



SPAFID

CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0834-10-2018	Data/Ora Ricezione 08 Maggio 2018 17:32:15	MIV - Quote
--	--	-------------

Societa' : INVESTIRE SGR

Identificativo : 103420

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : INVIMMSGRN03 - Galimberti

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 08 Maggio 2018 17:32:15

Data/Ora Inizio : 08 Maggio 2018 17:32:15

Diffusione presunta

Oggetto : Obelisco, Securfondo e Immobilium 2001 -
Resoconti Intermedi

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

APPROVATI I RESOCONTI INTERMEDI DI GESTIONE AL 31 MARZO 2018 DEI FONDI

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

Roma, 8 maggio 2018 – InvestIRE SGR S.p.A. rende noto che il Consiglio di Amministrazione della SGR in data odierna ha approvato i resoconti intermedi di gestione al 31 marzo 2018 dei fondi di investimento alternativo 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 ss.mm.ii.

Si informa che i suddetti documenti sono disponibili presso gli uffici della Società e sul sito internet 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

Tel. +39 06 69629.1 - +39 02 006625.92

e-mail info@investiresgr.it



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2018

FONDO OBELISCO

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE

Fondo Immobiliare
Obelisco

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 8 MAGGIO 2018

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI.....	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	6
ATTIVITA' DI GESTIONE.....	8
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>9</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA.....</i>	<i>9</i>
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	<i>10</i>
ALTRE INFORMAZIONI.....	11
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE	11

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 e 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>	Barbara Pivetta
<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

COMITATO ESECUTIVO

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carozzo Anna Pasquali

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Rosaria De Michele Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

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

Tipologia	Fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso
Data avvio operatività del Fondo	29 dicembre 2005
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2015 (prorogata al 31 dicembre 2018)
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario
Depositario	State Street Bank GmbH – Succursale italiana
Esperto Indipendente	Colliers Real Estate Service Italia Srl dal 31/07/2017
Società di revisione	EY S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 172.000.000
Numero di quote collocate al 31 dicembre 2017	68.800
Valore nominale originario delle quote	Euro 2.500
Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 2.225
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2017	Euro 11.400.788
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 165,709
Valore degli immobili iscritto in relazione al 31 dicembre 2017	Euro 23.530.000
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2017	Euro 25.200.000
Quotazione	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 11 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

La chiusura dell'anno ha confermato le migliori aspettative per il mercato immobiliare italiano: con un totale investimenti pari a circa 11,4 miliardi di Euro, in crescita del 23% rispetto al 2016 a quota € 9,3 miliardi (fonte CBRE) e il 2017 si conferma il nuovo anno record degli ultimi 10 anni. A questo risultato straordinario ha contribuito un quarto trimestre particolarmente dinamico con volumi pari a 4,2 miliardi di euro, il più elevato livello trimestrale mai raggiunto.

Secondo l'indagine sulle intenzioni degli investitori nazionali e internazionali per il 2018, presentata da CBRE, (Perspective 2018) anche per il 2018 le premesse sono positive. L'Italia è considerata un target di investimento interessante nello scacchiere europeo, con grandi potenzialità di crescita: il 45% degli investitori ha dichiarato che la propria attività di investimento in Italia sarà maggiore nel 2018, un dato che è in linea con quello dello scorso anno (47%, rispetto al 2016). Ancora una volta l'ostacolo principale è la mancanza di prodotto (25% degli intervistati), seguito dal prezzo degli asset (16%) e dalla mancanza di trasparenza del mercato (13%). Sempre secondo gli investitori, oltre il 40% ritiene che anche quest'anno saranno ancora le banche gli attori più attivi nei processi di vendita immobiliare; al secondo posto i fondi immobiliari e a seguire il settore pubblico e gli sviluppatori di nuovo prodotto. Infine, del 60% dei rispondenti che ha dichiarato che sta valutando nuove opportunità di sviluppo, circa la metà ha indicato che queste opportunità saranno nell'ambito degli uffici e ben il 90% ha indicato Milano come meta preferita.

La presenza di capitali stranieri è diventata una caratteristica strutturale del mercato italiano: nel 2017 il 70% circa degli investimenti è stato di tipo internazionale. Sono leggermente variati gli attori, con crescita rilevante degli investitori inglesi e francesi. In linea con il trend europeo i volumi transati sono ancora fortemente polarizzati verso il terziario e il commerciale, ma si delineano delle modifiche negli orientamenti degli investimenti che potrebbero far crescere ancora i volumi nell'anno in corso.

Le rilevazioni effettuate nel 2017 mostrano il proseguire del trend positivo per il mercato residenziale, che vede il numero di compravendite a ca. 560 mila unità. Il trend previsto per il 2018 dovrebbe confermare quanto avvenuto nel corso del 2017. Le compravendite dovrebbero aumentare di poco, mentre si dovrebbe assistere anche ad una crescita dei prezzi, non solo per le grandi città, ma anche per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città dove la ripresa si sta facendo più concreta. Le nuove costruzioni iniziano a ripartire, come confermato dalla nota mensile di marzo dell'ISTAT, con interesse per gli edifici che rispettano i criteri di efficienza energetica e quelli antisismici. Sul mercato delle locazioni ci aspetta una sostanziale tenuta dei canoni, con lievi aumenti nelle metropoli dove la domanda è particolarmente sostenuta.

Il settore uffici, nel 2017, si conferma l'asset class preferita dagli investitori, rappresentando circa il 40% del volume investito e raggiungendo la soglia dei 4,5 miliardi. Gli investitori sono interessati soprattutto a prodotti core, ossia completamente affittati, che assicurano un rendimento sicuro nel medio periodo. La quota di value added rimane comunque superiore al 20%. Milano è il mercato più dinamico (circa 55% del totale) e continua ad attrarre nuovi investitori, ma Roma inizia a recuperare terreno (circa 25%) e a rappresentare una reale alternativa al mercato della capitale finanziaria del Paese.

Per il 2018 la domanda per nuove tipologie di ambienti di lavoro - come coworking, acceleratori e incubatori o veri e propri ambienti open space - crescerà e vedrà l'ingresso di nuovi operatori già presenti in altri mercati europei. Continuerà inoltre la tendenza delle multinazionali a spostare la loro sede in location iconiche e centrali, con l'avvio di nuovi cantieri nell'area di Porta Nuova e di ristrutturazioni di trophy asset esistenti. L'interesse degli investitori nel comparto è migliorato nel 2018 passando dal 16% delle preferenze al 19%.

