

COMUNICAZIONE

AI TITOLARI DI QUOTE DEL FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO
IMMOBILIARE CHIUSO DENOMINATO “INVEST REAL SECURITY”

Roma, 29 agosto 2017

Oggetto: Rimborso finale delle quote del fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso denominato “Invest Real Security” (il “Fondo”)

La presente comunicazione è indirizzata a tutti coloro che risultino titolari di quote del Fondo, a qualunque titolo, al 31 dicembre 2016, termine del periodo di liquidazione del Fondo medesimo (i “**Beneficiari**”).

Come precisato nel comunicato stampa diramato da InvestIRE SGR S.p.A. (la “**SGR**”) in data odierna, con l’avvenuta approvazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo ed il relativo piano di riparto, si è completata la procedura di liquidazione del Fondo stesso nei termini e nelle modalità previste dalla normativa applicabile e, in particolare, dal regolamento di gestione.

Si riportano pertanto di seguito alcune informazioni, già comunicate al mercato e contenute nei rendiconti del Fondo, che si reputano utili per i Beneficiari in relazione al rimborso finale delle quote del Fondo.

..*

1. *L’istituzione del Fondo e l’attività di investimento e disinvestimento effettuata*

Il Fondo, istituito da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A. (oggi la SGR) e collocato nel 2003, ha investito la raccolta di liquidità, pari a complessivi Euro 141.000.000, in immobili con caratteristiche rispondenti allo scopo del Fondo indicato nel relativo regolamento di gestione.

La tabella sotto riportata contiene l’elenco del patrimonio immobiliare in cui il Fondo ha investito negli anni, con specifica indicazione dei costi e date di acquisto, delle *capex*, nonché dei valori e date di alienazione.

Immobile (€)	INVESTIMENTO				DISINVESTIMENTO			
	Data di acquisto	Costo di acquisto	Capex	TOT	Data di vendita	Prezzo di vendita	PLUS/MINUS REALIZZATA	Margine/perdita %
Milno - Via Minerbi	10-nov-04	1.904.397	-	1.904.397	26-giu-07	2.178.000	273.603	14,4%
Milano - Via Varesina	10-nov-04	701.620	-	701.620	26-giu-07	937.750	236.130	33,7%
Milano - Via Val di Sole	10-nov-04	1.152.662	-	1.152.662	26-giu-07	1.512.500	359.838	31,2%
Modena - Via Allegri	10-nov-04	2.906.712	-	2.906.712	26-giu-07	3.675.375	768.663	26,4%
Nembro - Via Roma	10-nov-04	2.355.439	-	2.355.439	26-giu-07	3.614.875	1.259.436	53,5%
Trezzo sull'Adda - Via Pellico	10-nov-04	2.906.712	-	2.906.712	26-giu-07	3.206.500	299.788	10,3%
Roma - Via Tempio del Cielo	27-giu-05	9.511.382	287.000	9.798.382	23-giu-10	14.772.337	4.973.955	50,8%
Milano - Via Broletto	25-nov-03	37.469.973	-	37.469.973	06-ago-15	34.000.000	(3.469.973)	-9,3%
Torino - Via Marocchetti	20-giu-05	18.012.822	-	18.012.822	20-dic-16	2.100.000	(15.912.822)	-88,3%
Cinisello Balsamo - Via F. Testi	28-lug-05	7.610.622	-	7.610.622	20-dic-16	950.000	(6.660.622)	-87,5%
Bologna - Via della Liberazione	25-gen-06	49.527.381	2.108.488	51.635.869	20-dic-16	6.950.000	(44.685.869)	-86,5%
Andria - Via Barletta	16-feb-06	52.166.855	-	52.166.855	20-dic-16	8.800.000	(43.366.855)	-83,1%
Rutigliano - Via Adelfia	31-mar-08	12.000.000	369.101	12.369.101	20-dic-16	1.200.000	(11.169.101)	-90,3%
Totale		198.226.577	2.764.589	200.991.166		83.897.337	(117.093.829)	-58,3%

2. *Le distribuzioni effettuate a favore dei quotisti dalla data di avvio dell'operatività del Fondo*

Dalla data di avvio della relativa operatività, il Fondo, considerando il rimborso finale deliberato in data odierna, ha distribuito ai propri quotisti:

- Euro 384,68 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro 21.695.952), a titolo di proventi lordi;
- Euro 687,86 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro 38.795.304), a titolo di rimborsi di capitale.

