



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0834-15-2017	Data/Ora Ricezione 08 Novembre 2017 18:05:12	MIV - Quote
--	--	-------------

Societa' : INVESTIRE SGR

Identificativo : 95626

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : INVIMMSGRN03 - Galimberti

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 08 Novembre 2017 18:05:12

Data/Ora Inizio : 08 Novembre 2017 18:05:13

Diffusione presunta

Oggetto : RETTIFICA\_resoconti intermedi Obelisco,  
Securfondo e Immobilium 2001

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

## COMUNICATO STAMPA

### APPROVATI I RESOCONTI INTERMEDI DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017 DEI FONDI

- **OBELISCO**
- **SECURFONDO**
- **IMMOBILIUM 2001**

Roma, 8 novembre 2017 – InvestiRE SGR S.p.A. rende noto che il Consiglio di Amministrazione della SGR in data odierna 2017 ha approvato i resoconti intermedi di gestione al 30 settembre 2017 dei fondi immobiliari chiusi quotati **OBELISCO, SECURFONDO ed IMMOBILIUM 2001**, redatti ai sensi dell'art. 154 –ter, comma 5, del D.lgs. n. 58/1998 (TUF) e successive modificazioni.

Si informa che i suddetti documenti sono disponibili presso gli uffici della Società e sul sito internet [www.investiresgr.it](http://www.investiresgr.it).

**InvestiRE SGR** è un primario operatore indipendente del risparmio gestito specializzato nella valorizzazione di portafogli immobiliari in differenti settori di mercato.

Con un patrimonio in gestione di oltre 7 miliardi di euro e 43 fondi gestiti, possiede una capacità operativa su tutto il territorio nazionale, come punto di riferimento per il mercato degli investitori istituzionali e degli operatori professionali. La Società fa parte del gruppo Banca Finnat Euramerica S.p.A.

Per informazioni:

InvestiRE SGR S.p.A. - [www.investiresgr.it](http://www.investiresgr.it)

Tel. +39 06 69629.1 - +39 02 006625.92

e-mail [info@investiresgr.it](mailto:info@investiresgr.it)

**InvestiRE SGR SpA**  
Sede legale e uffici Via Po 16a – 00198 Roma  
Uffici Largo Donegani 2 – 20121 Milano  
Centralino unico T 06 69629 1 – F 06 69629212

[info@investiresgr.it](mailto:info@investiresgr.it)  
[investiresgr@pec.investiresgr.it](mailto:investiresgr@pec.investiresgr.it)  
[investiresgr.it](http://investiresgr.it)

Iscritta all'Albo matricola 50 – Cap. Soc. Euro 14.770.000 iv  
Iscr. Reg. Imp. Roma – CF e P.IVA 06931761008  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento  
di Banca Finnat Euramerica SpA



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017 DEL

## **FONDO OBELISCO**

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Fondo Immobiliare  
**Obelisco**

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 8 NOVEMBRE 2017

---

**INDICE**

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI.....</b>	<b>3</b>
<b>PREMESSA .....</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>Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione .....</i>	<i>8</i>
1.2. <i>Contratti di locazione.....</i>	<i>8</i>
2. <i>PARTECIPAZIONI .....</i>	<i>10</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA.....</i>	<i>10</i>
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	<i>11</i>
<b>ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>11</b>
<b>EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE .....</b>	<b>12</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

## ORGANI SOCIALI

---

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vice Presidente</i>	Stefano Vittori
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

---

### COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Carlo Napoleoni Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

---

### SOCIETÀ DI REVISIONE

EY 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.

Al riguardo si fa presente che con il D.Lgs. n. 25/2016 è stata recepita nell'ordinamento nazionale la Direttiva 2013/50/UE (che ha modificato la Direttiva 2004/109/CE c.d. Transparency). Nel recepimento della disciplina europea sono state modificate, tra l'altro, le disposizioni relative alle relazioni finanziarie, innovando le regole inerenti alla pubblicazione, da parte di emittenti quotati aventi l'Italia come stato membro d'origine, di informazioni periodiche aggiuntive rispetto alle relazioni finanziarie annuali e semestrali.

In particolare, con delibera n. 19614 del 26.5.2016 è stato modificato il Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (il "Regolamento Emittenti"), abrogando l'obbligo di redigere e pubblicare il resoconto intermedio di gestione. In data 26 ottobre 2016 Consob ha introdotto ulteriori modifiche al Regolamento Emittenti, in particolare il nuovo articolo 82-ter del Regolamento Emittenti, prevede alcune regole "quadro" applicabili agli emittenti quotati aventi l'Italia come stato membro d'origine che pubblicano su base volontaria informazioni finanziarie periodiche aggiuntive rispetto alle relazioni finanziarie annuali e semestrali, definendo principi e criteri applicativi volti a tutelare gli investitori.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 27 aprile 2017 ha deliberato di continuare a pubblicare, su base volontaria, le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive (c.d. resoconti intermedi della gestione). Tale decisione è stata oggetto di apposita comunicazione al mercato tramite pubblicazione di un comunicato stampa, disponibile sul sito della SGR.

Il presente documento è disponibile al pubblico presso la sede di InvestIRE SGR S.p.A. e sul sito internet della stessa.

### DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

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

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	29 dicembre 2005
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2015 (prorogata al 31 dicembre 2018)
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario
<b>Depositario</b>	State Street Bank GmbH – Succursale italiana
<b>Esperto Indipendente</b>	IPI Servizi S.r.l. dal 30 giugno 2015
<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 172.000.000
<b>Numero di quote collocate al 30 giugno 2017</b>	68.800
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 giugno 2017</b>	Euro 2.225
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2017</b>	Euro 13.999.712
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2017</b>	Euro 203,484
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2017</b>	Euro 40.100.000
<b>Quotazione</b>	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

(1) *In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che è stato avviato il cd. "periodo di grazia" a partire dall'1 gennaio 2016 con conseguente nuovo termine ultimo di durata al 31 dicembre 2018 ed in relazione al quale l'Assemblea Speciale riunitasi in data 10 dicembre 2014 non ha deliberato favorevolmente in merito alla proroga straordinaria della durata.*

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

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il primo semestre del 2017 è risultato caratterizzato da un rafforzamento marcato dell'economia mondiale. Il permanere di elevata liquidità e bassi tassi di interesse hanno confermato complessivamente i buoni risultati del settore immobiliare. La ripresa del comparto immobiliare mondiale è ormai una realtà e con essa anche la risalita dei prezzi nel residenziale, seppure rimangano differenze nelle aree geografiche.

Per quanto riguarda il mercato **immobiliare italiano**, il 2016 si è chiuso con un risultato favorevole e anche nel primo semestre del 2017 si conferma il trend positivo, grazie ad una maggiore tenuta delle quotazioni nei principali comparti.

Rispetto agli anni precedenti è aumentata la vivacità degli investitori locali ed esteri, sia che si tratti di famiglie che di operatori professionali, grazie all'abbassamento costante dei tassi d'interesse nel corso dell'anno, ma anche allo sviluppo di nuove opportunità sul territorio nazionale. Nei primi mesi dell'anno in corso si registrano i primi segnali di rialzo dei tassi. Le prospettive riflettono un incremento della dinamicità delle transazioni immobiliari ancora maggiore rispetto all'anno precedente, stimabile attorno al 5% per l'anno in corso.

L'elevato carico fiscale rimane il freno principale per famiglie e operatori di settore, anche se gli sgravi e gli incentivi attesi con la recente legge di Stabilità sono segnali positivi per il mercato, con una particolare attenzione all'edilizia sostenibile e alle giovani coppie. In crescita anche l'erogazione di mutui da parte degli istituti bancari, che aggiornano costantemente la loro gamma di servizi offerti, permettendo un rilancio del mercato, specialmente residenziale. Si sta diffondendo lo strumento del leasing nell'ambito immobiliare, con la creazione di *servicer* dedicati. In miglioramento i bilanci delle imprese, che beneficiano di una ritrovata vivacità del mercato del lavoro e degli investimenti privati. A trarne vantaggio il comparto terziario/uffici, con la trasformazione dello stesso spazio fisico lavorativo.

L'Italia attira l'interesse degli investitori immobiliari mondiali, con il volume di acquisti, sia diretti che attraverso fondi, tornato ai livelli pre-crisi. L'interesse è polarizzato sugli immobili di qualità elevata e sui *trophy asset* con conseguente riduzione dell'offerta disponibile, in forte concentrazione a Milano e Roma. La scarsa offerta e la compressione dei rendimenti stanno comportando una crescita dell'attenzione verso le zone di secondo livello, in linea con quanto avviene nel resto d'Europa. Nelle posizioni secondarie rimane marginale l'offerta di immobili trofeo, mentre predominano *asset* da valorizzare. La ripresa sta premiando l'innovazione del prodotto e del servizio, con una maggiore concentrazione della domanda sul nuovo.

Prosegue nel 2017 l'interesse da parte di investitori core domestici, che rappresentano nel primo semestre 2017 circa il 41% degli investimenti, e da parte degli investitori internazionali, posizionati al 43%. Soprattutto i grandi capitali internazionali continuano a guardare con molta attenzione al nostro Paese, anche se limitatamente ad alcune aree geografiche (Milano, Roma, Firenze e poche altre città) e a limitati settori, essenzialmente immobili *core/core plus*. Rimane sempre vivo l'interesse per gli immobili *value added* e opportunistici, anche se è aumentata nel 2017 la quota delle preferenze per investimenti core (il 54% rispetto al 43% del 2016). Il maggiore ostacolo all'ulteriore espansione degli investimenti sarà ancora una volta la carenza di prodotto in grado di soddisfare questa domanda.