Il settore retail, pur continuando a costituire una componente importante nel volume totale degli investimenti (circa il 20%), ha mostrato nel 2017 segnali di rallentamento chiudendo l'anno con circa € 2,4 miliardi (-5% rispetto al 2016). Il segmento High Street registra una crescita straordinaria rispetto al 2016 (+170% circa) e rappresenta da solo più della metà dei volumi totali del settore. Nel 2018 è prevista un'espansione dei retailer nei mercati principali, anche grazie alla tendenza del click to brick, ma i nuovi format dovranno rispondere più velocemente agli stimoli esterni e integrarsi meglio con il canale online. La strategia dei retailer si conferma la stessa degli ultimi anni: l'high street di Milano è la prima tappa, seguita da Roma, per poi espandere la loro presenza nei centri commerciali o nelle high street di altre importanti location Italiane come Firenze, Venezia e Bologna. Per quanto riguarda i centri commerciali, un cambiamento importante iniziato nel 2017 e atteso proseguire nel futuro è quello della digitalizzazione: essenziale per l'integrazione tra online e offline. Riuscendo ad integrare i centri commerciali con gli strumenti digitali è possibile aumentare il proprio bacino, creare

interazione, acquisire conoscenza e sfruttare poi gli elementi offline per poter fidelizzare e aumentare le probabilità di ritorno dei clienti avendo più informazioni disponibili su un maggior numero di utenti ed anche più soddisfatti.

Nel 2017 si è assistito a una boom del settore della logistica/light industrial che ha registrato un incremento del 95% rispetto all'anno precedente e ha raggiunto complessivamente investimenti per un totale di oltre € 1,2 miliardi, ponendo le basi per future performance positive caratterizzate da rendimenti più competitivi rispetto a quelli di altri paesi europei. Si prevede un ulteriore rafforzamento dei volumi per il 2018, caratterizzato da forte polarizzazione in alcune regioni (Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte), a causa di un sistema infrastrutturale italiano fortemente frammentato. Gli sviluppi totali dovrebbero superare il milione di mq; ciò conferma il momento positivo per il settore e la sua crescente centralità nel più ampio panorama del mercato soprattutto come investimento immobiliare. Si rafforzerà nel 2018 la ricerca di nuove tipologie di immobili prima d'ora non contemplate, come i magazzini per la consegna dell'ultimo miglio, con dimensioni medio-piccole e location fino ad ora rimaste ai margini dalle principali ricerche da parte degli operatori.

Nel 2017 la dinamica è risultata estremamente positiva per il comparto alberghiero con volumi in crescita del 27% rispetto al 2016. Il trend positivo in atto si rafforzerà nel 2018 con un'ulteriore crescita del volume di investimenti che continuerà ad essere supportato da un incremento delle performance alberghiere e da una pipeline significativa. Negli ultimi anni sono cambiati i flussi dei turisti nel mondo: l'instabilità politica e la preoccupazione per la sicurezza personale continueranno a influenzare il processo decisionale e la scelta delle mete turistiche. Numerose catene si stanno affacciando al mercato ricettivo italiano con l'obiettivo di aprire nuovi hotel lifestyle nei quattro mercati principali (Roma, Milano, Firenze, Venezia) dove esiste già una forte connotazione culturale e il gap dell'offerta locale è evidente. Tra i diversi marchi che stanno pensando di aprire format lifestyle in Italia ci sono Edition (Marriott), Ininside by Melià (Melià) e Kimpton (IHG).

ATTIVITA' DI GESTIONE

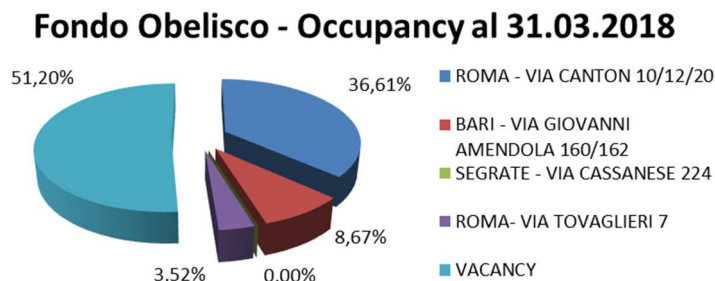
1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

1.1. Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

In data 20 dicembre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il conferimento dell'incarico di commercializzazione ad un primary broker internazionale finalizzato a completare la vendita dell'intero portafoglio residuo entro i termini di scadenza del Fondo. La procedura competitiva di vendita è stata avviata a gennaio e la finalizzazione della stessa è prevista in circa sei mesi. Il mandato, sottoscritto in data 19 gennaio 2018, avrà durata fino al 31 luglio 2018 e potrà essere rinnovato alle medesime condizioni per un ulteriore periodo di 3 mesi.

1.2. Contratti di locazione

Di seguito si riporta l'aggiornamento del livello di occupancy dell'intero portafoglio immobiliare che, al 31 marzo 2018 è pari a circa il 48,80 % come di seguito rappresentato:



- 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. Entrambi i corpi di fabbrica sono stati locati all'Agenzia del Demanio sino al 30 settembre 2015, data di cessazione del contratto di locazione a seguito di formale disdetta da parte dell'Agenzia delle Entrate. A novembre 2014 (circa un anno prima della scadenza del contratto di locazione), la SGR ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate, su richiesta di quest'ultima, un'offerta vincolante per il rinnovo del contratto di locazione ad un canone annuo (comunicato dall'Agenzia delle Entrate medesima) di circa Euro 1,6 Milioni. Tale proposta è rimasta senza sostanziale riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate sino al mese di settembre 2015, quando l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato un bando per un'indagine di mercato volta alla ricerca di un immobile ove stabilire gli uffici attualmente situati nell'immobile di Roma Via Canton. La SGR ha partecipato a tale bando, presentando la propria migliore offerta.

Nel novembre 2016 (decorso un altro intero anno) è stato pubblicato l'esito infruttuoso della suddetta ricerca. A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate, la SGR è venuta a conoscenza del fatto che tale esito negativo della ricerca è stato determinato dal fatto che una trattativa avviata dall'Agenzia delle Entrate con riferimento ad un altro immobile (individuato nell'ambito della citata ricerca di mercato) non ha potuto essere perfezionata a seguito dell'eccessivo ribasso sul canone di locazione applicato dall'Agenzia del Demanio nella valutazione della congruità del canone di locazione, a cui è stato sommato il ribasso conseguente all'applicazione della c.d. "spending review".

La SGR ha, quindi, ripreso nuovamente contatti con l'Agenzia delle Entrate con l'obiettivo di mantenere il conduttore all'interno dell'immobile, stipulando un nuovo contratto di locazione. La sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione è, infatti, un fattore essenziale per consentire la dismissione sul mercato dell'immobile: la disdetta del contratto di locazione nel 2014, la situazione di occupazione senza titolo che si protrae dal 2015 e le incertezze sulla determinazione del canone derivanti dall'applicazione delle norme della "spending review" hanno leso gravemente e per un lungo periodo, la possibilità di commercializzare

e vendere l'immobile di Roma Via Canton ad un prezzo che non fosse penalizzante per il Fondo. In questo contesto, valutate anche le difficoltà di eseguire lo sfratto di un ufficio pubblico, la SGR ha ritenuto una scelta obbligata la strategia di trovare un accordo con l'Agenzia delle Entrate, per il rinnovo del contratto di locazione e successiva vendita dell'immobile.

