

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO
DI TIPO CHIUSO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI**

HIVAF – HINES ITALIA VALUE ADDED FUND

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO

Progetti:

Milano – Viale Sarca

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2013

3. Attività di gestione immobiliare del Fondo

In data 18 dicembre 2013, la Società in nome e per conto del Fondo ha effettuato la prima operazione di investimento. In particolare il Fondo ha acquisito un immobile in Milano in viale Sarca, immobile che era la storica sede di Hachette Rusconi S.p.A.. Il complesso immobiliare, costruito nel 1990, si sviluppa su dodici piani fuori terra e tre piani interrati per un totale di circa 16.000 mq fuori terra, oltre a 252 posti auto negli interrati. L'immobile ha una pianta quadrata efficiente di circa 1.400 mq che permetterebbe in una soluzione di tipo *open-space* di ospitare sino a circa 130 addetti per piano. L'immobile è stato acquisito ad un prezzo pari ad Euro 10 milioni, di cui Euro 5 milioni da corrispondere entro la fine di dicembre 2014.

La strategia preliminare di progetto prevede la realizzazione di un edificio direzionale di grado A attraverso una procedura di risanamento conservativo. Si prevede di locare gli spazi, interamente ristrutturati, nel corso del 2016/2017 ad un canone annuo di Euro 210/mq, corrispondente ad un canone annuo complessivo a regime di circa Euro 3,3 milioni. La vendita è assunta nel giugno 2017 e la redditività obiettivo dell'operazione è pari ad un tasso interno di rendimento del 13%.

4. Valutazione degli asset e andamento della quota

Alla data del 31 dicembre 2013, il perito REAG ha individuato il valore complessivo del progetto in

Euro 15.000 mila. Dal confronto di tale valore con il dato contabile al 31 dicembre 2013 e dell'immobile oggetto di perizia, emerge una plusvalenza complessiva netta (non realizzata) pari ad Euro 4.617 mila, di cui si riporta di seguito il dettaglio del calcolo:

Tabella 1: Valore degli immobili

	Milano Viale Sarca, 235	% sul valore contabile
Valore di perizia	15.000.000	144,47%
Valore contabile di acquisto	10.000.000	96,31%
Oneri accessori	382.776	3,69%
Valore contabile totale	10.382.776	100,00%
Plusvalenza (minus) complessiva non realizzata	4.617.224	44,47%

Tabella 2: Situazione reddituale Fondo

	31/12/2013	% sul risultato dell'esercizio	31/12/2012	% sul risultato dell'esercizio
Risultato gestione strumenti finanziari	0	0,00%	0	0,00%
Risultato gestione immobili e diritti reali	4.610.849	126,61%	0	0,00%
- di cui: canoni di locazione		0,00%	0	0,00%
- di cui: plusvalenze da valutazione immobili	4.617.224	126,79%	0	0,00%
- di cui: altri oneri netti della gestione immobiliare	(6.375)	-0,18%	0	0,00%
Oneri di gestione	(966.076)	-26,53%	(875.824)	100,00%
Altri ricavi ed oneri	(3.085)	-0,08%	0	0,00%
Utile/Perdita dell'esercizio	3.641.688	100,00%	(875.824)	100,00%

Il risultato della gestione immobiliare chiude al 31 dicembre 2013 con un risultato positivo pari ad Euro 4.611 mila, per effetto della valutazione del progetto immobiliare e degli oneri della gestione degli stessi.

Gli oneri di gestione risultano pari ad Euro 966 mila e sono composti principalmente dalle commissioni di gestione e dalla commissione della banca depositaria.

6. Le linee strategiche di Investimento, Disinvestimento e gestione

Il Fondo intende investire in primarie città italiane, adottando una strategia industriale di tipo “Value Added” (riqualificazioni, riconversioni, frazionamenti) e secondariamente di tipo Core/Core Plus (immobili totalmente o parzialmente locati, a reddito con possibilità di ottimizzazione) in un contesto di mercato nel quale si sta verificando un ritorno ai fondamentali dell’investimento immobiliare.

La strategia del Fondo si sostanzia in:

- Trasformazione residenziale di immobili direzionali di pregio ubicati in posizioni centrali che verranno liberati a seguito del processo di consolidamento/ridimensionamento in atto verso centri direzionali più efficienti;
- Riqualificazione di immobili direzionali ubicati in posizione semi-centrale o periferica per rispondere alla crescente domanda di uffici più efficienti in termini di trasporto, spazi interni e classe energetica, da locare a canoni competitivi;
- Acquisto di immobili a reddito che garantiscono rendimenti elevati e saranno soggetti ad una crescente rivalutazione a seguito del processo di riduzione dei tassi di capitalizzazione.