La compressione dei rendimenti, proseguita per tutto il 2016, è ancora in atto, dovuta al fatto che negli altri paesi europei si trovano *yield* ancora più contenuti. In termini di *asset class*, uffici e commerciale si confermano tra le scelte preferite degli investitori. L'interesse per i centri commerciali è trasversale a tutte le maggiori città italiane. Forte interesse anche per il settore hotel, dove il 50% delle transazioni riguarda *trophy asset* in grandi aree urbane, ma anche in zone turistiche.

In termini numerici, il volume degli investimenti nel primo semestre 2017, secondo stime ancora non definitive (fonte Quotidiano Immobiliare) è pari a circa 4 miliardi di euro, registrando una crescita del 14% rispetto al primo semestre del 2016. Si confermano tra le preferenze il settore uffici, che rappresenta il 59% del totale investito, seguito dal *retail* con il 22%.

La crescita del **mercato residenziale** osservata nel 2016 segue il trend iniziato nel 2015 e per il 2017 si attende una crescita del 7,7% e un numero di compravendite stimabile attorno a 560mila unità.

Nel primo semestre del 2017, le transazioni residenziali sono state 267.506, +6% rispetto allo stesso periodo del 2016 (dati NTN Agenzia delle Entrate). La crescita è concentrata nelle grandi città. Tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +6,4% il Nord, +5,5% il Centro e +5,3% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +5,3%, mentre i non capoluoghi del +6,3%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei non capoluoghi del Nord (+7,2%), seguiti dal Centro (+6,7%).

Roma e Milano guidano il mercato abitativo, registrando al proprio interno trend destinati a ripercuotersi sul resto della penisola. Il numero di transazioni qui è cresciuto di oltre il 7%, con rispettivamente 15.000mq e

11.000mq transati nel I semestre di questo anno, a fronte di una domanda in costante aumento, che ha portato negli ultimi mesi ad una costante crescita del tasso di assorbimento. **I tempi medi di vendita** nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 5 mesi nel 2016 a 4,8 mesi nel primo semestre 2017 (centro studi Gabetti). La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato.

A livello di **prezzi**, il 1° semestre del 2017 ha visto una variazione media intorno al -0,7%, ma è opportuno fare delle distinzioni tra città che hanno mostrato i primi segnali positivi e quelle che hanno rilevato ancora lievi flessioni. Va maturando un contesto in cui si predilige un prodotto innovativo di classe energetica elevata localizzato in zone centrali. Tali immobili manterranno il proprio prezzo invariato o assisteranno a moderati incrementi, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori se non sottoposto ad adeguata manutenzione straordinaria o ad interventi di riqualificazione energetica.

Anche nel **mercato della locazione** la domanda è in aumento rispetto agli anni scorsi, soprattutto per gli alloggi di piccole dimensioni situati nelle grandi città. Nonostante la domanda in crescita, i canoni rimangono ancora in lieve calo. La tassazione dei redditi locazione favorisce tale andamento, rendendo particolarmente vantaggiosa sia per il proprietario che per il conduttore, la stipula di contratti a canone concordato. La novità delle locazioni ultra-brevi diffusasi a seguito dell'evento di Expo Milano, sta assistendo ad una particolare diffusione, soprattutto ai fini turistici.

Per il II semestre 2017 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite. Si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio 2017, relativi all'estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico, che si auspica siano prorogati anche per il 2018. Si segnala, inoltre, la particolare attenzione rivolta alle misure antisismiche, per cui la detrazione è elevata al 70% fino al 2021, qualora riducano il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore.

Il settore **terziario** registra ancora la maggior quota di investimenti con più di 2 miliardi di euro nel primo semestre 2017 (+30% rispetto al primo semestre 2016), con una conferma della scelta per immobili core e nelle città prime quali Milano e Roma con rispettivamente il 43% e il 30% del transato nazionale (Fonte Colliers). La situazione locativa vede privilegiati da parte degli investitori gli immobili *core* e locati, con un'attenzione crescente agli immobili ben posizionati ma da riqualificare. **Milano**, continua a essere la città più dinamica in Italia per il settore privato, meta preferita per gli investimenti, e si conferma in prima linea per volumi nel settore uffici. La progressiva saturazione del CBD (Central Business District) ha portato a una quasi totale riduzione della *vacancy* anche nel *business district* di Porta Nuova, risultato molto positivo per la città; le due aree insieme hanno totalizzato il 28% dell'assorbimento totale. La domanda crescente ha favorito una crescita del canone *prime* che supera la soglia dei 500 euro/mq/anno. I *prime net yield* e *good secondary net yield* sono stabili rispettivamente a 3,25% e 5,25% (Fonte CBRE).

Il mercato di **Roma** degli uffici vede ancora quale driver principale che guida le strategie localizzative la ricerca di spazi di qualità di grado A, di cui la città è carente. L'EUR si conferma il centro direzionale prediletto dalla grandi società. L'assorbimento a Roma nel primo semestre 2017 è stato pari a circa 18.200 mq, una crescita del 7% rispetto allo stesso periodo del 2016, ma con una flessione nel secondo trimestre. Nel 2017 ci si attende una domanda attiva di circa 130.000-140.000 mq. Il 2017 vede la conferma dei canoni *prime* pari a 400 euro/mq/anno nel CBD e a 330 euro/mq/anno nel cuore dell'EUR. I rendimenti medi da locazione risultano anch'essi confermati i *prime* e *good secondary* rispettivamente a 4,00% e 5,75% (Fonte CBRE).

Si confermano le aspettative per il **settore commerciale** che supera 1,2 miliardi di investimenti nel primo semestre, quasi +50% rispetto allo stesso periodo del 2016 (fonte CBRE). Di questi particolare interesse è rivolto all'*high street*, che vede rendimenti sempre più compressi: i rendimenti netti *prime* nel primo semestre 2017 hanno registrato un'ulteriore contrazione, attestandosi a 3,15% (-10bps) mentre sono confermati i *secondary* del settore al 4,75%.

Una serie di fattori, quali il miglioramento della situazione economica italiana, l'aumento della produzione industriale e della spese delle famiglie nel corso del 2016, aumentano l'attrattiva del settore, e secondo le aspettative degli esperti nel 2017 resterà un settore di grande attenzione e interesse. Il settore dei **centri commerciali** continua ad essere particolarmente vivace, con il completamento e apertura di sei nuovi centri. Per al fine del 2017 il nuovo *stock retail* dovrebbe attestarsi sui 310.000 mq di GLA, in linea con il 2016. Si registra infatti una lieve contrazione (-10bps) anche per il settore degli *shopping centre prime* che scende a 4,90%.

Nel primo semestre 2017 il mercato immobiliare della **logistica/light industrial** prosegue il trend positivo dello scorso anno con 762 mln di investimenti e con circa un milione di mq di take up, +32% rispetto allo stesso periodo 2016 (fonte CBRE). Tale crescita è supportata dalla richiesta sempre più forte da parte degli operatori logistici e grazie all'interesse mostrato dagli investitori italiani e stranieri, che in un'ottica di ricerca del rendimento e di diversificazione del portafoglio hanno spostato su questi settori l'attenzione, concentrandosi principalmente nella zona centro-settentrionale. Lo sviluppo di nuovi spazi è realizzato soltanto su richiesta specifica di *built to suit* o *pre-let*. Il primo semestre 2017 attesta un *range* dei canoni di locazione invariato, eccezione fatta per gli immobili nuovi (costruiti nell'ultimo decennio e/o riqualificati) situati al Nord con una crescita del +4%. I canoni *prime* si confermano intorno ai 50-55€/mq/anno. Il crescente interesse e la competizione sugli asset di qualità nelle miglior location e con i tenant primari, si traducono in questo primo semestre in una compressione degli yield. Le variazioni più significative da evidenziare sono quelle registrate nelle location di Milano e Genova. I rendimenti lordi di Milano, infatti, in questi primi sei mesi del 2017 oscillano da un minimo del 6% a un massimo del 7,2 %, mentre a Genova il range varia da 6,4% a 7,5%. (fonte "Borsino immobiliare della logistica" di World capital e Nomisma).

Continua inoltre l'interesse degli investitori verso i settori definiti "alternativi" che nel corso del 2016 hanno totalizzato quasi 2 miliardi di investimenti (ca il 10% del totale) con l'obiettivo di cercare rendimenti maggiori e di diversificazione del rischio-settore. Torna l'interesse in particolare da parte di investitori esteri verso il settore **Hotel** con due importanti transazioni nel 2017 (cessione del portafoglio Boscolo e compravendita di un portafoglio Starhotels) che vedono l'Italia come importante meta turistica.

Anche l'**healthcare** è stato considerato come target preferito in cui investire; in particolare protagoniste di questo settore sono le RSA e le strutture ospedaliere accreditate. Tra gli asset alternativi, le **centraline telefoniche** sono tornate ad essere un prodotto appetibile per gli investitori, grazie a contratti di locazione lunghi (a fronte delle rinegoziazioni al ribasso degli anni passati) e al loro ruolo strategico nell'ambito delle infrastrutture di telecomunicazione italiane.

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

#### 1.1. Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

Nel corso del terzo trimestre 2017 non si segnalano dismissioni immobiliari concluse.