Nel mese di febbraio 2017 la SGR ha formulato all'Agenzia delle Entrate una nuova offerta di locazione dell'immobile di Roma Via Canton. L'offerta prevedeva un rilascio parziale degli spazi attualmente locati a fronte di un canone annuo parametrato alla nuova superficie oggetto di locazione.

In data 13 novembre 2017 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla SGR che la struttura tecnica dell'Agenzia del Demanio, a seguito di verifica della congruità del canone di locazione proposto, avrebbe ritenuto congruo un canone annuale di Euro 1.040.000 IVA esclusa, in luogo di Euro 1.050.000 IVA esclusa proposti dalla SGR; pertanto, il canone congruito, al netto della decurtazione del 15% prevista dall'art. 3 comma 6 del D.L. 95/2012, convertito con L. 135/2012, porterebbe ad un canone annuo a favore del Fondo pari a Euro 884.000- IVA esclusa.

L'Agenzia delle Entrate ha richiesto il completamento di alcuni lavori inizialmente non previsti e non negoziati tra le parti. Nel mese successivo alla chiusura dell'esercizio la SGR ha incontrato il conduttore con l'obiettivo di definire i lavori richiesti e di concludere la rinegoziazione contrattuale prevista per il primo trimestre 2018; la Sgr è ancora in attesa di un riscontro da parte del conduttore.

L'immobile è stato inserito nella procedura competitiva di vendita avviata da un importante broker internazionale.

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

Si segnala che nel mese di febbraio è stato sottoscritto un contratto di locazione avente ad oggetto gli spazi vacant di 422 mq ad uso commerciale siti al piano terra.

Dopo aver ricevuto l'offerta vincolante pari a Euro 3,6 milioni da un operatore locale, la SGR ha sottoscritto un contratto preliminare e ha definito i termini e le condizioni dell'atto di compravendita per completare la dismissione dell'immobile cielo – terra, perfezionatasi successivamente alla chiusura del trimestre.

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

L'immobile è stato inserito nella procedura competitiva di vendita avviata da un importante broker internazionale.

- **Roma – Via Tovaglieri 7**

L'immobile è stato inserito nella procedura competitiva di vendita avviata da un importante broker internazionale.

Manutenzione straordinaria

Le attività di manutenzione dei singoli cespiti riguardano prevalentemente gli interventi finalizzati all'adeguamento normativo edilizio ed impiantistico degli immobili stessi.

Eventuali interventi necessari alla riqualificazione delle unità immobiliari potrebbero essere effettuati in caso di nuove locazioni o di rinnovi di contratti esistenti.

2. PARTECIPAZIONI

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

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 31 marzo 2018, la liquidità di Euro 3,58 milioni risultava depositata sui c/c in essere presso il Depositario e pignata a favore della banca finanziatrice.

Finanziamenti

Il Fondo ha in essere il seguente mutuo ipotecario sul patrimonio immobiliare di proprietà:

Banca Finanziatrice	Importo erogato/accollato	Debito residuo 31 marzo 2018	Debito residuo 31 dicembre 2017
Barclays Bank PLC	89.000.000	13.089.977	15.589.977

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 fino al 31 dicembre 2017, con possibile ulteriore proroga annuale. Nel mese di febbraio 2018, è stato perfezionato un accordo di modifica che prevede tra gli altri i seguenti principali termini: (i) la proroga della scadenza a dicembre 2018; (ii) il rimborso al 31 marzo 2018 di un importo di Euro 2.500.000 depositato sui conti pegnati, con l'impegno di effettuare ulteriori rimborsi obbligatori al verificarsi di taluni eventi che potrebbero comportare un minor fabbisogno di liquidità da destinare ad attività di gestione (iii) un livello massimo di debito residuo a giugno 2018, in sostituzione dell'impegno finanziario in termini di LTV, pari a Euro 3.000.000, con l'obbligo di aver venduto entro tale data due degli immobili del patrimonio residuo, in linea con il piano prospettico di vendite del Fondo.

Al 31 marzo 2018 il Loan To Value, sulla base del valore del patrimonio immobiliare residuo di Euro 23.530.000 è pari al 56%.

Il Fondo, considerando che il finanziamento matura interessi a tasso fisso, non ha in essere strumenti finanziari derivati a copertura del rischio tasso. Si evidenzia comunque che è contrattualmente previsto, in considerazione della copertura dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse effettuata dalla banca finanziatrice sulla base dei livelli minimi di debito prestabiliti dal contratto, che in caso di rimborsi superiori gli eventuali costi/ricavi per la chiusura del derivato da parte della banca finanziatrice, siano a carico/a favore del Fondo.

Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che al 31 marzo 2018 la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 211,43% secondo il metodo lordo e a 242,68% secondo il metodo degli impegni.

La leva finanziaria determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, Tit. X, Cap. II e Provvedimento di Banca d'Italia dell'8 maggio 2013, Tit. V, Cap. III, Sez. V, art. 6.2.1.), risulta inferiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni.

Tuttavia, si registra il mancato rispetto del limite regolamentare che in merito alla leva finanziaria prevede una soglia del 50% del valore degli immobili (Regolamento del Fondo, Art. 4.4. comma (v)).

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.

Il Fondo chiude con un valore di mercato della quota al 31 marzo 2018 pari ad Euro 130,0 (ultima quotazione 29 marzo 2018), con una variazione in diminuzione di circa lo 0,01% rispetto al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 131,1; nel periodo non sono intervenute distribuzioni.

Nel periodo la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 161,50 il 15 gennaio 2018 con un numero di scambi pari a trenta e quello minimo di Euro 123,12 il 19 marzo 2018 con un numero di scambi pari a sei.

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



ALTRE INFORMAZIONI

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento, la SGR monitora semestralmente i rischi a cui può essere esposto ciascun FIA in gestione. Il modello che concorre alla suddetta misurazione e gestione del rischio è il **Fund Risk Model**, il cui scopo è quello di stimare il livello complessivo del rischio del FIA.

Il Fondo Obelisco, secondo il *Fund Risk Model* al 31 dicembre 2017, presenta un profilo di rischio Molto Elevato corrispondente alla fascia di rischio Alto.

