



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0834-15-2018	Data/Ora Ricezione 06 Novembre 2018 19:11:07	MIV - Quote
--	--	-------------

Societa' : INVESTIRE SGR

Identificativo : 110318

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : INVIMMSGRN03 - Galimberti

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 06 Novembre 2018 19:11:07

Data/Ora Inizio : 06 Novembre 2018 19:11:08

Diffusione presunta

Oggetto : Investire SGR - Resoconti Intermedi  
Obelisco, Securfondo Immobilium 2001

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

## COMUNICATO STAMPA

### APPROVATI I RESOCONTI INTERMEDI DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2018 DEI FONDI

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

Roma, 6 novembre 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 30 settembre 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](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 44 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 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 6 NOVEMBRE 2018

---

## INDICE

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI.....</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>7</b>
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....</i>	<i>7</i>
1.1. <i>Investimenti e disinvestimenti.....</i>	<i>8</i>
1.2. <i>Attività di locazione.....</i>	<i>8</i>
1.3. <i>Manutenzione straordinaria.....</i>	<i>9</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 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 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](http://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 OBELISCO è un FIA immobiliare non riservato destinato ad *investitori retail* quotato sul mercato telematico in Italia.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare non riservato 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>	Colliers Real Estate Service Italia Srl
<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 settembre 2018</b>	68.800
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Valore nominale residuo delle quote al 30 settembre 2018</b>	Euro 2.225
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 settembre 2018 (2)</b>	-
<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 11 dicembre 2014 non ha deliberato favorevolmente in merito alla proroga straordinaria della durata.*

(2) *Si rimanda a quanto riportato nel successivo paragrafo 1.*

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per il 2018 il mercato immobiliare europeo conferma un trend in crescita legato principalmente ad aspetti macroeconomici a favore dell'Eurozona e che da quest'anno sembra interessare anche l'Italia, che ha registrato un incremento del fatturato immobiliare pari al 5,3% per il 2018; per il 2019 si prevede un rallentamento della crescita, intorno a 4,8%, dovuto principalmente da fattori di natura politico-economica. (fonte Scenari Immobiliari - European Outlook 2019).

L'incertezza delle politiche fiscali e occupazionali mette un freno alle prospettive di crescita e rende sia gli investitori, che le famiglie più cauti e prudenti rispetto al 2017. Il mercato è rallentato anche dalla carenza di prodotto di qualità, sia nel nuovo residenziale (sceso sotto il 10% dell'offerta) che nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Sul fronte degli investimenti nel primo semestre 2018 si è registrata una drastica riduzione dei volumi rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il totale investito si è attestato a quasi due miliardi di euro, la metà rispetto allo scorso anno. Gli investitori istituzionali italiani (fondi e assicurazioni) hanno comprato per poco più di un miliardo. In totale, la contrazione rispetto allo stesso periodo del 2017 è pari al 48,2%. Al momento, non si può considerare una vera e propria "fuga" dall'Italia, ma una contrazione fisiologica rispetto al 2017 e al drastico calo del prodotto di qualità sul mercato.

La maggiore prudenza degli investitori, in particolare stranieri, è dovuta non solo ad aspetti macroeconomici, ma anche alla mancanza di prodotto in grado di rispondere alle necessità di elevate prestazioni. Il perdurare di tale situazione ha determinato una stagnazione dei prezzi, in particolare del settore terziario/uffici che risultano ancora in calo nel 2018, con lo 0,3% in meno rispetto al 2017. Le previsioni sono di un ulteriore calo per il 2019, con lo 0,1% in meno sul 2018. In calo anche i canoni di locazione, esclusi i business district delle principali città.

Sul fronte della tipologia di immobili, gli asset più transati sono stati quelli dei settori uffici e retail. In particolare il settore retail ha registrato 1,2 miliardi di euro di transazioni. Gli investimenti nel settore direzionale sono stati circa un miliardo di euro, trainati dalle città di Milano e Roma.

A livello territoriale il Nord Ovest si conferma la macro-regione con il maggior numero di compravendite per un valore di 1,4 miliardi di euro e con investimenti localizzati prevalentemente in Lombardia. Il Centro Italia invece ha capitalizzato circa 600 milioni di euro guidato dalla capitale d'Italia mentre le aree del Nord Est e del Sud e Isole d'Italia hanno totalizzato quasi 550 milioni di euro in linea con il valore dell'anno precedente.

Per quanto riguarda più nello specifico il mercato terziario, è confermato che la riduzione dei volumi degli investimenti è una diretta conseguenza della mancanza di prodotto di qualità in grado di rispondere alle specifiche richieste di immobili di grado A.

Questa tipologia di asset si ritrova quasi essenzialmente nella piazza di Milano dove la domanda supera comunque l'offerta presente, generando, di conseguenza, un'elevata competizione che porta ad una compressione dei rendimenti prime. Il mercato delle locazioni registra per la città di Milano rendimenti netti prime intorno al 3,50% con canoni prime che si attestano intorno a 560 €/mq/anno e canone medio pari a 410 €/mq/anno. Diversa la situazione nelle zone periferiche che vedono i canoni fermi a 220 €/mq/anno e rendimenti sul 7%. Rispetto ad un vacancy medio dell'11,2%, nelle aree periferiche e dell'hinterland il tasso di sfritto continua a salire e si attesta al 22%. Il mercato delle locazioni rimane predominante e questo ha contribuito a far registrare operazioni su immobili sfritti da valorizzare, che nel primo semestre 2018 hanno rappresentato un quarto delle transazioni. Prosegue il percorso di cambiamento che sta subendo la città di Milano grazie al ritorno sul mercato di uffici completamente ristrutturati secondo i moderni standard. Questi sostanziali interventi sull'esistente permettono a questi edifici di essere competitivi con gli immobili nuovi. Tuttavia la situazione rimane molto varia tra le diverse zone, privilegiando in particolare il CBD. L'aumento dell'attività è focalizzato soprattutto sugli immobili di pregio, che vedono rialzare significativamente i canoni prime. Le società che cercano superfici piccole, non potendo sostenere i canoni del centro, scelgono location esterne, in favore però di immobili nuovi, altamente tecnologici e di nuova concezione. Oltre il 60% dell'assorbimento è infatti relativo ad immobili di grado A, seguito dal grado B con il 36% e con una minima parte di grado C; questa tipologia di immobili non risponde più alle nuove esigenze dei potenziali conduttori, in termini di flessibilità ed efficientamento energetico.