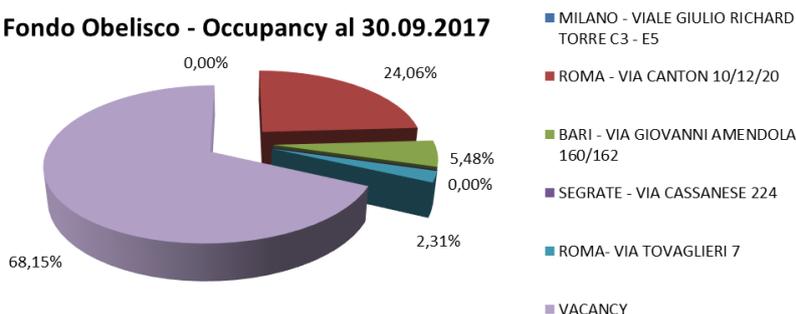
Continuano le attività di commercializzazione per la cessione in tempi rapidi, del portafoglio residuo, supportate anche dalla collaborazione con importanti gruppi di intermediazione italiani ed internazionali per gli immobili ubicati a Milano viale Richard torre C ed E, Roma via Canton, e Bari via Amendola e da procedure di vendita pubblicizzate e a mezzo stampa per gli immobili di Segrate (MI) via Cassanese e Roma via Tovaglieri; la procedura è iniziata a luglio e si è conclusa la prima settimana di ottobre, ma al momento non si segnalano riscontri di concreto interesse.

Per le due torri di Milano viale Richard si segnala che nel mese di settembre diversi operatori hanno mostrato un concreto interesse e stanno attualmente completando le attività di due diligence.

#### 1.2. Contratti di locazione

Di seguito si riporta l'aggiornamento del livello di occupancy dell'intero portafoglio immobiliare che, al 30 settembre 2017 è pari a circa il 31,85 % come di seguito rappresentato:

### Fondo Obelisco - Occupancy al 30.09.2017



#### - Milano – Viale Giulio Richard (Torre C3 – E5)

Nonostante la dismissione della torre B, il fondo è ancora uno dei principali proprietari all'interno del complesso immobiliare.

Le torri C ed E, a seguito del rilascio del precedente conduttore, sono attualmente vacant. Parallelamente al piano di commercializzazione per il completamento della locazione delle parti attualmente sfitte, sviluppato attraverso l'allestimento di marketing suite e di rendering progettuali all'interno di alcuni piani, la SGR si sta focalizzando sulla ricerca di potenziali conduttori monotenant che possano facilitare la dismissione delle torri tramite un accordo di pre letting.

#### - Roma – Via Canton 10/12/20

Il complesso immobiliare è composto di due corpi di fabbrica comunicanti, ciascuno di sette piani fuori terra ad uso uffici e due interrati di cui uno ad uso archivio ed uno ad uso autorimessa. A valle della ricerca della sede da parte dell'Agenzia delle Entrate effettuata tramite bando nell'ottobre 2015 e dichiarato infruttuoso lo scorso novembre 2016, la Sgr ha ripreso nuovamente i contatti diretti con l'obiettivo di mantenere il conduttore all'interno dell'immobile. La sottoscrizione del contratto faciliterebbe la dismissione del cespite. L'eventuale nuovo accordo potrebbe prevedere un rilascio parziale degli spazi attualmente locati a fronte di una riduzione del canone.

#### - Bari – Via Giovanni Amendola 160/162

La porzione immobiliare di proprietà del fondo fa parte del complesso "Executive Center" per uffici, con negozi al piano terra. Nel corso del trimestre si segnala il rilascio di circa 422 mq al piano terra da parte di un conduttore attivo nel settore della ristorazione.

Continuano le attività di commercializzazione con broker locali volte all'incremento nel breve termine dell'occupancy e della redditività dell'immobile al fine di aumentarne l'appetibilità per una futura vendita.

#### - Segrate (MI) – Via Cassanese 224

L'edificio cielo terra, Palazzo Mantegna, è posto al centro di altri due edifici e sorge all'interno di un Centro Direzionale nelle vicinanze dell'aeroporto Linate.

La SGR potrebbe riproporre nel breve termine la procedura pubblica di vendita avviata nei mesi precedenti.

#### - Roma – Via Tovaglieri 7

L'immobile è ubicato nel quartiere "Tor Tre Teste", compreso fra Via Casilina e Via Prenestina. La proprietà è costituita da una porzione di un più ampio edificio di 7 piani fuori terra a destinazione terziaria e 2 piani interrati destinati ad autorimessa. Vista la porzione vacancy dell'immobile (6 piani), sono state intraprese negli scorsi anni molteplici analisi volte alla valorizzazione dell'immobile avente ad oggetto la trasformazione dell'immobile da uso ufficio a residenziale; alla fine del 2014 è stato ottenuto un permesso a costruire per effettuare la riconversione. La Sgr è attiva da circa 2 anni nella ricerca di sviluppatori interessati alla trasformazione, con l'obiettivo di dismettere il cespite nel

breve termine. In parallelo, la SGR potrebbe riproporre la procedura pubblica di vendita avviata nei mesi precedenti.

### **1.3 Manutenzione straordinaria**

Le attività di manutenzione dei singoli cespiti effettuate nel corso del 2016 hanno riguardato prevalentemente gli interventi finalizzati all'adeguamento normativo edilizio ed impiantistico degli immobili stessi.

Gli adeguamenti normativi per la prevenzione incendi per gli immobili di Roma via Canton e Bari via Amendola, previsti nel corso del 2017 potrebbero iniziare durante il corso del quarto trimestre.

Sono previsti a budget interventi necessari alla riqualificazione delle unità immobiliari volti a favorire possibili nuove locazioni o rinnovi di contratti esistenti (c.d. Tenant Improvements).

## **2. PARTECIPAZIONI**

Il Fondo non investe in partecipazioni societarie e/o in quote di OICR.

## **3. POSIZIONE FINANZIARIA**

### **Liquidità**

Al 30 settembre 2017, la liquidità di Euro 5,9 milioni, risultava depositata sui c/c in essere presso il Depositario e pignata a favore della banca finanziatrice per un importo pari a Euro 5,7 milioni. Nei 9 mesi dell'anno la liquidità risulta diminuita rispetto al 31 dicembre 2016 (Euro 8.233.507), di circa 2,5 milioni di euro in funzione sia del risultato negativo di periodo sia del rimborso anticipato del finanziamento in seguito alle vendite perfezionate nel 1° trimestre dell'anno.

### **Finanziamenti**

Il Fondo ha in essere un mutuo ipotecario sul patrimonio di proprietà del fondo con debito residuo pari a euro 30.266.727 (euro 64.072.122 al 31 dicembre 2016).

Il finanziamento erogato, all'inizio dell'operatività del Fondo, per Euro 89 milioni da Barclays Bank Plc, filiale di Milano e con scadenza originaria al 31 dicembre 2015, è stato, sul finire del 2015, prorogato a seguito dell'estensione triennale della durata del Fondo. In particolare i principali termini e condizioni dell'accordo di modifica sottoscritto nel mese di dicembre 2015 riguardano:

- (i) proroga di due anni della scadenza, estendibile fino al 31 dicembre 2018, qualora vengano rispettati i livelli di ammortamento del debito di seguito definiti e gli altri impegni finanziari del Fondo;
- (ii) livelli massimi di debito pari a euro 50 milioni e euro 25 milioni rispettivamente al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2017. Il ricavato delle vendite dovrà essere destinato integralmente al rimborso del debito, ferma restando la possibilità, previo accordo con la banca finanziatrice, di integrare le riserve di cassa costituite per far fronte ai costi del Fondo. Nessun rimborso ai quotisti potrà essere effettuato, sino ad integrale all'integrale rimborso del finanziamento;
- (iii) definizione del nuovo tasso fisso del finanziamento che passa dal 4% all' 1,2%;
- (iv) costituzione di c/c presso il Depositario, pignati a favore della banca finanziatrice, da utilizzare per il pagamento degli oneri finanziari previsti fino all'estinzione del debito (riserva interessi ) e dell'eccedenza dei costi del Fondo, rispetto ai ricavi, previsti per il 2016 (conto riserva), con un limite massimo per i pagamenti trimestrali delle commissioni alla SGR.

A seguito del perfezionamento del contratto preliminare di vendita del 20 dicembre 2016, sono stati effettuati nel primo trimestre rimborsi in linea capitale per Euro 33,8 milioni che hanno portato il debito residuo in linea capitale al di sotto della soglia dei 50 milioni di euro prevista per il 31 dicembre 2016. Non risultano invece rispettati gli impegni finanziari contrattualmente previsti con riferimento al rapporto LTV (Loan to Value), che non dovrebbe eccedere il 65%. Al 30 settembre 2017 infatti il LTV, calcolato considerando il valore di mercato dell'esperto indipendente del Fondo al 30 giugno 2017 è pari al 73,1%.

In considerazione di quanto sopra è in essere con la Banca Agente un accordo di “stand still” fino al 31 dicembre 2017 in base al quale, a fronte dell’impegno del Fondo a raggiungere alcuni obiettivi di commercializzazione degli immobili, la Banca Agente si è impegnata a non esercitare i propri diritti derivanti dal contratto di finanziamento per il mancato rispetto degli impegni finanziari e ad iniziare il processo interno di valutazione della richiesta del Fondo per la proroga della scadenza del finanziamento. Successivamente alla chiusura del trimestre sono stati raggiunti alcuni degli obiettivi di commercializzazione da realizzare, ai sensi del suddetto accordo, entro il 30 settembre, per cui si ritiene che la Banca Agente possa valutare positivamente la proroga della scadenza del finanziamento.

Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che al 30 settembre 2017 la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 300% secondo il metodo lordo e a 343% secondo il metodo degli impegni.