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

Si segnala che nel corso della fase 1 della procedura competitiva di vendita sono state formalizzate diverse offerte non vincolanti. Attualmente i potenziali investitori stanno completando le attività di due diligence; la scadenza per l'invio di un'offerta vincolante è prevista per metà maggio.

Si informa inoltre che in data 27 aprile è stata completata la dismissione dell'immobile di Bari, via Giovanni Amendola 162/1 ad un valore di vendita pari a Euro 3,6 milioni. Si segnala che sulla base di quanto previsto dal contratto di finanziamento, le liquidità derivanti da tale vendita saranno destinate interamente al rimborso del finanziamento.

Roma, 8 maggio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato

Dario Valentino



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2018 DEL

FONDO SECURFONDO

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE



**APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 8 MAGGIO 2018**

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI.....	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	5
ATTIVITA' DI GESTIONE	8
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>Manutenzione straordinaria</i>	<i>8</i>
2. <i>PARTECIPAZIONI.....</i>	<i>9</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA</i>	<i>9</i>
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	<i>9</i>
ALTRE INFORMAZIONI.....	10
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE.....	10

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>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carlozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

COMITATO ESECUTIVO

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carlozzo Anna Pasquali

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Rosaria De Michele Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

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

Tipologia	Fondo di investimento alternativo di tipo chiuso immobiliare
Data avvio operatività del Fondo	09 dicembre 1999
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2019
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
Depositario	NEXI S.p.A.
Esperto Indipendente	DUFF & PHELPS REAG S.p.A.
Società di revisione	EY S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 150.000.000
Numero di quote collocate	60.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 2.500
Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 853,683
Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 marzo 2018	Euro 787,183
Distribuzione di proventi fino al 31 dicembre 2017 (valore per quota)	Euro 1.495,37
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2017	Euro 31.105.975
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 518,433
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2017	Euro 23.600.000
Valore degli immobili iscritto in Relazione al 31 dicembre 2017	Euro 23.548.000
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

- (1) In data 8 novembre 2017, il Consiglio di Amministrazione della Società, su parere conforme dell'organo di controllo e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti al Fondo, ha deliberato il ricorso alla Proroga Straordinaria prevista dall'art. 2bis del Regolamento del Fondo, della durata di 2 anni, con efficacia a far data dal 1 gennaio 2018 e portando la scadenza della durata del fondo al 31 dicembre 2019.
- (2) Al netto di eventuali rimborsi parziali di quote effettuati dal fondo dall'inizio della sua operatività.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La chiusura dell'anno 2017 ha confermato le migliori aspettative per il mercato immobiliare italiano: con un totale investimenti pari a circa 11,4 miliardi di Euro, in crescita del 23% rispetto al 2016 a quota € 9,3 miliardi (fonte CBRE) e il 2017 si conferma il nuovo anno record degli ultimi 10 anni. A questo risultato straordinario ha contribuito un quarto trimestre particolarmente dinamico con volumi pari a 4,2 miliardi di euro, il più elevato livello trimestrale mai raggiunto.

Secondo l'indagine sulle intenzioni degli investitori nazionali e internazionali per il 2018, presentata da CBRE, (*Perspective 2018*) anche per il 2018 le premesse sono positive. L'Italia è considerata un target di investimento interessante nello scacchiere europeo, con grandi potenzialità di crescita: il 45% degli investitori ha dichiarato che la propria attività di investimento in Italia sarà maggiore nel 2018, un dato che è in linea con quello dello scorso anno (47%, rispetto al 2016). Ancora una volta l'ostacolo principale è la mancanza di prodotto (25% degli intervistati), seguito dal prezzo degli asset (16%) e dalla mancanza di trasparenza del mercato (13%). Sempre secondo gli investitori, oltre il 40% ritiene che anche quest'anno saranno ancora le banche gli attori più attivi nei processi di vendita immobiliare; al secondo posto i fondi immobiliari e a seguire il settore pubblico e gli sviluppatori di nuovo prodotto. Infine, del 60% dei rispondenti che ha dichiarato che sta valutando nuove opportunità di sviluppo, circa la metà ha indicato che queste opportunità saranno nell'ambito degli uffici e ben il 90% ha indicato Milano come meta preferita.

La presenza di capitali stranieri è diventata una caratteristica strutturale del mercato italiano: nel 2017 il 70% circa degli investimenti è stato di tipo internazionale. Sono leggermente variati gli attori, con crescita rilevante degli investitori inglesi e francesi. In linea con il trend europeo i volumi transati sono ancora fortemente polarizzati verso il terziario e il commerciale, ma si delineano delle modifiche negli orientamenti degli investimenti che potrebbero far crescere ancora i volumi nell'anno in corso.

Le rilevazioni effettuate nel 2017 mostrano il proseguire del trend positivo per il mercato residenziale, che vede il numero di compravendite a ca. 560 mila unità. Il trend previsto per il 2018 dovrebbe confermare quanto avvenuto nel corso del 2017. Le compravendite dovrebbero aumentare di poco, mentre si dovrebbe assistere anche ad una crescita dei prezzi, non solo per le grandi città, ma anche per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città dove la ripresa si sta facendo più concreta. Le nuove costruzioni iniziano a ripartire, come confermato dalla nota mensile di marzo dell'ISTAT, con interesse per gli edifici che rispettano i criteri di efficienza energetica e quelli antisismici. Sul mercato delle locazioni ci aspetta una sostanziale tenuta dei canoni, con lievi aumenti nelle metropoli dove la domanda è particolarmente sostenuta.

Il settore uffici, nel 2017, si conferma l'asset class preferita dagli investitori, rappresentando circa il 40% del volume investito e raggiungendo la soglia dei 4,5 miliardi. Gli investitori sono interessati soprattutto a prodotti core, ossia completamente affittati, che assicurano un rendimento sicuro nel medio periodo. La quota di value added rimane comunque superiore al 20%. Milano è il mercato più dinamico (circa 55% del totale) e continua ad attrarre nuovi investitori, ma Roma inizia a recuperare terreno (circa 25%) e a rappresentare una reale alternativa al mercato della capitale finanziaria del Paese.

Per il 2018 la domanda per nuove tipologie di ambienti di lavoro - come coworking, acceleratori e incubatori o veri e propri ambienti open space - crescerà e vedrà l'ingresso di nuovi operatori già presenti in altri mercati europei. Continuerà inoltre la tendenza delle multinazionali a spostare la loro sede in location iconiche e centrali, con l'avvio di nuovi cantieri nell'area di Porta Nuova e di ristrutturazioni di trophy asset esistenti. L'interesse degli investitori nel comparto è migliorato nel 2018 passando dal 16% delle preferenze al 19%.