Molto diverso il mercato direzionale di Roma, che continua ad essere caratterizzato da una scarsità di prodotto di qualità e da una carenza di immobili sui quali poter creare operazioni value-added. Il volume transato risulta in diminuzione rispetto a quanto registrato nel primo semestre 2017. Permane un volume di sfritto alquanto elevato, ragione per cui i canoni rimangono stabili e non si prevedono rialzi. In particolare, non vi è ancora abbastanza pressione sulla disponibilità di qualità per spingere al rialzo i valori. Il mercato romano rimane, infatti, caratterizzato da canoni relativamente più contenuti se confrontati con Milano e anche con le altre capitali europee: il canone prime rimane stabile a 420 €/mq/anno nel CBD e 330 €/mq/anno nella zona EUR, con



---

rendimenti prime netti al 4,00% nel CBD e 5,25% all'EUR. Nelle aree periferiche il canone è sui 180 €/mq/anno e i rendimenti salgono al 7,5-8%. Anche il tasso di sfritto, rispetto alla media di Roma, risulta molto più elevato e in crescita. Da segnalare, inoltre, che in generale a Roma numerosi sono i progetti esistenti sulla carta, che però rimangono bloccati poiché non è presente la domanda che potrebbe far loro da volano per l'inizio dell'attività, anche se la città necessiterebbe di un profondo rinnovamento del proprio stock direzionale.

Nelle aree periferiche, anche all'interno di città primarie, si osserva un significativo incremento degli yield ed una maggiore rarefazione delle transazioni. Tale situazione appare maggiormente marcata sugli immobili che richiedono azioni di riposizionamento e di valorizzazione.

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Nel corso del 2018, la SGR, nell'ambito del processo di liquidazione del Fondo, ha promosso una procedura competitiva di dismissione del patrimonio residuo (sia singolarmente che in blocco) con l'ausilio di un primario broker internazionale, che è stata avviata nel mese di gennaio contattando circa 100 operatori professionali.

Nel corso della prima fase, sono state formalizzate solo due offerte non vincolanti che, successivamente al completamento delle attività di *due diligence* da parte dei potenziali acquirenti, non si sono concretizzate in alcuna offerta vincolante. Uno dei fattori che ha inciso negativamente sull'esito del processo di dismissione è stata l'incertezza che ha caratterizzato nel corso del primo semestre la situazione locativa e contrattuale dell'immobile di Roma Via Canton che costituisce l'immobile principale e di maggior valore del portafoglio residuo del Fondo.

Sono quindi proseguite nel corso del terzo trimestre e durante tutto il mese di ottobre, anche a seguito della definizione del rapporto locativo relativo all'immobile di Roma, via Canton, trattative di vendita del portafoglio in blocco con un potenziale investitore che, a valle del completamento delle attività di due diligence, ha formalizzato, in data 5 novembre 2018, un'offerta vincolante ad un prezzo pari a Euro 8,5 milioni (l'"Offerta Vincolante"). Tale offerta prevede un termine per il perfezionamento della vendita entro il 14 dicembre 2018 prorogabile, su richiesta dell'offerente, di ulteriori 30 giorni lavorativi.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 6 novembre 2018, ha pertanto deliberato di procedere alla vendita del portafoglio residuo del Fondo ad un corrispettivo pari a Euro 8,5 milioni, a condizione che il perfezionamento della stessa avvenga entro il 14 dicembre 2018.

Ancorché il prezzo di compravendita offerto risulti inferiore rispetto alla valutazione pari a Euro 11,58 milioni espressa al 30 giugno 2018 dall'Esperto Indipendente del Fondo - formulata anche considerando il valore di mercato in condizioni di c.d. "pronto realizzo" nell'ipotesi di vendita forzata in tempi brevi - il Consiglio di Amministrazione della SGR ha ritenuto che detto importo, in considerazione dell'esito delle procedure di commercializzazione seguite come sopra indicate, delle caratteristiche del portafoglio immobiliare e della scadenza del Fondo (31 dicembre 2018), sia tale da consentire - tenuto conto anche delle liquidità disponibili (Euro 3,1 milioni al 30 settembre 2018) - l'adempimento delle obbligazioni finanziarie assunte dal Fondo con riferimento al finanziamento in scadenza al 31 dicembre 2018 (debito residuo al 30 settembre 2018 paria a circa Euro 9 milioni), nonché delle obbligazioni derivanti dalla gestione immobiliare corrente e di quelle connesse agli impegni da assumere in relazione a tale compravendita (passività al 30 settembre 2018 pari a Euro 1,3 milioni). Il perfezionamento degli accordi vincolanti è in ogni caso subordinato all'autorizzazione della vendita da parte della Banca Finanziatrice.

