



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0834-7-2019	Data/Ora Ricezione 12 Giugno 2019 17:07:32	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : INVESTIRE SGR

Identificativo : 119654

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : INVIMMSGRN03 - Galimberti

Tipologia : REGEM

Data/Ora Ricezione : 12 Giugno 2019 17:07:32

Data/Ora Inizio : 12 Giugno 2019 17:07:34

Diffusione presunta

Oggetto : Securfondo - vendita immobile Torino

Testo del comunicato

Vedi allegato.

**COMUNICATO STAMPA
DISINVESTIMENTO PER SECURFONDO**

Vendita dell'immobile sito in Torino, via Belfiore da parte del fondo "Securfondo"

Roma, 12 giugno 2019 – Investire SGR S.p.A. rende noto che in data odierna è stato sottoscritto il contratto di compravendita per la cessione dell'immobile sito in **Torino, via Belfiore** di proprietà del fondo di investimento alternativo, quotato sul segmento MIV di Borsa Italiana, gestito dalla SGR e denominato **"SECURFONDO"**.

L'immobile è stato venduto al Fondo Immobiliare GERAS 2, gestito da REAM SGR S.p.A., per un prezzo di € 8,8 milioni.

L'Esperto Indipendente del fondo in data 29 aprile 2019 ha rilasciato il proprio giudizio, allegato al presente comunicato, ritenendo congruo il prezzo di vendita.

La parte acquirente non ha alcun legame con il gruppo di appartenenza della Società Investire SGR S.p.A.

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

Tel. +39 06 69629

e-mail 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 | – F 06 69629212

info@investiresgr.it

investiresgr@pec.investiresgr.it

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

Fondo SECURFONDO

Torino, Via Belfiore 23

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

29 APRILE 2019

PREPARED BY
Colliers Real Estate Services Italia S.r.l.
con socio unico

PREPARED FOR
InvestiRE SGR S.p.A.– Fondo
Securfondo



**COLLIERS REAL ESTATE SERVICES ITALIA SRL
CON SOCIO UNICO**

Partita IVA 06 180000967

Via Durini 2
20122 Milano

Tel: +39 (0) 02 00640990

Fax: +39 (0) 02 00640999

www.colliers.com/it

TABLE OF CONTENTS

1	Introduzione	4
1.1	Oggetto e finalità dell'incarico	4
1.2	Definizione dell'incarico	4
1.3	Limiti e vincoli	5
1.4	Unità di misura	6
1.5	Data di riferimento	6
2	Conclusioni	7

1 INTRODUZIONE

1.1 OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

In conformità all'incarico da voi conferito ed in ottemperanza al D.M. n. 30 del 5 marzo 2015 e successive modifiche ed integrazioni e del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, titolo V, capitolo IV, sezione II, nonché delle linee guida di Assogestioni del 27 maggio 2010 e della comunicazione congiunta di Consob e Banca d'Italia del 29 luglio 2010, Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. con socio unico (di seguito Colliers RES) ha redatto, su richiesta del Fondo, il presente Giudizio di Congruità del prezzo di cessione dell'immobile sito in **Torino, Via Belfiore 23**, afferente al patrimonio del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso e destinato al pubblico (retail) denominato "Securfondo".

1.2 DEFINIZIONE DELL'INCARICO¹

Per "Valore Corrente di un Immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Il prezzo di cessione del bene sarà pertanto determinato in condizioni normali di vendita, che si manifestano allorquando:

- la parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze di natura economico/finanziaria tali da condizionare la libera volontà di vendere;
- ci sia un ragionevole periodo di tempo, considerando il tipo di immobile e la situazione del mercato, per effettuare la commercializzazione del bene, condurre adeguate trattative di vendita e definire le relative condizioni contrattuali;
- i termini dell'operazione di cessione riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile;
- le offerte di acquisto rispettino le reali condizioni di mercato e non si tenga conto di quelle non allineate per l'apprezzabilità soggettiva dell'acquirente, il quale agisca secondo logiche tali da essere economicamente ininfluenti per il mercato.