Il settore retail, pur continuando a costituire una componente importante nel volume totale degli investimenti (circa il 20%), ha mostrato nel 2017 segnali di rallentamento chiudendo l'anno con circa € 2,4 miliardi (-5% rispetto al 2016). Il segmento High Street registra una crescita straordinaria rispetto al 2016 (+170% circa) e rappresenta da solo più della metà dei volumi totali del settore. Nel 2018 è prevista un'espansione dei retailer nei mercati principali, anche grazie alla tendenza del click to brick, ma i nuovi format dovranno rispondere più velocemente agli stimoli esterni e integrarsi meglio con il canale online. La strategia dei retailer si conferma la stessa degli ultimi anni: l'high street di Milano è la prima tappa, seguita da Roma, per poi espandere la loro presenza nei centri commerciali o nelle high street di altre importanti location Italiane come Firenze, Venezia e Bologna. Per quanto riguarda i centri commerciali, un cambiamento importante iniziato nel 2017 e atteso proseguire nel futuro è quello della digitalizzazione: essenziale per l'integrazione tra online e offline. Riuscendo ad integrare i centri commerciali con gli strumenti digitali è possibile aumentare il proprio bacino, creare

interazione, acquisire conoscenza e sfruttare poi gli elementi offline per poter fidelizzare e aumentare le probabilità di ritorno dei clienti avendo più informazioni disponibili su un maggior numero di utenti ed anche più soddisfatti.

Nel 2017 si è assistito a una boom del settore della logistica/light industrial che ha registrato un incremento del 95% rispetto all'anno precedente e ha raggiunto complessivamente investimenti per un totale di oltre € 1,2 miliardi, ponendo le basi per future performance positive caratterizzate da rendimenti più competitivi rispetto a quelli di altri paesi europei. Si prevede un ulteriore rafforzamento dei volumi per il 2018, caratterizzato da forte polarizzazione in alcune regioni (Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte), a causa di un sistema infrastrutturale italiano fortemente frammentato. Gli sviluppi totali dovrebbero superare il milione di mq; ciò conferma il momento positivo per il settore e la sua crescente centralità nel più ampio panorama del mercato soprattutto come investimento immobiliare. Si rafforzerà nel 2018 la ricerca di nuove tipologie di immobili prima d'ora non contemplate, come i magazzini per la consegna dell'ultimo miglio, con dimensioni medio-piccole e location fino ad ora rimaste ai margini dalle principali ricerche da parte degli operatori.

Nel 2017 la dinamica è risultata estremamente positiva per il comparto alberghiero con volumi in crescita del 27% rispetto al 2016. Il trend positivo in atto si rafforzerà nel 2018 con un'ulteriore crescita del volume di investimenti che continuerà ad essere supportato da un incremento delle performance alberghiere e da una pipeline significativa. Negli ultimi anni sono cambiati i flussi dei turisti nel mondo: l'instabilità politica e la preoccupazione per la sicurezza personale continueranno a influenzare il processo decisionale e la scelta delle mete turistiche. Numerose catene si stanno affacciando al mercato ricettivo italiano con l'obiettivo di aprire nuovi hotel lifestyle nei quattro mercati principali (Roma, Milano, Firenze, Venezia) dove esiste già una forte connotazione culturale e il gap dell'offerta locale è evidente. Tra i diversi marchi che stanno pensando di aprire format lifestyle in Italia ci sono Edition (Marriott), Ininside by Melià (Melià) e Kimpton (IHG).

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.

Di seguito si riporta un aggiornamento degli andamenti gestionali:

a) **Casteldaccia – Hotel Solunto Mare**

Alla fine del 2017 è stata raccolta infatti un'offerta vincolante per l'acquisto della società SEMI SRL, in linea con il valore della Partecipazione al 31 dicembre 2017. La SEMI è detenuta al 100% dal Fondo ed è proprietaria dell'Albergo Hotel Solunto Mare sito a Casteldaccia. Sono in corso le attività propedeutiche alla firma del contratto preliminare di vendita delle quote della società, condizionato a: i) la liberazione dell'albergo da parte dell'attuale conduttore verso il quale era stata già avviata un'azione legale nel 2016; ii) all'ottenimento del finanziamento da parte dell'acquirente.

b) **Fiumicino – Viale delle Arti 171**

L'immobile, interamente locato, è in commercializzazione per la vendita. A dicembre 2017 si è proceduto con la risoluzione del contratto con il principale conduttore dell'immobile, e contestuale sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, con primaria società che era collegata con il tenant principale, avente decorrenza 01/01/2018 e di durata 6+6 ad un canone annuo di Euro 560.000. Questo nuovo contratto di locazione, dando stabilità ai flussi di cassa, dovrebbe agevolare l'attività di commercializzazione.

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

In data 14 marzo 2018 è stato sottoscritto atto di compravendita per l'unità immobiliare posta al secondo piano dell'immobile di Milano, via Carducci oltre ad un box ed una cantina ad un valore di Euro 1.050.000. Si evidenzia per completezza, che ad ottobre del 2017, il Fondo aveva raccolto due offerte per l'acquisto delle unità poste al secondo e quarto piano dell'immobile di Milano, Via Carducci. I prezzi offerti presentavano uno sconto complessivo del 20% rispetto all'ultima valutazione dell'esperto indipendente, pertanto si è ritenuto di non accettare le offerte e di continuare l'attività di commercializzazione al fine di migliorare i valori di cessione.

Continua l'attività di commercializzazione, attraverso una società di intermediazione per la vendita delle unità residue: 1 appartamento al 4 piano, 2 uffici, 1 box e 3 cantine

d) **Torino – Via Belfiore 23**

L'asset è in commercializzazione per la vendita attraverso primaria società di intermediazione. Nel primo trimestre del 2018 è pervenuta una manifestazione di interesse vincolante, che è stata accettata dagli organi deliberanti della SGR e sono in corso le attività per la sottoscrizione del preliminare di vendita.

1.2 Manutenzione straordinaria

Nel corso del periodo sono stati effettuati interventi limitati agli adempimenti normativi ed alla manutenzione straordinaria degli asset del Fondo in accordo con il piano delle attività programmate.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo alla data del 31 marzo 2018 detiene i seguenti strumenti finanziari non quotati:

- I. Partecipazione totalitaria nel capitale di Società Esercizi Meridionali Immobiliari - S.E.M.I. S.r.l. iscritta al 31 marzo 2018 al valore di bilancio al 31 dicembre 2017 e cioè pari ad Euro 2.118.313. La società è proprietaria dell'immobile "Hotel Solunto Mare" sito in Casteldaccia (Pa). Per maggiori dettagli sulla controllata SEMI si fa rinvio al *par.1.1.lett.a*).
- II. 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 31 marzo 2018 è complessivamente pari a circa Euro 2,8 milioni con una variazione netta in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2017 (Euro 5,7 milioni) di circa Euro 2,9 milioni principalmente imputabile al rimborso parziale di quote avvenuto a fine marzo 2018 per l'importo di Euro 4 milioni. Tale effetto è stato parzialmente compensato dalla vendita di una porzione dell'immobile in Milano, Via Carducci e dal corrispondente incasso di circa Euro 1 milione.