Si rende inoltre noto che, qualora il completamento della liquidazione del Fondo dovesse portare al mancato integrale adempimento delle obbligazioni dello stesso in relazione ai debiti per commissioni verso la SGR (Euro 1,9 milioni al 30 settembre 2018), la stessa si è impegnata, nell'esclusivo interesse e a favore del Fondo e dei relativi partecipanti, a compensare le commissioni medesime mediante trasferimento in capo alla SGR di crediti non incassati alla data di chiusura della liquidazione, nonché a rinunciare al proprio credito in ogni caso per l'importo necessario per conseguire la chiusura della liquidazione del Fondo in *bonis* (pareggio di attività e passività).

Conseguentemente, sulla base di quanto sopra rappresentato, considerando un valore di realizzo del patrimonio immobiliare al 30 settembre 2018 pari al prezzo dell'Offerta Vincolante e tenuto conto dell'impegno assunto dalla SGR con riferimento al credito per commissioni, il valore complessivo netto del Fondo al 30 settembre 2018 viene stimato pari a zero, con conseguente valore nullo delle quote a tale data. In particolare:

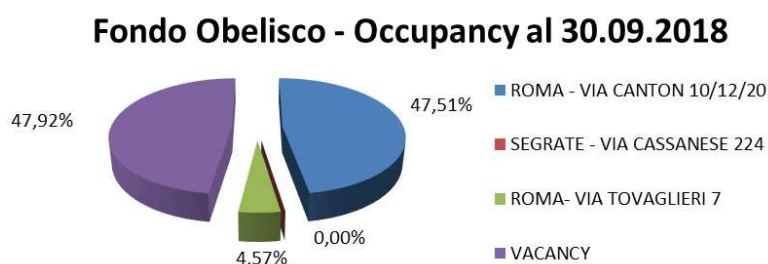
Valore complessivo netto del Fondo al 30/06/2018	3.276.176
Adeguamento del valore del patrimonio immobiliare all'Offerta Vincolante	(3.080.000)
Risultato della gestione immobiliare del terzo trimestre	(511.148)
Oneri finanziari del terzo trimestre	(32.825)
Oneri e proventi di gestione del Fondo - al netto dell'impegno della SGR in relazione al credito per commissioni	347.797
Valore complessivo netto del Fondo al 30/09/2018	-

### 1.1. Investimenti e disinvestimenti

Con riferimento alle attività di commercializzazione del patrimonio residuo del Fondo si rimanda a quanto anticipato al precedente paragrafo.

### 1.2. Attività di locazione

Di seguito si riporta l'aggiornamento del livello di *occupancy* dell'intero portafoglio immobiliare che al 30 settembre 2018 è pari a circa il 52,08 % 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 dell'Entrate sino al 30 settembre 2015, data di cessazione del contratto di locazione a seguito di formale disdetta da parte dell'Agenzia delle Entrate. Nel 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 rappresentava, infatti, il driver principale per consentire la dismissione sul mercato dell’immobile: la disdetta del contratto di locazione nel 2014, la situazione di occupazione senza titolo protratta 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. 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 che prevedeva un rilascio parziale degli spazi 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 inoltre il completamento di alcuni lavori inizialmente non previsti e non negoziati tra le parti.

Durante il corso del terzo trimestre la SGR e l’Agenzia delle Entrate hanno perfezionato la sottoscrizione del contratto di locazione avente ad oggetto una superficie pari a circa l’82% dell’immobile. Attualmente gli spazi residui sono ancora occupati dal conduttore, e saranno oggetto di rilascio successivamente al completamento di alcuni lavori previsti dal contratto di locazione.

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

L’immobile è totalmente sfritto.

- **Roma – Via Tovaglieri 7**

L’immobile presenta un’occupancy pari a circa il 17%.

### **1.3. Manutenzione straordinaria**

Le attività di manutenzione dei singoli cespiti riguardano prevalentemente interventi conservativi per mantenere inalterato il valore del bene ed interventi periodici obbligatori per legge.

Si precisa inoltre che, in base al nuovo contratto di locazione con l’Agenzia dell’Entrate sono a carico del Fondo le attività di:

- adeguamento dell’immobile alla normativa prevenzione incendi relativamente all’Attività Uffici;
- frazionamento impiantistico a seguito del rilascio parziale degli spazi locati;
- realizzazione di nuove postazioni lavoro;
- modifica di layout del piano terra adibito a *front office*;
- redazione delle tabelle millesimali e regolamento d’uso per la trasformazione dell’immobile da monotenat a multitenant.

L’importo dei lavori da eseguire è stimato in circa Euro 700.000.

Secondo gli accordi raggiunti con il promissario acquirente del portafoglio residuo e formalizzati nell’Offerta Vincolante il completamento di detti lavori è previsto per il 31 maggio 2019 e resta a carico del Fondo anche dopo il perfezionamento della vendita.

---

## 2. PARTECIPAZIONI

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

## 3. POSIZIONE FINANZIARIA

### *Liquidità*

Al 30 settembre 2018, la liquidità di Euro 3,09 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/accolto	Debito residuo 30 settembre 2018	Debito residuo 31 dicembre 2017
Barclays Bank PLC	89.000.000	8.989.977	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 e sul finire del precedente esercizio è stato prorogato al 31 dicembre 2018.

