prevede un'ulteriore compressione nei prossimi mesi.

La ricerca di rendimenti elevati e l'intensa attività degli investitori ha indirizzato l'attenzione verso immobili di tipo *mixed use* e *alternative investment*, che hanno registrato nei primi sei mesi dell'anno un incremento dell'80% dei volumi.

Le previsioni per la seconda parte dell'anno si confermano positive, pur se rimangono rischi legati alla situazione finanziaria e politica europea e globale. In ogni caso le macro tendenze in atto lasciano prevedere che l'asset class immobiliare continuerà ad essere più attraente rispetto ad altre. Oltre alla liquidità maggiore sui mercati anche i nuovi capitali che stanno entrando in Europa dall'Oriente contribuiranno a sostenere gli investimenti immobiliari.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La gestione del Fondo Immobilium nel corso nel terzo trimestre del 2015 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

1.1. Attività di investimento e dismissioni

Nel terzo trimestre del 2015 non sono stati effettuati investimenti.

Per quanto riguarda la dismissione si segnala l'interesse da parte di una società all'acquisto dell'immobile di Padova Via Lisbona con la quale è in corso una trattativa anche per l'eventuale locazione.

1.2. Contratti di locazione

Il livello di occupancy dell'intero portafoglio immobiliare al 30 settembre 2015 è pari al 78,7% ed è rimasto invariato rispetto al 30 giugno 2015.

A seguire si riporta la rappresentazione grafica dell'occupancy (%) del Fondo:

Città	Indirizzo	Destinazione d'uso prevalente	Superfici - GLA (mq)	Occupancy
BOLOGNA	VIA DELLA LIBERAZIONE 15	UFFICI	7.173	0,0%
CITTA' DELLA PIEVE	VIA DI VOCABOLO FORNACE 12	LOGISTICA	42.215	100,0%
MILANO	VIA GROSIO 10-4	UFFICI	17.693	34,8%
PADOVA	VIA LISBONA 28	UFFICI	7.560	25,5%
ROMA	VIALE AMERICA 351	UFFICI	5.230	100,0%
RUTIGLIANO	VIA ADELFA SNC	LOGISTICA	24.803	100,0%
ZIBIDO SAN GIACOMO	VIA SALVADOR ALLENDE SNC	LOGISTICA	9.545	100,0%
TOTALE			114.219	78,7%

- **Padova Via Lisbona 28.** L'immobile è locato al 25,5%. Il Fondo sta continuando l'attività volta alla locazione delle porzioni immobiliari sfitte. E' in corso una trattativa con un potenziale conduttore interessato a circa 3.000 mq ma a valori inferiori rispetto alle valutazioni dell'esperto indipendente per via dei lavori che dovrebbe sostenere il tenant per l'utilizzazione degli spazi. Lo stesso interlocutore ha manifestato l'interesse all'acquisto dell'immobile. Si segnala che il conduttore dell'immobile ha trasmesso nel mese di settembre la disdetta del contratto di locazione che avrà efficacia dal 31/08/2016.
- **Milano Via Grosio 10/4.** Al 30 settembre 2015 l'occupancy complessiva dell'immobile è pari al 34,8%: la vacancy riguarda principalmente la parte magazzini. L'attività di commercializzazione oltre ad essere gestita in modo diretto attraverso il portale immobiliare.it è gestita da intermediari locali senza esclusiva. Si sta valutando di affidare un incarico in esclusiva ad un broker di spessore internazionale. I punti di debolezza riscontrati dai potenziali tenant fanno riferimento principalmente alle elevate spese di manutenzione a causa della vetustà degli impianti (si segnala che sono in programma interventi di manutenzione straordinaria per adeguamenti alla normativa). Si segnala che nel mese di settembre il conduttore, che attualmente è coinvolto in un processo di riorganizzazione aziendale, ha trasmesso la disdetta per due contratti di locazione relativi al piano primo e ad una porzione del piano secondo. Per il contratto disdettato invece lo scorso anno il conduttore ha manifestato l'esigenza di continuare ad occupare temporaneamente una parte degli spazi. Con il conduttore è in corso una trattativa per la definizione di un unico contratto di locazione su una superficie che è in corso di definizione.
- **Città della Pieve Via di Vocabolo Fornace 12.** L'immobile è locato al 100%. Dal 1/01/2015 è in vigore il nuovo canone di locazione ridotto del 40% in considerazione della criticità del mercato di riferimento del conduttore e delle condizioni dell'immobile.
- **Bologna Via della Liberazione.** L'immobile è interamente da locare. L'attività di marketing si sta svolgendo con modalità multicanale e allo stato attuale è in corso una trattativa con una multinazionale interessata alla locazione di circa 2.100 mq ca.
- **Roma Viale America 351.** L'immobile è locato al 100%. Dal 1/04/2015 è in vigore il canone a regime.
- **Rutigliano Via Adelfia snc.** Immobile locato al 100%. Dal 01/01/2015 è in vigore il nuovo contratto di locazione con il canone in linea ai valori di mercato delle locazioni della zona.
- **Zibido San Giacomo Via Salvador Allende snc.** Immobile locato al 100% ad un unico conduttore.