Finanziamenti

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

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Resoconto intermedio di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 92,20% secondo il metodo lordo e a 102,31% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, Tit. X, Cap. II e Provvedimento di Banca d'Italia dell'8 maggio 2013, Tit. V, Cap. III, Sez. V, art. 6.2.1.), risulta inferiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni. La leva finanziaria risulta inoltre inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

4. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO

Le quote del Fondo sono negoziate nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana a far data dal 5 febbraio 2001.

Al 31 marzo 2018 la quota registra un valore di borsa pari ad Euro 273,00 (Euro 285,00 al 31 dicembre 2017) ed ha registrato nel periodo il prezzo massimo di Euro 330,00 il 15 marzo 2018, con un numero di scambi pari a 36, e quello minimo di Euro 273,00 il 29 marzo 2018 con un numero di scambi pari a 31; la diminuzione, intervenuta a fine marzo, è concomitante al rimborso parziale di capitale per Euro 66,50 a quota.

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



ALTRE INFORMAZIONI

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento, la SGR monitora semestralmente i rischi a cui può essere esposto ciascun FIA in gestione. Il modello che concorre alla suddetta misurazione e gestione del rischio è il **Fund Risk Model**, il cui scopo è quello di stimare il livello complessivo del rischio del FIA.

Il Fondo Securfondo, secondo il *Fund Risk Model* al 31 dicembre 2017, presenta un profilo di rischio Medio Alto corrispondente alla fascia di rischio Medio.

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

Non si evidenziano fatti di rilievo da segnalare.

Roma, 8 maggio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato

Dario Valentino



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONEAL 31 MARZO 2018

FONDO IMMOBILIUM 2001

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE

IM
MOBI
LIUM
2001

**APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 8 MAGGIO 2018**

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	6
ATTIVITA' DI GESTIONE	8
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE</i>	8
1.1. <i>Attività di disinvestimento</i>	8
1.2. <i>Contratti di locazione</i>	8
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	9
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA</i>	9
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO</i>	10
ALTRE INFORMAZIONI	10
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	10

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>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carlozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

COMITATO ESECUTIVO

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carlozzo Anna Pasquali

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Rosaria De Michele Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo Immobilium 2001 è un Fondo immobiliare di investimento alternativo quotato in Italia. Il Fondo è destinato ad *investitori retail* ed è quotato sul mercato telematico.

Tipologia	Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso
Data avvio operatività del Fondo	14 giugno 2002
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2020 (31 dicembre 2017, cui è stato aggiunto il "periodo di grazia" ordinario di 3 anni)
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
Depositario	Banco BPM S.p.A.
Esperto Indipendente	Colliers Real Estate Service Italia Srl
Società di revisione	EY S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 130.000.000
Numero di quote collocate al 31 dicembre 2017	26.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 5.000
Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 4.540,00
Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 marzo 2018	Euro 3.783,00
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2017	Euro 83.090.737
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 3.195,798
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2017	Euro 37.600.000
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

(1) In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che con Assemblea dei Partecipanti tenutasi in data 10 dicembre 2014 è stata approvata la proposta di modifica del Regolamento del Fondo al fine di introdurre la facoltà da parte del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale, di deliberare la Proroga Ordinaria Triennale fino al 2020 e la proroga Straordinaria Biennale fino al 31 dicembre 2022, al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, prevista dalla Legge n.116/2014. Con CdA del 22 dicembre 2016, la SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato sia l'apertura del periodo di liquidazione del Fondo, sia il ricorso al periodo di grazia per il completamento dello smobilizzo, portando la scadenza del Fondo al 31 dicembre 2020.

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

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

La chiusura dell'anno ha confermato le migliori aspettative per il mercato immobiliare italiano: con un totale investimenti pari a circa 11,4 miliardi di Euro, in crescita del 23% rispetto al 2016 a quota Euro 9,3 miliardi (fonte CBRE) e il 2017 si conferma il nuovo anno record degli ultimi 10 anni. A questo risultato straordinario ha contribuito un quarto trimestre particolarmente dinamico con volumi pari a 4,2 miliardi di euro, il più elevato livello trimestrale mai raggiunto.

Secondo l'indagine sulle intenzioni degli investitori nazionali e internazionali per il 2018, presentata da CBRE, (Perspective 2018) anche per il 2018 le premesse sono positive. L'Italia è considerata un target di investimento interessante nello scacchiere europeo, con grandi potenzialità di crescita: il 45% degli investitori ha dichiarato che la propria attività di investimento in Italia sarà maggiore nel 2018, un dato che è in linea con quello dello scorso anno (47%, rispetto al 2016). Ancora una volta l'ostacolo principale è la mancanza di prodotto (25% degli intervistati), seguito dal prezzo degli asset (16%) e dalla mancanza di trasparenza del mercato (13%). Sempre secondo gli investitori, oltre il 40% ritiene che anche quest'anno saranno ancora le banche gli attori più attivi nei processi di vendita immobiliare; al secondo posto i fondi immobiliari e a seguire il settore pubblico e gli sviluppatori di nuovo prodotto. Infine, del 60% dei rispondenti che ha dichiarato che sta valutando nuove opportunità di sviluppo, circa la metà ha indicato che queste opportunità saranno nell'ambito degli uffici e ben il 90% ha indicato Milano come meta preferita.

La presenza di capitali stranieri è diventata una caratteristica strutturale del mercato italiano: nel 2017 il 70% circa degli investimenti è stato di tipo internazionale. Sono leggermente variati gli attori, con crescita rilevante degli investitori inglesi e francesi. In linea con il trend europeo i volumi transati sono ancora fortemente polarizzati verso il terziario e il commerciale, ma si delineano delle modifiche negli orientamenti degli investimenti che potrebbero far crescere ancora i volumi nell'anno in corso.

Le rilevazioni effettuate nel 2017 mostrano il proseguire del trend positivo per il mercato residenziale, che vede il numero di compravendite a ca. 560 mila unità. Il trend previsto per il 2018 dovrebbe confermare quanto avvenuto nel corso del 2017. Le compravendite dovrebbero aumentare di poco, mentre si dovrebbe assistere anche ad una crescita dei prezzi, non solo per le grandi città, ma anche per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città dove la ripresa si sta facendo più concreta. Le nuove costruzioni iniziano a ripartire, come confermato dalla nota mensile di marzo dell'ISTAT, con interesse per gli edifici che rispettano i criteri di efficienza energetica e quelli antisismici. Sul mercato delle locazioni ci aspetta una sostanziale tenuta dei canoni, con lievi aumenti nelle metropoli dove la domanda è particolarmente sostenuta.