Nel corso del periodo, nonostante vi siano stati rimborsi per complessivi Euro 6.600.000, a seguito della vendita dell'immobile di Bari, Via Amendola e degli accordi raggiunti con la banca finanziatrice in relazione alla quota parte di liquidità da destinare ai rimborsi del finanziamento, il Fondo non è riuscito a rispettare l'impegno finanziario assunto nell'ultimo accordo di proroga che prevedeva l'obbligo di un debito residuo al 30 giugno 2018 non superiore a Euro 3.000.000 e di aver venduto entro tale data due degli immobili del patrimonio residuo. Conseguentemente nel mese di luglio e settembre la SGR e la Banca Finanziatrice hanno concluso degli accordi di "stand still" in base ai quali la banca si è impegnata a non esercitare i propri diritti derivanti dal contratto di finanziamento per il mancato rispetto dei suddetti impegni finanziari originariamente fino a settembre 2018, e nel mese di settembre, in considerazione dell'attività di commercializzazione in corso, fino a dicembre 2018.

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.

In merito alla leva finanziaria, considerando quanto rappresentato al precedente paragrafo 1, si evidenzia il mancato rispetto dei limiti normativi e regolamentari.

#### 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 30 settembre 2018 pari ad Euro 37,505 (ultima quotazione 28 settembre 2018), con una variazione in diminuzione di circa il 71,14% rispetto al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 131,1 e con una variazione in diminuzione di circa il 67,39% rispetto al 30 giugno 2018 pari ad Euro 115,0. Nel periodo la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 113,90 il 25 luglio 2018 con un numero di scambi pari a quattro e quello minimo di Euro 37,0 il 20 settembre 2018 con un numero di scambi pari a ventidue.

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



Le quote del Fondo saranno cancellate dalla quotazione sul segmento MIV di Borsa Italiana S.p.A. per effetto dello spirare del termine di scadenza del Fondo (31 dicembre 2018).

#### 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 30 giugno 2018, presenta un profilo di rischio Molto Elevato corrispondente alla fascia di rischio Alto.

#### EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Si rimanda a quanto descritto al precedente paragrafo 1 con riferimento alle trattative di vendita del patrimonio residuo ed all'Offerta Vincolante ricevuta successivamente alla chiusura del trimestre.

Roma, 6 novembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dario Valentino



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2018 DEL

## **FONDO SECURFONDO**

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE



APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 6 NOVEMBRE 2018

---

**INDICE**

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI.....</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>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>
<b>ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>10</b>
<b>EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO .....</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 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](http://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 FIA immobiliare non riservato destinato ad *investitori retail* quotato sul mercato telematico in Italia.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	9 dicembre 1999
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2019
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
<b>Depositario</b>	DEPOBank – Banca Depositaria Italiana S.p.A. (2)
<b>Esperto Indipendente</b>	Colliers Real Estate Services Italia 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 150.000.000
<b>Numero di quote collocate al 30 settembre 2018</b>	60.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Valore nominale residuo (3) delle quote al 30 settembre 2018</b>	Euro 787,183
<b>Distribuzione di proventi fino al 30 settembre 2018 (valore per quota)</b>	Euro 1.495,37
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2018</b>	Euro 24.585.724
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2018</b>	Euro 409,762
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2018</b> <b>Valore iscritto in Relazione al 30 giugno 2018</b>	Euro 22.000.000 (incluso l'immobile di Casteldaccia) Euro 20.000.000
<b>Quotazione</b>	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) Nata il 1° luglio 2018 dalla separazione anche societaria delle attività di Securities Services e dei servizi di pagamento bancari del Gruppo NEXI.

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

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per il 2018 il mercato immobiliare europeo conferma un trend in crescita legato principalmente ad aspetti macroeconomici a favore dell'Eurozona e che da quest'anno sembra interessare anche l'Italia, che ha registrato un incremento del fatturato immobiliare pari al 5,3% per il 2018; per il 2019 si prevede un rallentamento della crescita, intorno a 4,8%, dovuto principalmente da fattori di natura politico-economica (fonte Scenari Immobiliari - European Outlook 2019).

L'incertezza delle politiche fiscali e occupazionali mette un freno alle prospettive di crescita e rende sia gli investitori, che le famiglie più cauti e prudenti rispetto al 2017. Il mercato è rallentato anche dalla carenza di prodotto di qualità, sia nel nuovo residenziale (sceso sotto il 10% dell'offerta) che nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Sul fronte degli investimenti nel primo semestre 2018 si è registrata una drastica riduzione dei volumi rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il totale investito si è attestato a quasi due miliardi di euro, la metà rispetto allo scorso anno. Gli investitori istituzionali italiani (fondi e assicurazioni) hanno comprato per poco più di un miliardo. In totale, la contrazione rispetto allo stesso periodo del 2017 è pari al 48,2%. Al momento, non si può considerare una vera e propria "fuga" dall'Italia, ma una contrazione fisiologica rispetto al 2017 e al drastico calo del prodotto di qualità sul mercato.

La maggiore prudenza degli investitori, in particolare stranieri, è dovuta non solo ad aspetti macroeconomici, ma anche alla mancanza di prodotto in grado di rispondere alle necessità di elevate prestazioni. Il perdurare di tale situazione ha determinato una stagnazione dei prezzi, in particolare del settore terziario/uffici che risultano ancora in calo nel 2018, con lo 0,3% in meno rispetto al 2017. Le previsioni sono di un ulteriore calo per il 2019, con lo 0,1% in meno sul 2018. In calo anche i canoni di locazione, esclusi i business district delle principali città. Sul fronte della tipologia di immobili, gli asset più transati sono stati quelli dei settori uffici e retail. In particolare il settore retail ha registrato Euro 1,2 miliardi di transazioni. Gli investimenti nel settore direzionale sono stati circa un miliardo di euro, trainati dalle città di Milano e Roma.