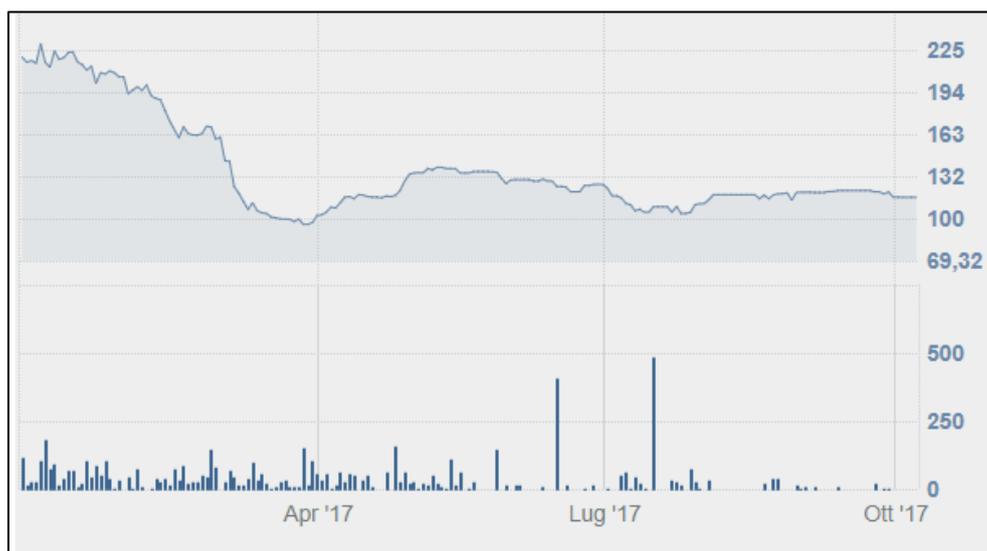
La leva finanziaria determinata secondo quanto previsto dalla Banca d’Italia (riferimento Regolamento Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 – Tit. X, Cap. II e Regolamento Banca d’Italia dell’8 maggio 2012 –Tit. V, Cap. 6.2.1.), risulta superiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni. Tale superamento comporta anche il mancato rispetto del limite regolamentare che in merito alla leva finanziaria prevede una soglia del 50% del valore degli immobili.

#### 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 14 giugno 2006.

Al 30 settembre 2017 la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 229,40 il 6 gennaio 2017 con n. 11 quote scambiate, e quello minimo di Euro 96,0 il 28 marzo 2017 con n. 156 quote scambiate. Il fondo chiude con un valore di mercato della quota al 29 settembre 2017 pari ad Euro 116,1, con una variazione in diminuzione di circa il 47% rispetto al 30 dicembre 2016 (pari ad euro 216,9); nel periodo non sono intervenute distribuzioni di proventi o rimborsi parziali di quote.

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 del 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. Al 30 giugno 2017 il Fondo Obelisco ha registrato un *Risk Rating* pari a Molto Elevato corrispondente alla fascia di rischio Alto.

#### **EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE**

Si segnala che nel mese di ottobre la SGR ha ricevuto un'offerta per le torri C ed E di Milano viale Richard da parte di un'importante società attiva nel real estate. L'offerta è condizionata all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del potenziale acquirente che dovrebbe tenersi nei primi quindici giorni del mese di novembre. In data 27/10/2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato le condizioni economiche previste dall'offerta e ha deliberato di concedere al potenziale acquirente un periodo di esclusiva affinché lo stesso possa concludere le attività di due-diligence.

Roma, 8 novembre 2017

**Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino**



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017 DEL

## **FONDO SECURFONDO**

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO



**APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 8 NOVEMBRE 2017**

---

**INDICE**

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE</b> .....	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI</b> .....	<b>3</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO</b> .....	<b>4</b>
<b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</b> .....	<b>5</b>
<b>ATTIVITA' DI GESTIONE</b> .....	<b>7</b>
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE</i> .....	7
1.1 <i>Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione</i> .....	7
1.2 <i>Manutenzione straordinaria</i> .....	8
2. <i>PARTECIPAZIONI</i> .....	8
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA</i> .....	8
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO</i> .....	9
<b>ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	<b>9</b>
<b>EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE</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>	Stefano Vittori
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

---

### COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Carlo Napoleoni Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

---

### SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

## DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

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

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	09 dicembre 1999
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2017 (periodo di proroga ordinaria di 3 anni dal 31 dicembre 2014)
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
<b>Depositario</b>	Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane S.p.A. (I.C.P.B.I. S.p.A.)
<b>Esperto Indipendente</b>	REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.
<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 150.000.000
<b>Numero di quote collocate al 30 giugno 2016</b>	60.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 giugno 2017</b>	Euro 853,683
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2017</b>	Euro 32.145.712
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2017</b>	Euro 535,762
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2017</b>	Euro 24.100.000
<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 Straordinaria Biennale (al 31 dicembre 2019), 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

Il primo semestre del 2017 è risultato caratterizzato da un rafforzamento marcato dell'economia mondiale. Il permanere di elevata liquidità e bassi tassi di interesse hanno confermato complessivamente i buoni risultati del settore immobiliare. La ripresa del comparto immobiliare mondiale è ormai una realtà e con essa anche la risalita dei prezzi nel residenziale, seppure rimangano differenze nelle aree geografiche.

Per quanto riguarda il mercato **immobiliare italiano**, il 2016 si è chiuso con un risultato favorevole e anche nel primo semestre del 2017 si conferma il trend positivo, grazie ad una maggiore tenuta delle quotazioni nei principali comparti.

Rispetto agli anni precedenti è aumentata la vivacità degli investitori locali ed esteri, sia che si tratti di famiglie che di operatori professionali, grazie all'abbassamento costante dei tassi d'interesse nel corso dell'anno, ma anche allo sviluppo di nuove opportunità sul territorio nazionale. Nei primi mesi dell'anno in corso si registrano i primi segnali di rialzo dei tassi. Le prospettive riflettono un incremento della dinamicità delle transazioni immobiliari ancora maggiore rispetto all'anno precedente, stimabile attorno al 5% per l'anno in corso.

L'elevato carico fiscale rimane il freno principale per famiglie e operatori di settore, anche se gli sgravi e gli incentivi attesi con la recente legge di Stabilità sono segnali positivi per il mercato, con una particolare attenzione all'edilizia sostenibile e alle giovani coppie. In crescita anche l'erogazione di mutui da parte degli istituti bancari, che aggiornano costantemente la loro gamma di servizi offerti, permettendo un rilancio del mercato, specialmente residenziale. Si sta diffondendo lo strumento del leasing nell'ambito immobiliare, con la creazione di *servicer* dedicati. In miglioramento i bilanci delle imprese, che beneficiano di una ritrovata vivacità del mercato del lavoro e degli investimenti privati. A trarne vantaggio il comparto terziario/uffici, con la trasformazione dello stesso spazio fisico lavorativo.

L'Italia attira l'interesse degli investitori immobiliari mondiali, con il volume di acquisti, sia diretti che attraverso fondi, tornato ai livelli pre-crisi. L'interesse è polarizzato sugli immobili di qualità elevata e sui *trophy asset* con conseguente riduzione dell'offerta disponibile, in forte concentrazione a Milano e Roma. La scarsa offerta e la compressione dei rendimenti stanno comportando una crescita dell'attenzione verso le zone di secondo livello, in linea con quanto avviene nel resto d'Europa. Nelle posizioni secondarie rimane marginale l'offerta di immobili trofeo, mentre predominano *asset* da valorizzare. La ripresa sta premiando l'innovazione del prodotto e del servizio, con una maggiore concentrazione della domanda sul nuovo.

Prosegue nel 2017 l'interesse da parte di investitori core domestici, che rappresentano nel primo semestre 2017 circa il 41% degli investimenti, e da parte degli investitori internazionali, posizionati al 43%. Soprattutto i grandi capitali internazionali continuano a guardare con molta attenzione al nostro Paese, anche se limitatamente ad alcune aree geografiche (Milano, Roma, Firenze e poche altre città) e a limitati settori, essenzialmente immobili *core/core plus*. Rimane sempre vivo l'interesse per gli immobili *value added* e opportunistici, anche se è aumentata nel 2017 la quota delle preferenze per investimenti core (il 54% rispetto al 43% del 2016). Il maggiore ostacolo all'ulteriore espansione degli investimenti sarà ancora una volta la carenza di prodotto in grado di soddisfare questa domanda.

La compressione dei rendimenti, proseguita per tutto il 2016, è ancora in atto, dovuta al fatto che negli altri paesi europei si trovano *yield* ancora più contenuti. In termini di *asset class*, uffici e commerciale si confermano tra le scelte preferite degli investitori. L'interesse per i centri commerciali è trasversale a tutte le maggiori città italiane. Forte interesse anche per il settore hotel, dove il 50% delle transazioni riguarda *trophy asset* in grandi aree urbane, ma anche in zone turistiche.

In termini numerici, il volume degli investimenti nel primo semestre 2017, secondo stime ancora non definitive (fonte Quotidiano Immobiliare) è pari a circa 4 miliardi di euro, registrando una crescita del 14% rispetto al primo semestre del 2016. Si confermano tra le preferenze il settore uffici, che rappresenta il 59% del totale investito, seguito dal *retail* con il 22%.

La crescita del **mercato residenziale** osservata nel 2016 segue il trend iniziato nel 2015 e per il 2017 si attende una crescita del 7,7% e un numero di compravendite stimabile attorno a 560mila unità.

