



**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO  
IMMOBILIUM 2001**

**IM  
MOBI  
LIUM  
2001**

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2011**

## 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 Emissenti), l'andamento della gestione e gli eventi di particolare rilievo verificatesi nel trimestre di riferimento per il Fondo Immobilium 2001.

## Quadro macroeconomico

I fattori che nel primo semestre del 2010 avevano ispirato un eccesso di ottimismo e a ritenere ormai esaurita la fase recessiva che caratterizzava il mercato immobiliare italiano da oltre un biennio, si sono scontrati con dinamiche di mercato particolarmente rigide, che hanno prefigurato nel corso del secondo semestre del 2010 un quadro di stagnazione, destinato ad appesantire ogni previsione.

Anche nei primi mesi del 2011, benché ci sia un generale clima di fiducia negli operatori, non sembra ancora esaurirsi la fase recessiva che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano nell'ultimo triennio.

**Il mercato residenziale** ha confermato i trend già emersi alla fine del 2010: prezzi ancora leggermente al ribasso e ripresa della volontà di acquisto e di investimento nel mattone. L'analisi dei prezzi evidenzia una migliore *performance* per le grandi città che registrano una contrazione delle quotazioni dello 0,6%; a seguire l'hinterland delle grandi città con -1% ed infine i capoluoghi di provincia che chiudono il semestre con -1,4%. Ancora una volta sono le grandi metropoli a confermarsi come le realtà più dinamiche. Si riscontrano segnali lievemente positivi a Roma (+0,6% l'incremento dei valori) e a Milano (+0,3%). Nelle altre grande città i prezzi sono ancora in lieve ribasso. In queste realtà le zone centrali sono stabili mentre quelle semicentrali e periferiche risultano ancora in lieve diminuzione.

I tempi necessari per concludere la vendita di un appartamento immobile sono stati valutati a marzo 2011 in 150 giorni mediamente, contro i 138 giorni che erano necessari nello stesso periodo dell'anno scorso. Questo allungamento dei tempi necessari è imputabile da un lato all'eccesso di immobili immessi sul mercato negli ultimi 12 mesi, ad una domanda più selettiva ed all'aumento dei tassi di interesse dei mutui, che tra l'altro potrebbero aumentare ancora nei prossimi mesi. I mercati in cui il tempo necessario per vendere casa sono inferiori alla media nazionale di 150 giorni sono quelli di maggiori dimensioni, come Roma, Milano e Firenze, dove le richieste sono ancora elevate.

**Nel settore terziario** (uffici e istituti di credito) il numero delle transazioni mostra ancora un tasso tendenziale in calo (-3,5%); considerando le variazioni trimestrali tutte negative, registrate nel corso del 2010, il settore registra una flessione complessiva annua pari al -5,8%;

Anche il settore commerciale mostra una variazione tendenziale negativa pari -2,0%; la flessione va attribuita principalmente alle regioni del Sud e del Nord che segnano rispettivamente cali del -3,7% e del -2,1%. In lieve crescita invece le regioni del Centro (+0,3%).

#### **Attività di gestione del Fondo**

Alla luce di quanto precedentemente esposto, si evidenzia che nel trimestre appena trascorso è proseguita l'ordinaria attività di gestione dei beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo.

Il Patrimonio di Immobilium 2001 al 31 marzo 2011, tenuto conto del pagamento dei proventi nel periodo, non ha subito sostanziali scostamenti rispetto al 31 dicembre 2010.

Il valore complessivo degli immobili del Fondo non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2010 non essendosi verificati investimenti e/o disinvestimenti di immobili nel periodo considerato; non sono state effettuate attività di valorizzazione che abbiano comportato incrementi nel valore degli immobili del portafoglio gestito. Alla data del presente resoconto intermedio di gestione la società, sulla base dell'attuale andamento del mercato, ha ritenuto che non ci siano elementi che possano far rilevare variazioni significative, a parità di perimetro di portafoglio, rispetto ai valori evidenziati nel rendiconto al 31 dicembre 2010.

Per quanto riguarda la liquidità del Fondo, rispetto al 31 dicembre 2010, la variazione è dovuta essenzialmente al pagamento dei dividendi e, ad ogni modo, imputabile alla normale gestione della liquidità.