A livello territoriale il Nord Ovest si conferma la macro-regione con il maggior numero di compravendite per un valore di Euro 1,4 miliardi e con investimenti localizzati prevalentemente in Lombardia. Il Centro Italia invece ha capitalizzato circa Euro 600 milioni guidato dalla capitale d'Italia mentre le aree del Nord Est e del Sud e Isole d'Italia hanno totalizzato quasi Euro 550 milioni in linea con il valore dell'anno precedente.

Per quanto riguarda più nello specifico il mercato terziario, è confermato che la riduzione dei volumi degli investimenti è una diretta conseguenza della mancanza di prodotto di qualità in grado di rispondere alle specifiche richieste di immobili di grado A.

Questa tipologia di asset si ritrova quasi essenzialmente nella piazza di Milano dove la domanda supera comunque l'offerta presente, generando, di conseguenza, un'elevata competizione che porta ad una compressione dei rendimenti prime. Il mercato delle locazioni registra per la città di Milano rendimenti netti prime intorno al 3,50% con canoni prime che si attestano intorno a 560 €/mq/anno e canone medio pari a 410 €/mq/anno. Diversa la situazione nelle zone periferiche che vedono i canoni fermi a 220 €/mq/anno e rendimenti sul 7%. Rispetto ad un vacancy medio dell'11,2%, nelle aree periferiche e dell'hinterland il tasso di sfritto continua a salire e si attesta al 22%. Il mercato delle locazioni rimane predominante e questo ha contribuito a far registrare operazioni su immobili sfritti da valorizzare, che nel primo semestre 2018 hanno rappresentato un quarto delle transazioni. Prosegue il percorso di cambiamento che sta subendo la città di Milano grazie al ritorno sul mercato di uffici completamente ristrutturati secondo i moderni standard. Questi sostanziali interventi sull'esistente permettono a questi edifici di essere competitivi con gli immobili nuovi. Tuttavia la situazione rimane molto varia tra le diverse zone, privilegiando in particolare il CBD. L'aumento dell'attività è focalizzato soprattutto sugli immobili di pregio, che vedono rialzare significativamente i canoni prime. Le società che cercano superfici piccole, non potendo sostenere i canoni del centro, scelgono location esterne, in favore però di immobili nuovi, altamente tecnologici e di nuova concezione. Oltre il 60% dell'assorbimento è infatti relativo ad immobili di grado A, seguito dal grado B con il 36% e con una minima parte di grado C; questa tipologia di immobili non risponde più alle nuove esigenze dei potenziali conduttori, in termini di flessibilità ed efficientamento energetico.

Molto diverso il mercato direzionale di Roma, che continua ad essere caratterizzato da una scarsità di prodotto di qualità e da una carenza di immobili sui quali poter creare operazioni value-added. Il volume transato risulta in diminuzione rispetto a quanto registrato nel primo semestre 2017. Permane un volume di affitto alquanto elevato, ragione per cui i canoni rimangono stabili e non si prevedono rialzi. In particolare, non vi è ancora abbastanza pressione sulla disponibilità di qualità per spingere al rialzo i valori. Il mercato romano rimane, infatti, caratterizzato da canoni relativamente più contenuti se confrontati con Milano e anche con le altre capitali europee: il canone prime rimane stabile a 420 €/mq/anno nel CBD e 330 €/mq/anno nella zona EUR, con rendimenti prime netti al 4,00% nel CBD e 5,25% all'EUR. Nelle aree periferiche il canone è sui 180 €/mq/anno e i rendimenti salgono al 7,5-8%. Anche il tasso di affitto, rispetto alla media di Roma, risulta molto più elevato e in crescita. Da segnalare, inoltre, che in generale a Roma numerosi sono i progetti esistenti sulla carta, che però rimangono bloccati poiché non è presente la domanda che potrebbe far loro da volano per l'inizio dell'attività, anche se la città necessiterebbe di un profondo rinnovamento del proprio stock direzionale.

Nelle aree periferiche, anche all'interno di città primarie, si osserva un significativo incremento degli yield ed una maggiore rarefazione delle transazioni. Tale situazione appare maggiormente marcata sugli immobili che richiedono azioni di riposizionamento e di valorizzazione.

Per quanto riguarda il mercato residenziale, nel primo semestre del 2018 si conferma la ripresa registrando un aumento delle compravendite del 5,1% e si ipotizza di raggiungere per la fine dell'anno la quota di 610 mila transazioni. A dare una spinta alle transazioni è il persistente calo dei prezzi, che perdono ancora lo 0,1% nell'anno in corso. Si è registrata, infatti, una flessione dei prezzi principalmente per le abitazioni esistenti, per le quali nel mese di luglio si è evidenziato un calo dello 0,2%.

La ripresa delle transazioni è strettamente relazionata alla diminuzione dei tempi di vendita, che nelle grandi città si attesta in media intorno ai 4,7 mesi, mentre occorre circa un mese in più nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia. Vista la notevole percentuale di famiglie colpite dalla crisi a cui è legata la difficoltà di accesso al mercato dell'acquisto, si è riscontrato un aumento della domanda per immobili in locazione.

---

## 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**

La SEMI è detenuta al 100% dal Fondo ed è proprietaria dell'Albergo Hotel Solunto Mare sito a Casteldaccia. In data 23 ottobre è stato sottoscritto contratto di preliminare di vendita del 100% delle quote della Semi Srl, condizionato all'ottenimento del finanziamento da parte dell'acquirente. Il contratto definitivo è fissato entro il 15 novembre 2018, in caso di esito favorevole all'ottenimento del finanziamento.