Nel primo semestre del 2017, le transazioni residenziali sono state 267.506, +6% rispetto allo stesso periodo del 2016 (dati NTN Agenzia delle Entrate). La crescita è concentrata nelle grandi città. Tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +6,4% il Nord, +5,5% il Centro e +5,3% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +5,3%, mentre i non capoluoghi del +6,3%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei non capoluoghi del Nord (+7,2%), seguiti dal Centro (+6,7%).

Roma e Milano guidano il mercato abitativo, registrando al proprio interno trend destinati a ripercuotersi sul resto della penisola. Il numero di transazioni qui è cresciuto di oltre il 7%, con rispettivamente 15.000mq e

11.000mq transati nel I semestre di questo anno, a fronte di una domanda in costante aumento, che ha portato negli ultimi mesi ad una costante crescita del tasso di assorbimento. **I tempi medi di vendita** nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 5 mesi nel 2016 a 4,8 mesi nel primo semestre 2017 (centro studi Gabetti). La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato.

A livello di **prezzi**, il 1° semestre del 2017 ha visto una variazione media intorno al -0,7%, ma è opportuno fare delle distinzioni tra città che hanno mostrato i primi segnali positivi e quelle che hanno rilevato ancora lievi flessioni. Va maturando un contesto in cui si predilige un prodotto innovativo di classe energetica elevata localizzato in zone centrali. Tali immobili manterranno il proprio prezzo invariato o assisteranno a moderati incrementi, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori se non sottoposto ad adeguata manutenzione straordinaria o ad interventi di riqualificazione energetica.

Anche nel **mercato della locazione** la domanda è in aumento rispetto agli anni scorsi, soprattutto per gli alloggi di piccole dimensioni situati nelle grandi città. Nonostante la domanda in crescita, i canoni rimangono ancora in lieve calo. La tassazione dei redditi locazione favorisce tale andamento, rendendo particolarmente vantaggiosa sia per il proprietario che per il conduttore, la stipula di contratti a canone concordato. La novità delle locazioni ultra-brevi diffusasi a seguito dell'evento di Expo Milano, sta assistendo ad una particolare diffusione, soprattutto ai fini turistici.

Per il II semestre 2017 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite. Si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio 2017, relativi all'estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico, che si auspica siano prorogati anche per il 2018. Si segnala, inoltre, la particolare attenzione rivolta alle misure antisismiche, per cui la detrazione è elevata al 70% fino al 2021, qualora riducano il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore.

Il settore **terziario** registra ancora la maggior quota di investimenti con più di 2 miliardi di euro nel primo semestre 2017 (+30% rispetto al primo semestre 2016), con una conferma della scelta per immobili core e nelle città prime quali Milano e Roma con rispettivamente il 43% e il 30% del transato nazionale (Fonte Colliers). La situazione locativa vede privilegiati da parte degli investitori gli immobili *core* e locati, con un'attenzione crescente agli immobili ben posizionati ma da riqualificare. **Milano**, continua a essere la città più dinamica in Italia per il settore privato, meta preferita per gli investimenti, e si conferma in prima linea per volumi nel settore uffici. La progressiva saturazione del CBD (Central Business District) ha portato a una quasi totale riduzione della *vacancy* anche nel *business district* di Porta Nuova, risultato molto positivo per la città; le due aree insieme hanno totalizzato il 28% dell'assorbimento totale. La domanda crescente ha favorito una crescita del canone *prime* che supera la soglia dei 500 euro/mq/anno. I *prime net yield* e *good secondary net yield* sono stabili rispettivamente a 3,25% e 5,25% (Fonte CBRE).

Il mercato di **Roma** degli uffici vede ancora quale driver principale che guida le strategie localizzative la ricerca di spazi di qualità di grado A, di cui la città è carente. L'EUR si conferma il centro direzionale prediletto dalla grandi società. L'assorbimento a Roma nel primo semestre 2017 è stato pari a circa 18.200 mq, una crescita del 7% rispetto allo stesso periodo del 2016, ma con una flessione nel secondo trimestre. Nel 2017 ci si attende una domanda attiva di circa 130.000-140.000 mq. Il 2017 vede la conferma dei canoni *prime* pari a 400 euro/mq/anno nel CBD e a 330 euro/mq/anno nel cuore dell'EUR. I rendimenti medi da locazione risultano anch'essi confermati i *prime* e *good secondary* rispettivamente a 4,00% e 5,75% (Fonte CBRE).

Si confermano le aspettative per il **settore commerciale** che supera 1,2 miliardi di investimenti nel primo semestre, quasi +50% rispetto allo stesso periodo del 2016 (fonte CBRE). Di questi particolare interesse è rivolto all'*high street*, che vede rendimenti sempre più compressi: i rendimenti netti *prime* nel primo semestre 2017 hanno registrato un'ulteriore contrazione, attestandosi a 3,15% (-10bps) mentre sono confermati i *secondary* del settore al 4,75%.

Una serie di fattori, quali il miglioramento della situazione economica italiana, l'aumento della produzione industriale e della spese delle famiglie nel corso del 2016, aumentano l'attrattività del settore, e secondo le aspettative degli esperti nel 2017 resterà un settore di grande attenzione e interesse. Il settore dei **centri commerciali** continua ad essere particolarmente vivace, con il completamento e apertura di sei nuovi centri. Per al fine del 2017 il nuovo *stock retail* dovrebbe attestarsi sui 310.000 mq di GLA, in linea con il 2016. Si registra infatti una lieve contrazione (-10bps) anche per il settore degli *shopping centre prime* che scende a 4,90%.

Nel primo semestre 2017 il mercato immobiliare della **logistica/light industrial** prosegue il trend positivo dello scorso anno con 762 mln di investimenti e con circa un milione di mq di take up, +32% rispetto allo stesso periodo 2016 (fonte CBRE). Tale crescita è supportata dalla richiesta sempre più forte da parte degli operatori logistici e grazie all'interesse mostrato dagli investitori italiani e stranieri, che in un'ottica di ricerca del rendimento e di diversificazione del portafoglio hanno spostato su questi settori l'attenzione, concentrandosi principalmente nella zona centro-settentrionale. Lo sviluppo di nuovi spazi è realizzato soltanto su richiesta specifica di *built to suit* o *pre-let*. Il primo semestre 2017 attesta un *range* dei canoni di locazione invariato, eccezione fatta per gli immobili nuovi (costruiti nell'ultimo decennio e/o riqualificati) situati al Nord con una crescita del +4%. I canoni *prime* si confermano intorno ai 50-55€/mq/anno. Il crescente interesse e la competizione sugli asset di qualità nelle miglior location e con i tenant primari, si traducono in questo primo semestre in una compressione degli yield. Le variazioni più significative da evidenziare sono quelle registrate nelle location di Milano e Genova. I rendimenti lordi di Milano, infatti, in questi primi sei mesi del 2017 oscillano da un minimo del 6% a un massimo del 7,2 %, mentre a Genova il range varia da 6,4% a 7,5%. (fonte "Borsino immobiliare della logistica" di World capital e Nomisma).

Continua inoltre l'interesse degli investitori verso i settori definiti "alternativi" che nel corso del 2016 hanno totalizzato quasi 2 miliardi di investimenti (ca il 10% del totale) con l'obiettivo di cercare rendimenti maggiori e di diversificazione del rischio-settore. Torna l'interesse in particolare da parte di investitori esteri verso il settore **Hotel** con due importanti transazioni nel 2017 (cessione del portafoglio Boscolo e compravendita di un portafoglio Starhotels) che vedono l'Italia come importante meta turistica.

Anche l'**healthcare** è stato considerato come target preferito in cui investire; in particolare protagoniste di questo settore sono le RSA e le strutture ospedaliere accreditate. Tra gli asset alternativi, le **centraline telefoniche** sono tornate ad essere un prodotto appetibile per gli investitori, grazie a contratti di locazione lunghi (a fronte delle rinegoziazioni al ribasso degli anni passati) e al loro ruolo strategico nell'ambito delle infrastrutture di telecomunicazione italiane.

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

#### 1.1 Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

Il portafoglio del Fondo, considerando anche quello detenuto attraverso società interamente partecipate, è costituito da 4 immobili ubicati a Torino, Fiumicino, Casteldaccia e Milano. L'uso prevalente di tale portafoglio è il terziario direzionale. In termini di superficie lorda e di valore di mercato, il principale immobile è quello di Torino.

La SGR è impegnata, in un contesto difficile come quello attuale, nell'attività finalizzata alla dismissione degli immobili, utilizzando i più importanti gruppi di intermediazione italiani e internazionali.

In particolare, nel corso dell'esercizio 2016, la SGR ha promosso processi competitivi di vendita che hanno portato alla sottoscrizione in data 20 dicembre 2016 di 2 atti di compravendita, il primo relativo agli immobili di Lodi e Modena ed il secondo relativo all'immobile sito in Bologna Via Goito 18/ Via Albiroli 5, quest'ultimo soggetto all'avveramento della Condizione Sospensiva ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs 42/2004 al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il cui atto ricognitivo è stato sottoscritto in data 7 marzo u.s..

Il livello di occupancy del portafoglio immobiliare al 30 settembre 2017 è pari al 35%.

Di seguito si riporta un aggiornamento degli andamenti gestionali:

#### - **Casteldaccia – Hotel Solunto Mare**

L'asset, di proprietà di Semi Srl, partecipata in via totalitaria dal Fondo, è locato al 100%. La trattativa che era in corso, finalizzata alla vendita attraverso un consulente locale è momentaneamente sospesa in quanto il potenziale acquirente è interessato all'acquisto solo a condizione che l'immobile venga liberato e pertanto è in attesa dell'esito dell'azione legale in corso con il conduttore per sfratto per morosità.