1.3. Manutenzioni Straordinarie

Nel terzo trimestre del 2015 sono stati effettuati piccoli interventi di manutenzione straordinaria. Sull'immobile di Rutigliano si è completato l'intervento sull'impianto di climatizzazione. Per Città della Pieve è stata sostituita una parte della pavimentazione degli spazi ad uso ufficio. Si segnala che sull'immobile sono in corso alcune verifiche per l'adeguamento antincendio.

2. PARTECIPAZIONI

Parti di OICR

Alla data del 30 settembre 2015 il fondo detiene, per un importo pari a euro 13.175.707, n.240 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. Il Fondo è gestito dalla stessa InvestiRE SGR S.p.A., e le quote sono valorizzate al NAV calcolato al 30 settembre 2015 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).

Nel trimestre non sono intervenute attività di compravendita e rimborsi o distribuzioni di proventi.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

La liquidità disponibile sui conti correnti bancari al 30 settembre 2015 ammonta a Euro 2.051.150, in lieve aumento rispetto al 30 giugno 2015 (Euro 1.866.104) in funzione dei risultati positivi del trimestre della gestione ordinaria al netto del rimborso del finanziamento.

Finanziamenti

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 30 settembre 2015 pari ad Euro 1.576.321, a fronte di un debito originario di 15 milioni di Euro, e scadenza settembre 2016.

Nel corso del periodo si è dato corso al pagamento della rata di mutuo in scadenza come da piano di ammortamento.

Al 30 settembre 2015 il Fondo è caratterizzato da un **LTV (Loan to Value) dell' 1,8%**; tale valore è calcolato prendendo a riferimento il debito residuo al 30 settembre 2015 ed il valore di mercato dell'intero portafoglio immobiliare di proprietà ultimo disponibile al 30 giugno 2015 aggiornato con le variazioni del trimestre (eventuali capex, vendite, ecc).

In applicazione del Regolamento Delegato (UE) 231/2013 si evidenzia che alla data del 30 settembre 2015 il fondo, in base a quanto sopra riportato, presenta una leva finanziaria pari ad 1,0 secondo il "metodo lordo" e pari a 1,0 secondo il "metodo degli impieghi".

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).

Nel 3° trimestre 2015 la quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari ad Euro 1.949 il 23 settembre 2015, ma con sole n. 4 quote scambiate, e quello minimo di Euro 1.630 il 14 luglio 2015. Il fondo chiude il trimestre con un valore di Borsa della quota pari ad Euro 1.774 (+5,3% rispetto al 30 giugno 2015).



EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Non si segnalano eventi significativi successivi alla data del 30 settembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 3 novembre 2015