¹ Fonte: "Standard professionali di valutazione – RICS", luglio 2017.

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

Per “Giudizio di Congruità” o “Parere di Congruità” si indica l’attività di analisi e successiva elaborazione dati condotta da Colliers RES sulla documentazione, fornita dal Cliente, con l’indicazione della congruità, e/o delle eventuali divergenze rilevate. Il prezzo di cessione delle unità in oggetto viene comparato al Valore di Mercato determinato in sede di analisi semestrale.

1.3 LIMITI E VINCOLI

Si ritiene necessario portare all’attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione del presente documento:

- fonti delle informazioni: il presente documento è stato redatto sulla base di informazioni fornite dalla Committenza. Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell’immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni;
- consistenze: sono state fornite dalla Committenza, non sono state eseguite verifiche in fase di sopralluogo;
- titolo di proprietà: la valutazione è basata sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che la Committenza goda o godrà di regolari titoli di proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento del bene;
- stato locativo: la situazione dello stato locativo dell’immobile è stato fornito dalla Committenza;
- verifiche normative: fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che l’immobile versi in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto negativo sull’occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri dell’immobile;
- spese: non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia ad eccezione di quelle relative alla locazione degli spazi. L’immobile è stato considerato nel suo stato attuale e non gravato da ipoteche e libero da vincoli e legami di qualunque tipo, salvo quanto specificato nel seguito del documento;

- tasse, imposte ed altri costi di cessione: i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc;
- modalità di pagamento: la presente analisi non analizza la modalità di pagamento sottostante la proposta di acquisto.

1.4 UNITÀ DI MISURA

Nel presente documento le superfici sono indicate in metri quadrati (mq) ed i valori in Euro (€).

1.5 DATA DI RIFERIMENTO

Il presente lavoro intende riferirsi alla data 29 aprile 2019. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.

2 CONCLUSIONI

Sulla base dell'analisi valutativa svolta in sede di secondo aggiornamento semestrale e considerando quanto sopra esposto siamo con la presente, in data 29 aprile 2019, a comunicarvi l'esito del Giudizio di Congruit  del prezzo di cessione dell'immobile riportato in dettaglio nella seguente tabella:

Immobile	Codice Edificio	IDENTIFICATIVI			Sup. Lorda (mq)	Sup. Comm. (mq)	Prezzo Offerto (�)	VM al 31.12.2018 (�)	Scostamento (%)	ESITO CONGRUITA'
		Fog.	Part.	Sub.						
Via Belfiore,23, TO	210-406	1337	51	1	17.332	12.439	8.800.000	9.000.000	-2,22%	CONGRUO

Il range di prezzo per la cessione   da ritenersi **congruo** in quanto ricompreso all'interno di un range di tolleranza del +/- 10%.

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da InvestiRE SGR,   stata prodotta in ossequio e per le finalit  di cui al Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n.58 ed al Decreto Ministeriale 5 marzo 2015 n. 30.

Il team di Colliers RES che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile   il seguente:

- Arch. Giulia Longo, MRICS (Responsabile del processo di Valutazione);
- Arch. Arcangelo Mazza, MRICS (Team di commessa – Project Manager);
- Arch. Daria Di Paolo (Senior Valuer);
- Ing. Alessia Rossi (Valuer).

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 5, del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, si dichiara e precisa che tutti i soggetti sopra indicati sono in possesso dei requisiti prescritti al comma 2, dello stesso articolo 16.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 4, del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, si allega copia della lettera di incarico.

Colliers Real Estate Services Italia Srl con socio unico

Giulia Longo

Arch. Giulia Longo MRICS



CONTACT DETAILS

Colliers Real Estate Services Srl
con socio unico
Valuation & Advisory
Via Leonida Bissolati 76
00187 Roma

www.colliers.com/it



Fine Comunicato n.0834-7

Numero di Pagine: 11