- **Fiumicino – Viale delle Arti 171**

L'immobile interamente locato è in commercializzazione per la vendita.

- **Milano – Via Carducci 29/Piazza S. Ambrogio 6**

Continua l'attività di commercializzazione, attraverso una nuova società di intermediazione, per la vendita frazionata delle unità immobiliari che ha portato fino ad oggi a perfezionare vendite per 9 unità immobiliari su 13 complessive al netto delle pertinenze ed dei posti auto.

- **Torino – Via Belfiore 23**

L'asset a seguito del rilascio dell'Agenzia Piemonte Lavoro in data 24 gennaio 2017 è totalmente libero. E' stato conferito mandato in esclusiva alla vendita a primaria società di intermediazione.

### 1.2 Manutenzione straordinaria

Nel corso del periodo sono stati effettuati interventi limitati alla messa a norma e manutenzione straordinaria degli asset del Fondo in accordo con il piano delle attività programmate.

## 2. PARTECIPAZIONI

A fine 2016 il Fondo ha proceduto alla vendita di 4 immobili e della partecipazione totalitaria in Mylodi S.r.l., lasciando nell'attivo, pertanto, solo 3 immobili, la partecipazione nel Fondo Vesta (n. 30 quote), interamente svalutata nel 2016, e la partecipazione totalitaria in Semi S.r.l., proprietaria dell'immobile in Casteldaccia.

Relativamente alla vendita della partecipazione in MyLody S.r.l. si ricorda che il relativo prezzo è stato determinato su una situazione contabile di pre-chiusura al 31 dicembre 2016 della società. Per tale motivo il prezzo è stato oggetto di aggiustamento, sulla base della situazione patrimoniale effettiva al 31 dicembre 2016 della società, approvata dall'Assemblea degli azionisti in data 26 Aprile 2016. In particolare i crediti IVA risultanti da tale situazione (pari ad euro 23.142), determinano, man mano che sono incassati, un aggiustamento del prezzo a favore del venditore, ad oggi liquidato per complessivi euro 1.874. Si evidenzia inoltre che la cessione è avvenuta mantenendo in capo al Fondo il diritto al recupero della morosità verso conduttori. I crediti di tale società sono infatti stati ceduti al Fondo, al valore di presumibile realizzo, per le relative attività di recupero, anche attraverso il proseguimento di azioni legali in corso.

Il Fondo, pertanto, alla data del 30 settembre 2017 detiene i seguenti strumenti finanziari non quotati:

- *Partecipazione totalitaria* nel capitale di Società Esercizi Meridionali Immobiliari - S.E.M.I. S.r.l. iscritta al 30 settembre 2017 al valore di bilancio al 31 dicembre 2016 e cioè pari ad Euro 1.777.429. La società è proprietaria dell'immobile "Hotel Solunto Mare" sito in Casteldaccia (Pa); Al riguardo si fa presente che il CDA della SGR in data 27 settembre 2017 ha deliberato la ricapitalizzazione della società tramite rinuncia al credito relativo al finanziamento soci residuo e ai relativi interessi e tramite immissione di nuova liquidità per complessivi euro 150.000. Tali importi sono stati destinati ad apposita riserva di capitale disponibile;
- *Investimenti in OICR*: il Fondo detiene n. 30 quote del fondo immobiliare chiuso denominato Vesta, gestito dalla stessa InvestiRE SGR S.p.A., il cui valore è stato, progressivamente ridotto nel tempo in seguito all'andamento del valore della quota e interamente svalutato al 31 dicembre 2016, in vista della liquidazione del fondo.

## 3. POSIZIONE FINANZIARIA

### Liquidità

Al 30 settembre 2017 è complessivamente pari a circa 5,7 milioni di euro con una diminuzione rispetto al 31 dicembre 2016 (euro 41.417.127) di circa euro 35,7 milioni principalmente imputabile al rimborso parziale di quote avvenuto a fine marzo 2017 per complessivi euro 39,6 milioni. Tale effetto è stato parzialmente

compensato dal perfezionamento della vendita dell'immobile in Bologna, Via Goito e dal corrispondente incasso per 4,3 milioni euro.

### **Finanziamenti**

Il Fondo non ha in essere finanziamenti né operazioni in strumenti finanziari derivati.

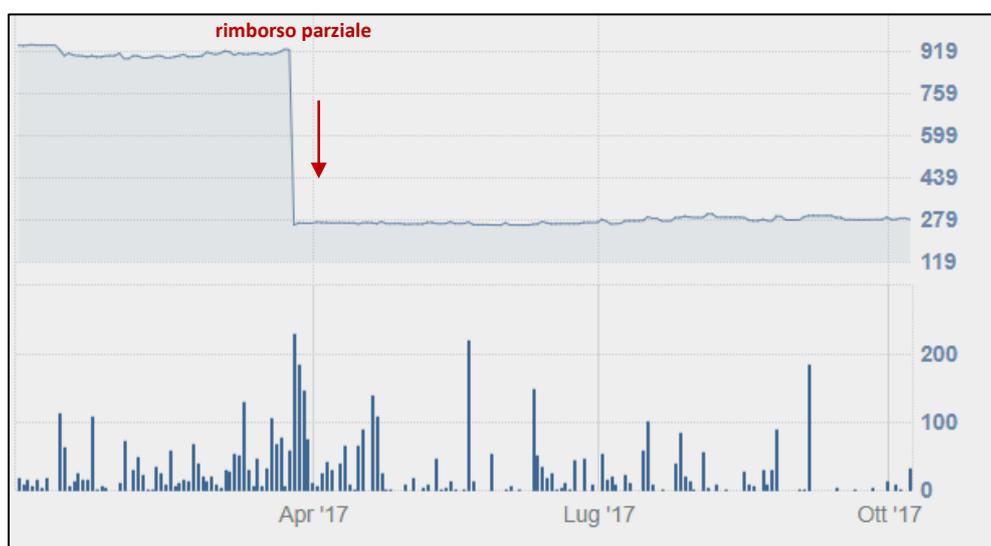
Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 83,93% secondo il metodo lordo e a 101,68% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 – Tit. X, Cap. II e Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 – Tit. V, Cap. 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 5 febbraio 2001.

Al 30 settembre 2017 la quota registra un valore di borsa pari ad euro 286,60 ed ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 942,0 il 5 gennaio 2017, con un totale di n. 5 quote scambiate, e quello minimo di Euro 256,4 l'1 giugno 2017; la diminuzione, intervenuta a fine marzo, è concomitante al rimborso parziale di capitale per euro 660,00 a quota. Al netto di tale diminuzione, il valore di borsa del fondo, pari al 29 settembre 2017 ad euro 286,6, è pressoché invariato rispetto al valore del 30 dicembre 2016 (pari ad euro 946,0).

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 del 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. Al 30 giugno 2017 il Fondo Securfondo ha registrato un *Risk Rating* pari a Elevato corrispondente alla fascia di rischio Alto.

**EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE**

Con riferimento all'art 2 bis del regolamento di gestione del Fondo il Consiglio di Amministrazione della SGR sta valutando l'ipotesi di avvalersi dell'ulteriore proroga dei 2 anni al fine di consentire lo smobilizzo del portafoglio immobiliare residuo del fondo in considerazione del fatto che l'intensa attività di commercializzazione svolta sullo stesso ad oggi non ha ancora portato alla formalizzazione di manifestazioni di interesse vincolanti.

Roma, 8 novembre 2017

**Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino**



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017 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 8 NOVEMBRE 2017**

---

**INDICE**

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI.....</b>	<b>3</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</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 investimento e dismissioni .....</i>	<i>8</i>
1.2. <i>Contratti di locazione.....</i>	<i>8</i>
2. <i>PARTECIPAZIONI .....</i>	<i>10</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA.....</i>	<i>10</i>
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	<i>10</i>
<b>ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>11</b>
<b>EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO .....</b>	<b>11</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>	Stefano Vittori
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

---

### COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Carlo Napoleoni Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

---

### SOCIETÀ DI REVISIONE

EY 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.

Al riguardo si fa presente che con il D.Lgs. n. 25/2016 è stata recepita nell'ordinamento nazionale la Direttiva 2013/50/UE (che ha modificato la Direttiva 2004/109/CE c.d. Transparency). Nel recepimento della disciplina europea sono state modificate, tra l'altro, le disposizioni relative alle relazioni finanziarie, innovando le regole inerenti alla pubblicazione, da parte di emittenti quotati aventi l'Italia come stato membro d'origine, di informazioni periodiche aggiuntive rispetto alle relazioni finanziarie annuali e semestrali.

In particolare, con delibera n. 19614 del 26.5.2016 è stato modificato il Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (il "Regolamento Emittenti"), abrogando l'obbligo di redigere e pubblicare il resoconto intermedio di gestione. In data 26 ottobre 2016 Consob ha introdotto ulteriori modifiche al Regolamento Emittenti, in particolare il nuovo articolo 82-ter del Regolamento Emittenti, prevede alcune regole "quadro" applicabili agli emittenti quotati aventi l'Italia come stato membro d'origine che pubblicano su base volontaria informazioni finanziarie periodiche aggiuntive rispetto alle relazioni finanziarie annuali e semestrali, definendo principi e criteri applicativi volti a tutelare gli investitori.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 27 aprile 2017 ha deliberato di continuare a pubblicare, su base volontaria, le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive (c.d. resoconti intermedi della gestione). Tale decisione è stata oggetto di apposita comunicazione al mercato tramite pubblicazione di un comunicato stampa, disponibile sul sito della SGR.

Il presente documento è disponibile al pubblico presso la sede di InvestIRE SGR S.p.A. e sul sito internet della stessa.