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

L'immobile, interamente locato, è in commercializzazione per la vendita. Nonostante la nuova locazione sottoscritta a dicembre 2017 che dà stabilità ai flussi di cassa dell'asset, non si sono registrati al momento interessamenti all'acquisto.

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

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. Al momento non si sono registrati interessamenti all'acquisto.

d) **Torino – Via Belfiore 23**

Nel primo trimestre del 2018 è pervenuta un'offerta vincolante di acquisto, che è stata accettata dagli organi deliberanti della SGR e per la quale erano state ultimate le attività propedeutiche alla sottoscrizione del preliminare di vendita. Il contratto preliminare di compravendita non si è poi perfezionato in quanto l'acquirente non ha provveduto a dare seguito agli impegni presi. In considerazione di quanto accaduto, la SGR ha riavviato il processo di commercializzazione dell'immobile.

#### 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 30 settembre 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. proprietaria dell'immobile "Hotel Solunto Mare" sito in Casteldaccia (Pa), iscritta al valore di Euro 2 milioni come da preliminare di vendita: per maggiori dettagli si rimanda al Par.1.1 dell'Andamento della gestione.
- 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 30 settembre 2018, a seguito dell'avvio del processo di liquidazione del fondo come da delibera del 27 giugno 2018 del Cda della SGR con decorrenza il 1°luglio 2018.

## 3. POSIZIONE FINANZIARIA

### **Liquidità**

Al 30 settembre 2018 è complessivamente pari a circa Euro 2,5 milioni con una variazione netta in diminuzione rispetto al 30 giugno 2018 (Euro 2,7 milioni) di circa Euro 0,2 milioni.

### **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% secondo il metodo lordo e a 102% 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.

Il Fondo chiude con un valore di mercato della quota al 30 settembre 2018 pari ad Euro 311,95 (ultima quotazione 28 settembre 2018).

Il valore di mercato della quota ha subito nel periodo le seguenti variazioni:

30/09/2018: Euro 311,95 corrispondente al 40% del valore nominale residuo delle quote a tale data;  
30/06/2018: Euro 282,0 corrispondente al 36% del valore nominale residuo delle quote a tale data;  
31/12/2017: Euro 285,0 corrispondente al 33% del valore nominale residuo delle quote a tale data

Nel periodo la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 315,0 il 18 settembre 2018 con un numero di scambi pari a venti e il prezzo minimo di Euro 282,05 il 3 luglio 2018 con un numero di scambi pari a zero.

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 30 giugno 2018, presenta un profilo di rischio Medio Alto corrispondente alla fascia di rischio Medio.

#### EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Non si rilevano fatti di rilievo successivamente al 30 settembre 2018, ad eccezione del perfezionamento del preliminare di compravendita della partecipazione totalitaria in Semi S.r.l..

Roma, 6 novembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Amministratore Delegato

Dario Valentino



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 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 6 NOVEMBRE 2018



---

**INDICE**

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE</b> .....	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI</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> .....	8
1.1. <i>Attività di disinvestimento</i> .....	8
1.2. <i>Attività 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> .....	9
<b>ALTRE INFORMAZIONI</b> .....	<b>10</b>
<b>EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO</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>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carlozzo Giuseppe Mazarella 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 FIA immobiliare non riservato destinato ad *investitori retail* quotato sul mercato telematico in Italia.

<b>Tipologia</b>	FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	14 giugno 2002
<b>Scadenza del Fondo (1)</b>	31 dicembre 2020 (31 dicembre 2017, cui è stato aggiunto il "periodo di grazia" ordinario di 3 anni)
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
<b>Depositario (2)</b>	BNP Paribas Securities Services S.p.A.
<b>Esperto Indipendente</b>	Colliers Real Estate Service Italia Srl
<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 settembre 2018</b>	26.000
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 5.000
<b>Valore nominale residuo (3) delle quote al 30 settembre 2018</b>	Euro 3.538,00
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2018 (4)</b>	Euro 60.974.150
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2018</b>	Euro 2.345,160
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2018</b>	Euro 31.200.000
<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 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) In data 28 settembre 2018 si è perfezionata la cessione del ramo d'azienda per l'esercizio dell'attività di Depositario da Banco BPM a BNP Paribas Securities Services.
- (3) Al netto di eventuali rimborsi parziali di quote effettuati dal Fondo dall'inizio della sua operatività.
- (4) Tale valore, al netto del rimborso parziale quote effettuato nel mese di Agosto 2018 per complessivi Euro 6.370.000 è pari a Euro 54.604.150

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per il 2018 il mercato immobiliare europeo conferma un trend in crescita legato principalmente ad aspetti macroeconomici a favore dell'Eurozona e che da quest'anno sembra interessare anche l'Italia, che ha registrato un incremento del fatturato immobiliare pari al 5,3% per il 2018; per il 2019 si prevede un rallentamento della crescita, intorno a 4,8%, dovuto principalmente da fattori di natura politico-economica. (fonte *Scenari Immobiliari - European Outlook 2019*).

L'incertezza delle politiche fiscali e occupazionali mette un freno alle prospettive di crescita e rende sia gli investitori, che le famiglie più cauti e prudenti rispetto al 2017. Il mercato è rallentato anche dalla carenza di prodotto di qualità, sia nel nuovo residenziale (sceso sotto il 10% dell'offerta) che nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Sul fronte degli investimenti nel primo semestre 2018 si è registrata una drastica riduzione dei volumi rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: il totale investito si è attestato a quasi due miliardi di euro, la metà rispetto allo scorso anno. Gli investitori istituzionali italiani (fondi e assicurazioni) hanno comprato per poco più di un miliardo. In totale, la contrazione rispetto allo stesso periodo del 2017 è pari al 48,2%. Al momento, non si può considerare una vera e propria "fuga" dall'Italia, ma una contrazione fisiologica rispetto al 2017 e al drastico calo del prodotto di qualità sul mercato.