Il Fondo ha pertanto distribuito ai partecipanti un ammontare complessivo pari a Euro 1.072,54 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro 60.491.256) a fronte di un valore nominale di sottoscrizione pari a Euro 2.500 per quota (pari a un ammontare complessivo di Euro 141 milioni).

La tabella che segue evidenzia le distribuzioni effettuate a favore dei quotisti del Fondo, con specifica indicazione dell'anno di competenza e della data di pagamento.

Anno di competenza	Data di pagamento	Distribuzione proventi (€)		Rimborsi di capitale (€)	
		TOT	per quota	TOT	per quota
2004	24/03/2005	1.184.400	21,00	0	0
2005	23/03/2006	3.131.892	55,53	0	0
2006	07/12/2006	2.820.000	50,00	0	0
2006	22/03/2007	2.624.856	46,54	0	0
2007	20/03/2008	9.434.592	167,28	0	0
2008	19/03/2009	2.500.212	44,33	0	0
vari anni	17/03/2011	0	0,00	1.410.000	25,00
vari anni	16/03/2016	0	0,00	9.999.720	177,30
vari anni	14/09/2016	0	0,00	3.998.760	70,90
vari anni	29/03/2017	0	0,00	22.560.000	400,00
vari anni	settembre 2017	0	0,00	826.824	14,66
TOTALE		21.695.952	384,68	38.795.304	687,86

Nota: gli importi relativi ai proventi distribuiti sono al lordo della ritenuta d'acconto, ove applicabile

3. *Il contesto di mercato e la liquidazione del Fondo*

Al momento dell'acquisto del portafoglio, il mercato immobiliare italiano non pativa certamente gli effetti degli eventi ed accadimenti di carattere generale che negli anni successivi ne hanno determinato la flessione. Lo scenario di mercato di quegli anni evidenziava, infatti, un *trend* positivo con numero delle transazioni e valori in crescita, caratterizzato da una forte dinamicità di investitori sia *retail* sia professionali.

Il mercato immobiliare ha continuato la sua crescita supportato da un facile accesso al credito e da un incremento dei valori sino al 2007 in cui - a partire dalla crisi dei mutui *subprime* e dal fallimento di alcuni grandi banche americane - si è innescata una brusca inversione di rotta, con un'inevitabile propagazione della crisi a livello globale. Tale situazione ha investito l'economia di diversi paesi, tra cui il nostro, reso ancora più fragile dall'assenza di crescita economica. In alcuni territori gli effetti della crisi hanno inciso in modo severo sui comparti produttivi e dei servizi evidenziando fenomeni recessivi e determinando un effetto negativo diretto sui fabbisogni di spazi praticamente su tutte le destinazioni d'uso.

Le manovre adottate hanno fatto leva su politiche di rigore e su un incremento della pressione fiscale che ha riguardato in particolare il settore immobiliare: l'introduzione dell'IMU ha negativamente condizionato il valore del portafoglio immobiliare (si ricorda che il costo per l'imposta in questione è più che raddoppiato rispetto a quello sostenuto in precedenza per l'ICI). Inoltre, l'erosione del risparmio privato, il *credit crunch* e l'incertezza su possibili nuovi gravami fiscali hanno reso molto meno attrattivi gli investimenti immobiliari, come testimoniano il basso, per non dire inesistente, volume delle transazioni e la progressiva scomparsa di investitori domestici ed esteri, verificatesi, con lievi oscillazioni, fino ad un paio di anni fa.

E' in tale difficile contesto economico che si inserisce l'avvio della liquidazione del Fondo che aveva scadenza originaria il 31 dicembre 2013. Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 9 novembre 2012, ha deciso, quindi, di avvalersi del c.d. periodo di grazia, prorogando la durata del Fondo per un triennio e, quindi, fino al 31 dicembre 2016 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Nel corso del 2014, in ragione della rilevanza sistemica del tema della scadenza dei fondi immobiliari quotati in un contesto recessivo di mercato, il Governo, anche su sollecitazione delle associazioni di categoria, ha emanato una specifica norma pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale in data 20 agosto 2014 (Legge n. 116/2014 di conversione in legge del Decreto Legge n. 91/2014) che prevedeva la facoltà per le società di gestione del risparmio, entro il 31 dicembre 2014, di modificare il regolamento dei fondi immobiliari quotati con la possibilità di prorogarne in via straordinaria il termine di durata per un massimo di 2 anni, previo voto favorevole dell'Assemblea dei Partecipanti.