## 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.

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	14 giugno 2002
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2017 (oltre periodo di grazia ordinario al 31 dicembre 2020)
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
<b>Banca Depositaria</b>	Banco BPM S.p.A.
<b>Esperto Indipendente</b>	IPI Servizi S.r.l.
<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 giugno 2017</b>	26.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 5.000
<b>Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 giugno 2017</b>	Euro 4.540
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2017</b>	Euro 84.131.181
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2017</b>	Euro 3.235,815
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2017</b>	Euro 69.020.000
<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 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

Il primo semestre del 2017 è risultato caratterizzato da un rafforzamento marcato dell'economia mondiale.

Il permanere di elevata liquidità e bassi tassi di interesse hanno confermato complessivamente i buoni risultati del settore immobiliare. La ripresa del comparto immobiliare mondiale è ormai una realtà e con essa anche la risalita dei prezzi nel residenziale, seppure rimangono differenze nelle aree geografiche.

Per quanto riguarda il mercato **immobiliare italiano**, il 2016 si è chiuso con un risultato favorevole e anche nel primo semestre del 2017 si conferma il trend positivo, grazie ad una maggiore tenuta delle quotazioni nei principali comparti.

Rispetto agli anni precedenti è aumentata la vivacità degli investitori locali ed esteri, sia che si tratti di famiglie che di operatori professionali, grazie all'abbassamento costante dei tassi d'interesse nel corso dell'anno, ma anche allo sviluppo di nuove opportunità sul territorio nazionale. Nei primi mesi dell'anno in corso si registrano i primi segnali di rialzo dei tassi. Le prospettive riflettono un incremento della dinamicità delle transazioni immobiliari ancora maggiore rispetto all'anno precedente, stimabile attorno al 5% per l'anno in corso.

L'elevato carico fiscale rimane il freno principale per famiglie e operatori di settore, anche se gli sgravi e gli incentivi attesi con la recente legge di Stabilità sono segnali positivi per il mercato, con una particolare attenzione all'edilizia sostenibile e alle giovani coppie. In crescita anche l'erogazione di mutui da parte degli istituti bancari, che aggiornano costantemente la loro gamma di servizi offerti, permettendo un rilancio del mercato, specialmente residenziale. Si sta diffondendo lo strumento del leasing nell'ambito immobiliare, con la creazione di *servicer* dedicati. In miglioramento i bilanci delle imprese, che beneficiano di una ritrovata vivacità del mercato del lavoro e degli investimenti privati. A trarne vantaggio il comparto terziario/uffici, con la trasformazione dello stesso spazio fisico lavorativo.

L'Italia attira l'interesse degli investitori immobiliari mondiali, con il volume di acquisti, sia diretti che attraverso fondi, tornato ai livelli pre-crisi. L'interesse è polarizzato sugli immobili di qualità elevata e sui *trophy asset* con conseguente riduzione dell'offerta disponibile, in forte concentrazione a Milano e Roma. La scarsa offerta e la compressione dei rendimenti stanno comportando una crescita dell'attenzione verso le zone di secondo livello, in linea con quanto avviene nel resto d'Europa. Nelle posizioni secondarie rimane marginale l'offerta di immobili trofeo, mentre predominano *asset* da valorizzare. La ripresa sta premiando l'innovazione del prodotto e del servizio, con una maggiore concentrazione della domanda sul nuovo.

Prosegue nel 2017 l'interesse da parte di investitori core domestici, che rappresentano nel primo semestre 2017 circa il 41% degli investimenti, e da parte degli investitori internazionali, posizionati al 43%. Soprattutto i grandi capitali internazionali continuano a guardare con molta attenzione al nostro Paese, anche se limitatamente ad alcune aree geografiche (Milano, Roma, Firenze e poche altre città) e a limitati settori, essenzialmente immobili *core/core plus*. Rimane sempre vivo l'interesse per gli immobili *value added* e opportunistici, anche se è aumentata nel 2017 la quota delle preferenze per investimenti core (il 54% rispetto al 43% del 2016). Il maggiore ostacolo all'ulteriore espansione degli investimenti sarà ancora una volta la carenza di prodotto in grado di soddisfare questa domanda.

La compressione dei rendimenti, proseguita per tutto il 2016, è ancora in atto, dovuta al fatto che negli altri paesi europei si trovano *yield* ancora più contenuti. In termini di *asset class*, uffici e commerciale si confermano tra le scelte preferite degli investitori. L'interesse per i centri commerciali è trasversale a tutte le maggiori città italiane. Forte interesse anche per il settore hotel, dove il 50% delle transazioni riguarda *trophy asset* in grandi aree urbane, ma anche in zone turistiche.

In termini numerici, il volume degli investimenti nel primo semestre 2017, secondo stime ancora non definitive (fonte Quotidiano Immobiliare) è pari a circa 4 miliardi di euro, registrando una crescita del 14% rispetto al primo semestre del 2016. Si confermano tra le preferenze il settore uffici, che rappresenta il 59% del totale investito, seguito dal *retail* con il 22%.

La crescita del **mercato residenziale** osservata nel 2016 segue il trend iniziato nel 2015 e per il 2017 si attende una crescita del 7,7% e un numero di compravendite stimabile attorno a 560mila unità.

Nel primo semestre del 2017, le transazioni residenziali sono state 267.506, +6% rispetto allo stesso periodo del 2016 (dati NTN Agenzia delle Entrate). La crescita è concentrata nelle grandi città. Tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +6,4% il Nord, +5,5% il Centro e +5,3% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +5,3%, mentre i non capoluoghi del +6,3%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei non capoluoghi del Nord (+7,2%), seguiti dal Centro (+6,7%).

Roma e Milano guidano il mercato abitativo, registrando al proprio interno trend destinati a ripercuotersi sul resto della penisola. Il numero di transazioni qui è cresciuto di oltre il 7%, con rispettivamente 15.000mq e 11.000mq transati nel I semestre di questo anno, a fronte di una domanda in costante aumento, che ha portato negli ultimi mesi ad una costante crescita del tasso di assorbimento. **I tempi medi di vendita** nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 5 mesi nel 2016 a 4,8 mesi nel primo semestre 2017 (centro studi Gabetti). La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato.

A livello di **prezzi**, il 1° semestre del 2017 ha visto una variazione media intorno al -0,7%, ma è opportuno fare delle distinzioni tra città che hanno mostrato i primi segnali positivi e quelle che hanno rilevato ancora lievi flessioni. Va maturando un contesto in cui si predilige un prodotto innovativo di classe energetica elevata localizzato in zone centrali. Tali immobili manterranno il proprio prezzo invariato o assisteranno a moderati incrementi, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori se non sottoposto ad adeguata manutenzione straordinaria o ad interventi di riqualificazione energetica.

Anche nel **mercato della locazione** la domanda è in aumento rispetto agli anni scorsi, soprattutto per gli alloggi di piccole dimensioni situati nelle grandi città. Nonostante la domanda in crescita, i canoni rimangono ancora in lieve calo. La tassazione dei redditi locazione favorisce tale andamento, rendendo particolarmente vantaggiosa sia per il proprietario che per il conduttore, la stipula di contratti a canone concordato. La novità delle locazioni ultra-brevi diffusasi a seguito dell'evento di Expo Milano, sta assistendo ad una particolare diffusione, soprattutto ai fini turistici.

Per il II semestre 2017 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite. Si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio 2017, relativi all'estensione delle detrazioni per interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico, che si auspica siano prorogati anche per il 2018. Si segnala, inoltre, la particolare attenzione rivolta alle misure antisismiche, per cui la detrazione è elevata al 70% fino al 2021, qualora riducano il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore.

Il settore **terziario** registra ancora la maggior quota di investimenti con più di 2 miliardi di euro nel primo semestre 2017 (+30% rispetto al primo semestre 2016), con una conferma della scelta per immobili core e nelle città prime quali Milano e Roma con rispettivamente il 43% e il 30% del transato nazionale (Fonte Colliers). La situazione locativa vede privilegiati da parte degli investitori gli immobili *core* e locati, con un'attenzione crescente agli immobili ben posizionati ma da riqualificare. **Milano**, continua a essere la città più dinamica in Italia per il settore privato, meta preferita per gli investimenti, e si conferma in prima linea per volumi nel settore uffici. La progressiva saturazione del CBD (Central Business District) ha portato a una quasi totale riduzione della *vacancy* anche nel *business district* di Porta Nuova, risultato molto positivo per la città; le due aree insieme hanno totalizzato il 28% dell'assorbimento totale. La domanda crescente ha favorito una crescita del canone *prime* che supera la soglia dei 500 euro/mq/anno. I *prime net yield* e *good secondary net yield* sono stabili rispettivamente a 3,25% e 5,25% (Fonte CBRE).

Il mercato di **Roma** degli uffici vede ancora quale driver principale che guida le strategie localizzative la ricerca di spazi di qualità di grado A, di cui la città è carente. L'EUR si conferma il centro direzionale prediletto dalla grandi società. L'assorbimento a Roma nel primo semestre 2017 è stato pari a circa 18.200 mq, una crescita del 7% rispetto allo stesso periodo del 2016, ma con una flessione nel secondo trimestre. Nel 2017 ci si attende una domanda attiva di circa 130.000-140.000 mq. Il 2017 vede la conferma dei canoni *prime* pari a 400 euro/mq/anno nel CBD e a 330 euro/mq/anno nel cuore dell'EUR. I rendimenti medi da locazione risultano anch'essi confermati i *prime* e *good secondary* rispettivamente a 4,00% e 5,75% (Fonte CBRE).