La maggiore prudenza degli investitori, in particolare stranieri, è dovuta non solo ad aspetti macroeconomici, ma anche alla mancanza di prodotto in grado di rispondere alle necessità di elevate prestazioni. Il perdurare di tale situazione ha determinato una stagnazione dei prezzi, in particolare del settore terziario/uffici che risultano ancora in calo nel 2018, con lo 0,3% in meno rispetto al 2017. Le previsioni sono di un ulteriore calo per il 2019, con lo 0,1% in meno sul 2018. In calo anche i canoni di locazione, esclusi i business district delle principali città.

Sul fronte della tipologia di immobili, gli asset più transati sono stati quelli dei settori uffici e retail. In particolare il settore retail ha registrato Euro 1,2 miliardi di transazioni. Gli investimenti nel settore direzionale sono stati circa un miliardo di euro, trainati dalle città di Milano e Roma.

A livello territoriale il Nord Ovest si conferma la macro-regione con il maggior numero di compravendite per un valore di Euro 1,4 miliardi e con investimenti localizzati prevalentemente in Lombardia. Il Centro Italia invece ha capitalizzato circa Euro 600 milioni guidato dalla capitale d'Italia mentre le aree del Nord Est e del Sud e Isole d'Italia hanno totalizzato quasi Euro 550 milioni in linea con il valore dell'anno precedente.

Per quanto riguarda più nello specifico il mercato terziario, è confermato che la riduzione dei volumi degli investimenti è una diretta conseguenza della mancanza di prodotto di qualità in grado di rispondere alle specifiche richieste di immobili di grado A.

Questa tipologia di asset si ritrova quasi essenzialmente nella piazza di Milano dove la domanda supera comunque l'offerta presente, generando, di conseguenza, un'elevata competizione che porta ad una compressione dei rendimenti prime. Il mercato delle locazioni registra per la città di Milano rendimenti netti prime intorno al 3,50% con canoni prime che si attestano intorno a 560 €/mq/anno e canone medio pari a 410 €/mq/anno. Diversa la situazione nelle zone periferiche che vedono i canoni fermi a 220 €/mq/anno e rendimenti sul 7%. Rispetto ad un vacancy medio dell'11,2%, nelle aree periferiche e dell'hinterland il tasso di sfritto continua a salire e si attesta al 22%. Il mercato delle locazioni rimane predominante e questo ha contribuito a far registrare operazioni su immobili sfitti da valorizzare, che nel primo semestre 2018 hanno rappresentato un quarto delle transazioni. Prosegue il percorso di cambiamento che sta subendo la città di Milano grazie al ritorno sul mercato di uffici completamente ristrutturati secondo i moderni standard. Questi sostanziali interventi sull'esistente permettono a questi edifici di essere competitivi con gli immobili nuovi. Tuttavia la situazione rimane molto varia tra le diverse zone, privilegiando in particolare il CBD. L'aumento dell'attività è focalizzato soprattutto sugli immobili di pregio, che vedono rialzare significativamente i canoni prime. Le società che cercano superfici piccole, non potendo sostenere i canoni del centro, scelgono location esterne, in favore però di immobili nuovi, altamente tecnologici e di nuova concezione. Oltre il 60% dell'assorbimento è infatti relativo ad immobili di grado A, seguito dal grado B con il 36% e con una minima

---

parte di grado C; questa tipologia di immobili non risponde più alle nuove esigenze dei potenziali conduttori, in termini di flessibilità ed efficientamento energetico.

Molto diverso il mercato direzionale di Roma, che continua ad essere caratterizzato da una scarsità di prodotto di qualità e da una carenza di immobili sui quali poter creare operazioni value-added. Il volume transato risulta in diminuzione rispetto a quanto registrato nel primo semestre 2017. Permane un volume di sfritto alquanto elevato, ragione per cui i canoni rimangono stabili e non si prevedono rialzi. In particolare, non vi è ancora abbastanza pressione sulla disponibilità di qualità per spingere al rialzo i valori. Il mercato romano rimane, infatti, caratterizzato da canoni relativamente più contenuti se confrontati con Milano e anche con le altre capitali europee: il canone prime rimane stabile a 420 €/mq/anno nel CBD e 330 €/mq/anno nella zona EUR, con rendimenti prime netti al 4,00% nel CBD e 5,25% all'EUR. Nelle aree periferiche il canone è sui 180 €/mq/anno e i rendimenti salgono al 7,5-8%. Anche il tasso di sfritto, rispetto alla media di Roma, risulta molto più elevato e in crescita. Da segnalare, inoltre, che in generale a Roma numerosi sono i progetti esistenti sulla carta, che però rimangono bloccati poiché non è presente la domanda che potrebbe far loro da volano per l'inizio dell'attività, anche se la città necessiterebbe di un profondo rinnovamento del proprio stock direzionale. Nelle aree periferiche, anche all'interno di città primarie, si osserva un significativo incremento degli yield ed una maggiore rarefazione delle transazioni. Tale situazione appare maggiormente marcata sugli immobili che richiedono azioni di riposizionamento e di valorizzazione.

Per quanto riguarda il **settore industriale/logistico** nel primo semestre 2018 si segnalano elementi positivi, con una ripresa della pipeline degli sviluppi immobiliari che registra 41 nuovi progetti di cui 10 per immobili di Grado A. Si osserva anche un aumento delle transazioni, focalizzate principalmente sugli asset di recente realizzazione, che vedono l'interesse degli investitori esteri.