Il Fondo HIVAF effettuerà le proprie acquisizioni e i successivi lavori di riqualificazione, riconversione e frazionamento sugli immobili acquisiti utilizzando una leva che sarà indicativamente pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti immobiliari e delle partecipazioni immobiliari acquisite.

Nel corso dell’esercizio sono state analizzate numerose opportunità di acquisizione che sono state scartate in relazione all’attuale fase di incertezza e pressione a ribasso dei prezzi che si sono manifestate nell’ultima parte dell’anno e che potranno invece generare nei prossimi mesi delle opportunità di investimento.

7. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio

Non si rilevano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio.

Il Rendiconto annuale chiuso al 31 dicembre 2013 presenta un valore complessivo netto del Fondo pari ad Euro **11.276.241**. L’esercizio 2013 si è chiuso con un utile pari ad Euro **3.641.688**. Il Valore Unitario della quota al 31 dicembre 2013 risulta pertanto pari ad Euro **626.631,902**.

Milano, 28 febbraio 2014

Il Presidente del Consiglio di
Amministrazione

SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO DEL FONDO HINES ITALIA VALUE ADDED FUND AL 31/12/2013 SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2013		Situazione al 31/12/2012	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	15.000.000	90,99%	-	0,00%
B1. Immobili dati in locazione	-	0,00%	-	0,00%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	15.000.000	90,99%	-	0,00%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.321.110	8,01%	3.649.215	99,81%
F1. Liquidità disponibile	1.321.110	8,01%	3.649.215	99,81%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	164.247	1,00%	7.061	0,19%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	71.971	0,44%	-	0,00%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	92.276	0,56%	7.061	0,19%
TOTALE ATTIVITA'	16.485.357	100,00%	3.656.276	100,00%

**RENDICONTO DEL FONDO HINES ITALIA VALUE ADDED FUND AL 31/12/2013
SITUAZIONE PATRIMONIALE**

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2013	Situazione al 31/12/2012
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-
H1. Finanziamenti ipotecari	-	-
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
M. ALTRE PASSIVITÀ	5.209.116	21.723
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	2.500	2.500
M2. Debiti di imposta	-	-
M3. Ratei e risconti passivi	291	-
M4. Altre	5.206.325	19.223
TOTALE PASSIVITA'	5.209.116	21.723
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	11.276.241	3.634.553
Numero delle quote in circolazione	17,995	10,000
Valore unitario delle quote	626.631,902	363.455,254
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	-	-
Controvalore complessivo degli importi da richiamare	80.000.000	84.000.000
Numero delle quote da richiamare	127,667	168,000
Valore da richiamare pro quota	626.631,902	500.000,000

SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO DEL FONDO HINES ITALIA VALUE ADDED FUND AL 31/12/2013 SEZIONE REDDITUALE				
	Situazione al 31/12/2013		Situazione al 31/12/2012	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1. PARTECIPAZIONI	-		-	
A1.1 Dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 Utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 Plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-		-	
A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 Utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 Plus/minusvalenze	-		-	
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-	
A3.1 Interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A3.2 Utili/perdite da realizzi	-		-	
A3.3 Plus/minusvalenze	-		-	
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-	
A4.1 Di copertura	-		-	
A4.2 Non di copertura	-		-	
Risultato gestione strumenti finanziari		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	-		-	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-		-	
B3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	4.617.224		-	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	6.375		-	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. IMU	-		-	
Risultato gestione beni immobili		4.610.849		-
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. Incrementi/decrementi di valore	-		-	
Risultato gestione crediti		-		-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi	-		-	
E2. Utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-		-	
Risultato gestione investimenti		4.610.849		-

	Situazione al 31/12/2013		Situazione al 31/12/2012	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
Risultato lordo della gestione caratteristica		4.610.849		-
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-		-	
H1.1 Su finanziamenti ipotecari	-		-	
H1.2 Su altri finanziamenti	-		-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-		-	
Risultato netto della gestione caratteristica		4.610.849		-
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	-	890.000	-	805.000
I2. Commissioni banca depositaria	-	30.000	-	22.500
I3. Oneri per esperti indipendenti	-	6.000	-	-
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	-	-	-
I5. Altri oneri di gestione	-	40.076	-	48.324
L. ALTRI RICAVI E ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2. Altri ricavi	-		-	
L3. Altri oneri	-	3.085	-	
Risultato della gestione prima delle imposte		3.641.688		875.824
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Utile/perdita dell'esercizio		3.641.688		875.824