Si confermano le aspettative per il **settore commerciale** che supera 1,2 miliardi di investimenti nel primo semestre, quasi +50% rispetto allo stesso periodo del 2016 (fonte CBRE). Di questi particolare interesse è rivolto all'*high street*, che vede rendimenti sempre più compressi: i rendimenti netti *prime* nel primo semestre 2017 hanno registrato un'ulteriore contrazione, attestandosi a 3,15% (-10bps) mentre sono confermati i *secondary* del settore al 4,75%.

Una serie di fattori, quali il miglioramento della situazione economica italiana, l'aumento della produzione industriale e della spese delle famiglie nel corso del 2016, aumentano l'attrattività del settore, e secondo le aspettative degli esperti nel 2017 resterà un settore di grande attenzione e interesse. Il settore dei **centri commerciali** continua ad essere particolarmente vivace, con il completamento e apertura di sei nuovi centri. Per al fine del 2017 il nuovo *stock retail* dovrebbe attestarsi sui 310.000 mq di GLA, in linea con il 2016. Si

registra infatti una lieve contrazione (-10bps) anche per il settore degli *shopping centre prime* che scende a 4,90%.

Nel primo semestre 2017 il mercato immobiliare della **logistica/light industrial** prosegue il trend positivo dello scorso anno con 762 mln di investimenti e con circa un milione di mq di take up, +32% rispetto allo stesso periodo 2016 (fonte CBRE). Tale crescita è supportata dalla richiesta sempre più forte da parte degli operatori logistici e grazie all'interesse mostrato dagli investitori italiani e stranieri, che in un'ottica di ricerca del rendimento e di diversificazione del portafoglio hanno spostato su questi settori l'attenzione, concentrandosi principalmente nella zona centro-settentrionale. Lo sviluppo di nuovi spazi è realizzato soltanto su richiesta specifica di *built to suit* o *pre-let*. Il primo semestre 2017 attesta un *range* dei canoni di locazione invariato, eccezione fatta per gli immobili nuovi (costruiti nell'ultimo decennio e/o riqualificati) situati al Nord con una crescita del +4%. I canoni *prime* si confermano intorno ai 50-55€/mq/anno. Il crescente interesse e la competizione sugli asset di qualità nelle miglior location e con i tenant primari, si traducono in questo primo semestre in una compressione degli yield. Le variazioni più significative da evidenziare sono quelle registrate nelle location di Milano e Genova. I rendimenti lordi di Milano, infatti, in questi primi sei mesi del 2017 oscillano da un minimo del 6% a un massimo del 7,2 %, mentre a Genova il range varia da 6,4% a 7,5%.(fonte "Borsino immobiliare della logistica" di World capital e Nomisma).

Continua inoltre l'interesse degli investitori verso i settori definiti "alternativi" che nel corso del 2016 hanno totalizzato quasi 2 miliardi di investimenti (ca il 10% del totale) con l'obiettivo di cercare rendimenti maggiori e di diversificazione del rischio-settore. Torna l'interesse in particolare da parte di investitori esteri verso il settore **Hotel** con due importanti transazioni nel 2017 (cessione del portafoglio Boscolo e compravendita di un portafoglio Starhotels) che vedono l'Italia come importante meta turistica.

Anche l'**healthcare** è stato considerato come target preferito in cui investire; in particolare protagoniste di questo settore sono le RSA e le strutture ospedaliere accreditate. Tra gli asset alternativi, le **centraline telefoniche** sono tornate ad essere un prodotto appetibile per gli investitori, grazie a contratti di locazione lunghi (a fronte delle rinegoziazioni al ribasso degli anni passati) e al loro ruolo strategico nell'ambito delle infrastrutture di telecomunicazione italiane.

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La gestione del Fondo Immobilium 2001 nel corso del terzo trimestre del 2017 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

#### 1.1. Attività di investimento e dismissioni

Alla data del 30 settembre 2017 non sono stati effettuati investimenti.

In data 31/05/2017 è stato firmato il contratto preliminare per la vendita dell'immobile di Rutigliano a € 5,7 mln e rogito previsto entro il 31/12/2017 (valutazione dell'esperto indipendente al 30/06/2017: €5,7 mln).

Per i restanti immobili del fondo è al momento prevista la vendita asset by asset entro la data di scadenza del Fondo.

#### 1.2. Contratti 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 al 68% ca.

Indirizzo	Comune	Occupancy
VIALE AMERICA 351	ROMA	100%

VIA ADELFA SNC	RUTIGLIANO	100%
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	60%
<b>Totale</b>		<b>68%</b>

A seguire si riporta la strategia per ogni immobile:

- **ROMA VIALE AMERICA:** immobile locato al 100%. E' in corso la commercializzazione dell'asset affidata ad un broker di spessore internazionale.
- **CITTA' DELLA PIEVE:** dal 01/07/2016 è in essere il nuovo contratto di locazione. Il CPI sull'immobile è stato ottenuto. E' stato affidato un mandato di commercializzazione per la vendita.
- **RUTIGLIANO VIA ADELFA:** immobile locato al 100%. Firmato preliminare per la vendita dell'immobile a € 5,7 mln e rogito previsto entro il 31/12/2017.
- **ZIBIDO SAN GIACOMO:** il conduttore ha rilasciato l'immobile come previsto contrattualmente. E' stato affidato l'incarico di commercializzazione sia per la locazione che per la vendita. Sulla base della campagna di marketing effettuata (invio brochure, cartellonistica, inserzioni su riviste e siti specializzati nel settore logistico/industriale, etc) proseguono i sopralluoghi del broker con potenziali clienti interessati sia alla vendita che alla locazione dell'immobile. Al momento non si sono concretizzate manifestazioni di interesse scritte.
- **BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE:** immobile locato al 60%. La commercializzazione per la locazione è affidata ad un broker di spessore nazionale. Si segnala l'interesse per la locazione di ulteriori 300 mq ca.
- **PADOVA VIA LISBONA:** immobile vacant al 100% (liberato in data 29/02/2016). Non si prevedono nuove locazioni ma la vendita nell'attuale stato libero. E' stato affidato l'incarico di commercializzazione per la vendita. Si segnala l'interesse all'acquisto da parte di una società specializzata nella pelletteria di lusso per l'alta moda. Da parte del potenziale proponente sono in corso i sopralluoghi e le attività di verifica della documentazione tecnica.
- **MILANO VIA GROSIO:** L'immobile è vacant. E' stato affidato l'incarico di commercializzazione per la locazione che si basa sulla riqualificazione totale dell'asset da effettuare solo in caso di pre-letting. Sulla base dello studio di fattibilità e della campagna di marketing effettuata (sito, invio brochure a società mirate, cartello, marketing suite, etc), si segnala un concreto interesse da parte di una multinazionale per la locazione dell'intero asset per insediare il proprio HQ. Entro la fine dell'anno si avrà un feed-back definitivo.

#### *Manutenzioni Straordinarie*

Al 30/09/2017 sono stati effettuati gli interventi di manutenzione straordinaria in linea con le programmazioni previste a budget.

Tra i principali interventi si segnala:

- Per l'immobile di Città della Pieve sono terminate le attività finalizzate all'ottenimento del CPI e di regolarizzazione urbanistico e catastale. Sono in fase di avvio alcuni lavori di sistemazione delle facciate;
- Per Bologna Via della Liberazione sono terminati gli interventi concordati con gli attuali tenant e sono in corso di ultimazioni alcuni lavori di manutenzione straordinaria (es. autorimessa);

- 
- Per l'immobile di Rutigliano si è concluso il processo di regolarizzazione urbanistico e catastale ai fini della vendita.

## **2. PARTECIPAZIONI**

### **Parti di OICR**

Alla data del 30 settembre 2017 il fondo detiene, per un importo pari a circa euro 13.586 mila (euro 13.329 mila al 31 dicembre 2016), n. 240 quote del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Spazio Sanità, quote acquistate al collocamento al valore nominale per complessivi 12 milioni di euro. Il valore al 30 settembre 2017 risulta incrementato, rispetto al saldo al 31 dicembre 2016, per il risultato positivo di gestione del fondo Spazio Sanità nei primi 9 mesi dell'anno. Tale effetto è stato parzialmente compensato dalla riduzione di valore connessa alla distribuzione di proventi al fondo Immobilium avvenuta nel corso dell'anno per circa 430 mila euro. Il Fondo è gestito dalla stessa InvestIRE SGR S.p.A., e le quote sono valorizzate al NAV calcolato al 30 settembre 2017 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) e successive modifiche.

## **3. POSIZIONE FINANZIARIA**

### **Liquidità**

La liquidità disponibile sui conti correnti bancari al 30 settembre 2017 pari a euro 2.764.331 risultava depositata sui 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 98,32% secondo il metodo lordo e a 101,61% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 – Tit. X, Cap. II e Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2013 – Tit. V, Cap. 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).

Al 30 settembre 2017 la quota ha registrato il prezzo massimo del trimestre pari ad Euro 1.795 il 2 ed il 3 gennaio 2017, ma con sole n. 1 quota scambiata, e quello minimo di Euro 1.360 il 9 marzo 2017, con n. 17 quote scambiate. Il fondo chiude con un valore di Borsa della quota al 29 settembre 2017 pari ad Euro 1.438, in diminuzione del -20% rispetto al 30 dicembre 2016 (pari a 1.795 euro).

Nel periodo non sono intervenute distribuzioni di proventi o rimborsi parziali di quote.



### ALTRE INFORMAZIONI

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e del 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 2017, 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 2017.

Roma, 8 novembre 2017

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino

Fine Comunicato n.0834-15

Numero di Pagine: 36