I mercati più attivi nel settore continuano ad essere quelli dell'Italia settentrionale con Milano che presenta un take up pari a 188.000 mq seguito dalla macro area veneta che rappresenta un quinto del totale con 60.000 mq di take up.

Per quanto riguarda i canoni di immobili nuovi, a Milano si registrano 56 €/mq/anno, seguita da Bologna mentre per il centro, sud e isole emergono le città di Firenze (58 €/mq/anno) e Roma (55 €/mq/anno). Spostandoci sulla locazione degli immobili usati, i canoni risultano inferiore di circa il 10-15% e aumenta il vacancy in particolare per gli asset vetusti e non in prime location. (fonte *World Capital- Borsino Immobiliare della Logistica H1 2018*).

## ATTIVITA' DI GESTIONE

### 1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

#### 1.1. Attività di disinvestimento

Nel corso del terzo trimestre 2018 non si segnalano attività di disinvestimento.

Nel primo semestre 2018 i disinvestimenti hanno riguardato:

- in data 27 febbraio 2018 la vendita dell'immobile di Rutigliano via Adelfia al prezzo di Euro 5,7 milioni;
- in data 20 marzo 2018 e in data 26 giugno 2018 la cessione rispettivamente di n. 86 quote e di n. 154 quote del fondo di investimento alternativo Spazio Sanità, ad un prezzo di Euro 4,9 milioni e Euro 8,8 milioni, così come meglio specificato al paragrafo 2.

#### 1.2. Attività 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 59%: se si considera anche il contratto preliminare di locazione per l'intero immobile di Milano Via Grosio 10/4 – Arcadia Center, firmato in data 5 marzo 2018 con decorrenza gennaio 2020, l'occupancy del Fondo, in termini di contratti sottoscritti, è pari a circa il 78%.

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	70%

\*firmato contratto preliminare di locazione per l'intero immobile

A seguire si riporta l'attività di gestione e la strategia per ogni immobile:

- **Città della Pieve:** immobile locato al 100%. E' stato affidato il mandato di commercializzazione per la vendita ad un nuovo broker che sta predisponendo il nuovo piano di marketing. A livello di interventi sono state effettuate le attività di manutenzione straordinaria in linea con le programmazioni previste a budget. Nello specifico è in corso l'attività di monitoraggio statico di parte della copertura.

- **Zibido San Giacomo:** immobile non locato. Prosegue la commercializzazione per la vendita tramite un broker specializzato. Sulla base della campagna di marketing effettuata (invio brochure, cartellonistica, inserzioni su riviste e siti specializzati nel settore logistico/industriale, etc) si segnala una manifestazione d'interesse per l'acquisto dell'immobile da parte di una società che si occupa di archiviazione documentale con l'avvio dell'attività di due diligence.

- **Bologna, Via Della Liberazione:** immobile locato al 70%. E' stato rinnovato l'incarico per la locazione dei residui spazi vacant e con lo stesso broker si sta valutando anche la vendita dell'immobile. Per quanto riguarda le attività di manutenzione straordinaria, sono in fase di completamento i lavori di miglioramento sismico delle strutture costituenti un corpo dell'immobile adiacente al Centro Commerciale;

- **Padova, Via Lisbona:** immobile non locato. E' stato affidato il mandato di commercializzazione per la vendita ad un nuovo broker che sta predisponendo il nuovo piano di marketing;

- **Milano, Via Grosio:** sono in corso di completamento i lavori di strip out e in esecuzione le attività relative alla realizzazione delle facciate. Il progetto esecutivo è stato definito ed è stato selezionato il general contractor.

## 2. PARTECIPAZIONI

Per quanto riguarda le n. 240 quote di OICR detenute dal Fondo al 31 dicembre 2017 si segnala che nel corso del primo semestre 2018 sono state interamente cedute, attraverso due operazioni di vendita, per un corrispettivo totale pari ad Euro 13.793.493 a fronte di un costo storico pari ad Euro 12.000.000 e con il realizzato di una plusvalenza effettiva pari a circa il 15% rispetto al costo di acquisto. Conseguentemente al 30 settembre 2018 non si detengono quote di OICR.

## 3. POSIZIONE FINANZIARIA

### *Liquidità*

La liquidità disponibile sui conti correnti bancari al 30 settembre 2018 pari a Euro 23.473.052 risulta depositata sul 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 60% secondo il metodo lordo e a 103% 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 30 settembre 2018 (quotazione del 28 settembre 2018) pari ad Euro 1.310,0.

Il valore di mercato della quota ha subito nel periodo le seguenti variazioni:

30/09/2018 : Euro 1.310 corrispondente al 37% del valore nominale residuo delle quote a tale data;

30/06/2018: Euro 1.490 corrispondente al 39% del valore nominale residuo delle quote a tale data;

31/12/2017: euro 1.890 corrispondente al 42% del valore nominale residuo delle quote a tale data

Le diminuzioni sopra evidenziate sono attribuibili principalmente ai rimborsi parziali di quote avvenuti nel mese di marzo e agosto 2018 rispettivamente per Euro 757 ed Euro 245 per quota.

Nel terzo trimestre la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 1.560,0 il 3 agosto 2018 con un numero di scambi pari a 5 e quello minimo di Euro 1.300,2 il 12 settembre 2018 con un numero di scambi pari a uno.



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 Immobiliarium 2001, secondo il *Fund Risk Model* al 30 giugno 2018, 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 2018.

Roma, 6 novembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

l'Amministratore Delegato

Dario Valentino

Fine Comunicato n.0834-15

Numero di Pagine: 34