Il settore uffici, nel 2017, si conferma l'asset class preferita dagli investitori, rappresentando circa il 40% del volume investito e raggiungendo la soglia dei 4,5 miliardi. Gli investitori sono interessati soprattutto a prodotti core, ossia completamente affittati, che assicurano un rendimento sicuro nel medio periodo. La quota di value added rimane comunque superiore al 20%. Milano è il mercato più dinamico (circa 55% del totale) e continua ad attrarre nuovi investitori, ma Roma inizia a recuperare terreno (circa 25%) e a rappresentare una reale alternativa al mercato della capitale finanziaria del Paese.

Per il 2018 la domanda per nuove tipologie di ambienti di lavoro - come coworking, acceleratori e incubatori o veri e propri ambienti open space - crescerà e vedrà l'ingresso di nuovi operatori già presenti in altri mercati europei. Continuerà inoltre la tendenza delle multinazionali a spostare la loro sede in location iconiche e centrali, con l'avvio di nuovi cantieri nell'area di Porta Nuova e di ristrutturazioni di trophy asset esistenti. L'interesse degli investitori nel comparto è migliorato nel 2018 passando dal 16% delle preferenze al 19%.

Il settore retail, pur continuando a costituire una componente importante nel volume totale degli investimenti (circa il 20%), ha mostrato nel 2017 segnali di rallentamento chiudendo l'anno con circa Euro 2,4 miliardi (-5% rispetto al 2016). Il segmento High Street registra una crescita straordinaria rispetto al 2016 (+170% circa) e rappresenta da solo più della metà dei volumi totali del settore. Nel 2018 è prevista un'espansione dei retailer nei mercati principali, anche grazie alla tendenza del click to brick, ma i nuovi format dovranno rispondere più velocemente agli stimoli esterni e integrarsi meglio con il canale online. La strategia dei retailer si conferma la stessa degli ultimi anni: l'high street di Milano è la prima tappa, seguita da Roma, per poi espandere la loro presenza nei centri commerciali o nelle high street di altre importanti location Italiane come Firenze, Venezia e Bologna. Per quanto riguarda i centri commerciali, un cambiamento importante iniziato nel 2017 e atteso proseguire nel futuro è quello della digitalizzazione: essenziale per l'integrazione tra online e offline. Riuscendo ad integrare i centri commerciali con gli strumenti digitali è possibile aumentare il proprio bacino, creare

interazione, acquisire conoscenza e sfruttare poi gli elementi offline per poter fidelizzare e aumentare le probabilità di ritorno dei clienti avendo più informazioni disponibili su un maggior numero di utenti ed anche più soddisfatti.

Nel 2017 si è assistito a una boom del settore della logistica/light industrial che ha registrato un incremento del 95% rispetto all'anno precedente e ha raggiunto complessivamente investimenti per un totale di oltre Euro 1,2 miliardi, ponendo le basi per future performance positive caratterizzate da rendimenti più competitivi rispetto a quelli di altri paesi europei. Si prevede un ulteriore rafforzamento dei volumi per il 2018, caratterizzato da forte polarizzazione in alcune regioni (Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte), a causa di un sistema infrastrutturale italiano fortemente frammentato. Gli sviluppi totali dovrebbero superare il milione di mq; ciò conferma il momento positivo per il settore e la sua crescente centralità nel più ampio panorama del mercato soprattutto come investimento immobiliare. Si rafforzerà nel 2018 la ricerca di nuove tipologie di immobili prima d'ora non contemplate, come i magazzini per la consegna dell'ultimo miglio, con dimensioni medio-piccole e location fino ad ora rimaste ai margini dalle principali ricerche da parte degli operatori.

Nel 2017 la dinamica è risultata estremamente positiva per il comparto alberghiero con volumi in crescita del 27% rispetto al 2016. Il trend positivo in atto si rafforzerà nel 2018 con un'ulteriore crescita del volume di investimenti che continuerà ad essere supportato da un incremento delle performance alberghiere e da una pipeline significativa. Negli ultimi anni sono cambiati i flussi dei turisti nel mondo: l'instabilità politica e la preoccupazione per la sicurezza personale continueranno a influenzare il processo decisionale e la scelta delle mete turistiche. Numerose catene si stanno affacciando al mercato ricettivo italiano con l'obiettivo di aprire nuovi hotel lifestyle nei quattro mercati principali (Roma, Milano, Firenze, Venezia) dove esiste già una forte connotazione culturale e il gap dell'offerta locale è evidente. Tra i diversi marchi che stanno pensando di aprire format lifestyle in Italia ci sono Edition (Marriott), Ininside by Melià (Melià) e Kimpton (IHG).

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

1.1. Attività di disinvestimento

In data 27 febbraio 2018 e in data 20 marzo 2018 si sono perfezionate le vendite dell'immobile di Rutigliano via Adelfia e di n. 86 quote del Fondo Spazio Sanità, rispettivamente al prezzo di Euro 5,7 milioni e circa Euro 5 milioni.

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 a circa il 58%. Si segnala però che in data 5 marzo 2018 è stato firmato il contratto preliminare di locazione per l'intero immobile di Milano Via Grosio 10/4 – Arcadia Center., che porta l'occupancy del fondo, in termini di contratti sottoscritti, a circa il 77%.

Indirizzo	Comune	Occupancy
VIA GROSIO 10/4	MILANO	0%*
VIA DI VOCABOLO FORNACE 12	CITTA' DELLA PIEVE	100%
VIA LISBONA 28	PADOVA	0%
VIA SALVADOR ALLENDE SNC	ZIBIDO SAN GIACOMO	0%
VIA DELLA LIBERAZIONE 15	BOLOGNA	61%

*firmato contratto preliminare di locazione per l'intero immobile

A seguire si riporta la strategia per ogni immobile:

- **CITTA' DELLA PIEVE:** immobile locato al 100%;
- **ZIBIDO SAN GIACOMO:** immobile non locato E' in corso di rinnovo l'incarico di commercializzazione e si stanno definendo le nuove attività di marketing. Non si sono avuti riscontri concreti dai clienti potenzialmente interessati sia alla vendita che alla locazione dell'immobile;
- **BOLOGNA VIA DELLA LIBERAZIONE:** immobile locato a circa il 61%. Tale valore non recepisce la nuova locazione relativa a circa 300 mq sottoscritta nel mese di dicembre 2017 e che decorrerà dal 1 giugno 2018 a valori in linea con le locazioni già in essere sull'immobile. E' in corso di rinnovo l'incarico di commercializzazione al broker per i residui spazi sfitti. Si segnala un altro interesse per la locazione di circa 340 mq oltre posti auto.
- **PADOVA VIA LISBONA:** immobile non locato (spazi liberati in data 29/02/2016). Non si prevedono nuove locazioni.