Il saldo delle altre attività ha subito variazioni a seguito degli incassi da clienti ricevuti nel periodo e dallo svincolo del deposito vincolato.

Il finanziamento in essere del Fondo, alla data del 31 marzo 2011 si è ridotto rispetto al 31 dicembre 2010 per il pagamento della rata trimestrale, così come previsto dal piano di ammortamento.

Sotto il profilo reddituale, il primo trimestre di attività del Fondo si è chiuso con un risultato di periodo positivo.

Il risultato della gestione dei beni immobili per il primo trimestre 2011 non si è discostato da quello registrato nello stesso periodo dell'anno precedente.

Nel mese di Marzo 2011, il Fondo ha distribuito proventi per complessivi Euro 6.229.340, pari a Euro 239,59 per quota e al 4,79% del valore di sottoscrizione della quota stessa.

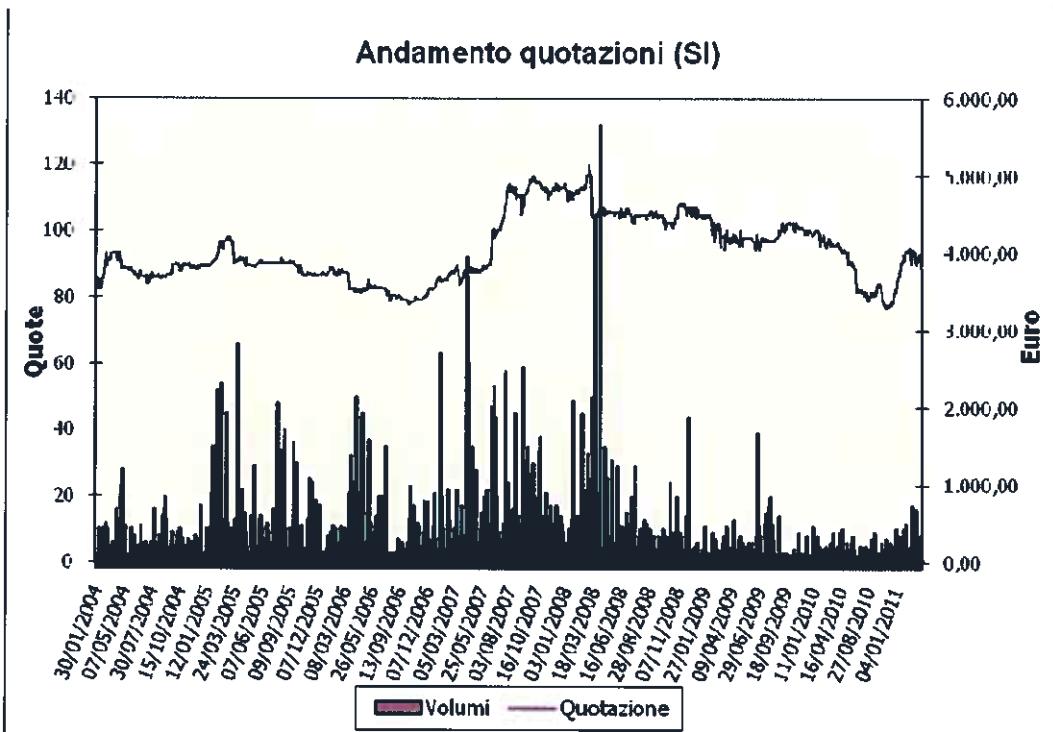
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 29 ottobre 2003.

Le transazioni nel primo trimestre 2011 hanno interessato n. 241 quote con una media giornaliera di 5,02 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 4.065,00 il 21 febbraio 2011 e quello minimo di Euro 3.505,13 il 5 gennaio 2011.

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



Di seguito viene rappresentato graficamente l'andamento dei volumi e dei prezzi di collocamento fino alla data del presente resoconto:



\*\*\*

La Società di Gestione intende proseguire la attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare ed è orientata alla ricerca di opportunità di disinvestimento che possano soddisfare i target di rendimento che il Fondo si prefigge.

La Società prosegue quindi la propria ricerca secondo criteri di elevata selettività, tenendo conto dei rendimenti offerti dal mercato e concentrando l'attività di analisi su immobili localizzati nei maggiori capoluoghi di provincia.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 20 aprile 2011