- **MILANO VIA GROSIO:** come sopra riportato, in data 5 marzo 2018 è stato sottoscritto, un preliminare di locazione con una multinazionale, per l'intero immobile. sulla base dello studio di fattibilità che prevede la completa ristrutturazione nella modalità Shell & Core, con classificazione Leed Silver. L'investimento previsto per i lavori di valorizzazione è di circa Euro 19 milioni. Il contratto di locazione, che avrà decorrenza dopo la consegna dell'immobile al termine dei lavori, prevede i seguenti termini e condizioni principali:
 - Durata: 9 anni + 6 anni;
 - Canone annuo pari a Euro 2.200.000 oltre IVA con 12 mesi di free rent.

Manutenzioni Straordinarie

Al 31/03/2018 sono stati effettuati gli interventi di manutenzione straordinaria in linea con le programmazioni previste a budget. Nello specifico:

- per l'immobile di Città della Pieve è in corso l'attività di monitoraggio statico di parte della copertura;
- per Bologna Via della Liberazione sono stati affidati i lavori di miglioramento sismico delle strutture costituenti un corpo dell'immobile adiacente al Centro Commerciale;
- per l'immobile di Milano, via Grosio è in corso l'attività di strip out.

2. PARTECIPAZIONI

Parti di OICR

Alla data del 31 marzo 2018 il fondo detiene, per un importo pari a circa Euro 8,8 milioni, n. 154 quote del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Spazio Sanità, quote acquistate al collocamento al valore nominale di Euro 50.000 per quota. Nel mese di marzo sono state cedute n. 86 quote per un valore complessivo pari a Euro 4.989.179,58 (Euro 58.013,716 per quota), registrando una plusvalenza del 16% sul valore nominale.

Il valore al 31 marzo 2018 (circa Euro 8,8 milioni) risulta pertanto diminuito rispetto al 31 dicembre 2017 (circa Euro 13,9 milioni), per effetto principalmente della cessione delle quote (circa Euro – 5 milioni) e della distribuzione di proventi avvenuta nel mese di marzo 2018 (circa Euro + 0,3 milioni) parzialmente compensata dal risultato positivo del Fondo Spazio Sanità rilevato nel primo trimestre 2018 (circa Euro + 0,2 milioni). Il Fondo Spazio Sanità è gestito dalla stessa InvestiRE SGR S.p.A., e le quote sono valorizzate al NAV calcolato al 31 marzo 2018 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.

Si segnala inoltre che è in fase avanzata una trattativa per la cessione delle quote residue in portafoglio.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

La liquidità disponibile sui conti correnti bancari al 31 marzo 2018 pari a Euro 23.078.306 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 65,14% secondo il metodo lordo e a 101,78% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, Tit. X, Cap. II e Provvedimento di Banca d'Italia dell'8 maggio 2013, Tit. V, Cap. III, Sez. V, art. 6.2.1.), risulta inferiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni. La leva finanziaria risulta inoltre inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

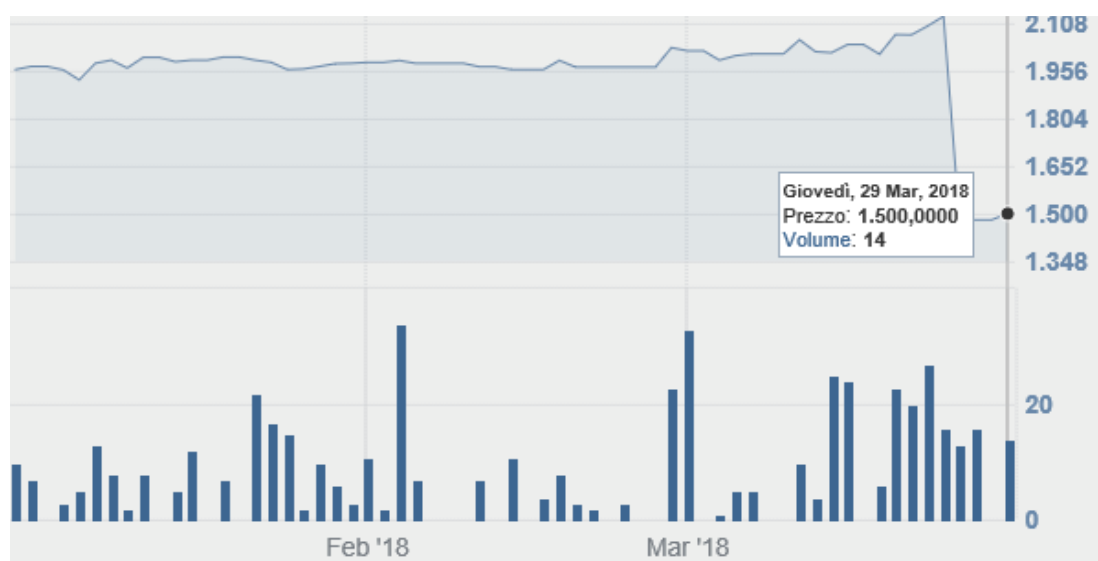
4. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO

Le quote del Fondo sono negoziate nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana a far data dal 29 ottobre 2003 (codice di negoziazione QFIMM; codice ISIN IT0003187595).

Il Fondo chiude con un valore di mercato della quota al 31 marzo 2018 pari ad Euro 1.500,0 (ultima quotazione 29 marzo 2018), con una variazione in diminuzione di circa il 20,6% rispetto al 31 dicembre 2017 pari ad euro 1.890,0. La diminuzione sopra evidenziata è attribuibile principalmente al rimborso parziale di quote avvenuto nel mese di marzo 2018 per un valore complessivo pari ad Euro 19.682.000 (Euro 757 per quota).

Nel periodo la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 2.130,0 il 23 marzo 2018 con un numero di scambi pari a sedici e quello minimo di Euro 1.478,6 il 26 marzo 2018 con un numero di scambi pari a tredici.

Si evidenzia che il calo della quotazione rilevato a fine marzo coincide con il rimborso parziale di capitale sopra menzionato.



ALTRE INFORMAZIONI

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento, la SGR monitora semestralmente i rischi a cui può essere esposto ciascun FIA in gestione. Il modello che concorre alla suddetta misurazione e gestione del rischio è il **Fund Risk Model**, il cui scopo è quello di stimare il livello complessivo del rischio del FIA.

Il Fondo Immobilium 2001, secondo il *Fund Risk Model* al 31 dicembre 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 31 marzo 2018.

Roma, 8 maggio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato

Dario Valentino

Fine Comunicato n.0834-10

Numero di Pagine: 34