In data 11 dicembre 2014 si è conseguentemente tenuta l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che non ha tuttavia approvato la modifica al regolamento confermando pertanto la scadenza del Fondo al 31 dicembre 2016.

In considerazione della non prorogabile scadenza del Fondo oltre il 31 dicembre 2016, preso atto dell'estrema difficoltà ad individuare sul mercato un acquirente per ciascun singolo immobile, la SGR ha ritenuto opportuno procedere a sollecitare nuovamente il mercato anche attraverso una procedura di vendita competitiva avente ad oggetto dei *cluster*/pacchetti di immobili per tipologia di destinazione d'uso (*retail*, logistica, etc.) provenienti da alcuni fondi in gestione, inclusi i 5 *asset* all'epoca residui di proprietà del Fondo. Tale procedura ha avuto ampia diffusione sul mercato, tramite sollecitazione diretta supportata da intermediari specializzati, annunci su quotidiani di tiratura nazionale e pubblicazioni di appositi avvisi sul sito della SGR. Ciononostante, la suddetta procedura si è conclusa il 30 giugno 2016 senza che fosse pervenuta alcuna offerta vincolante di acquisto.

La SGR constatata, pertanto, da una parte la persistenza di una scarsa domanda da parte di investitori domestici e dall'altra l'interesse da parte di alcuni investitori esteri di tipo opportunistico, ha strutturato ed implementato un nuovo processo di vendita su base competitiva di un portafoglio di immobili caratterizzato da una dimensione più ampia, rispetto a quella del portafoglio residuo del Fondo. In particolare, la SGR ha quindi messo in atto una strategia finalizzata ad ottimizzare l'appetibilità per i potenziali investitori del perimetro oggetto di valorizzazione, con il supporto di un *advisor* finanziario, che garantisse la promozione del processo di vendita per il tramite di un *network* internazionale e che coadiuvasse le varie fasi del processo.

In tale ultimo processo, le attività di commercializzazione sono state avviate nel mese di luglio 2016, anche mediante avvisi sulla stampa nazionale ed internazionale, arrivando a coinvolgere n. 71 investitori di comprovato *standing* dei quali n. 28 hanno manifestato il proprio interesse all'eventuale acquisizione del portafoglio immobiliare. Tale interesse è stato favorito dalla conoscenza degli immobili da parte degli investitori, in quanto erano già stati oggetto dei vari processi di dismissione avviati dalla SGR sin dal 2012. Allo stesso tempo, le criticità derivanti dai bassi flussi reddituali da locazione (conseguenza della crisi economica sopra descritta) hanno segnato la particolarità dell'operazione con riferimento al *pricing* ed alla sostanziale impossibilità di ricorso al debito.

La procedura si è quindi conclusa con il ricevimento di n. 5 offerte non vincolanti ed una sola offerta vincolante da parte di un fondo estero ed ha condotto al perfezionamento della dismissione dell'intero portafoglio residuo del Fondo, incluse le partecipazioni detenute nelle due società di gestione dei centri commerciali, in data 20 dicembre 2016.

4. *Distribuzioni ulteriori a favore dei Beneficiari*

Al fine di consentire il completamento della procedura di liquidazione del Fondo nei termini previsti dal regolamento di gestione, nell'interesse e a beneficio dei Beneficiari, la SGR ha assunto in proprio e a proprio carico, a far data dall'1 luglio 2017, per il periodo necessario, la gestione delle poste contabili del Fondo, attive e passive, connesse alla gestione ordinaria dello stesso, ancora presenti alla data del 30 giugno 2017.

In particolare, il 30 giugno 2017, in forza di apposita convenzione, sono stati trasferiti dal fondo alla SGR:

(a) la gestione:

- i. per il recupero della morosità residua al 30 giugno 2017 verso conduttori. I crediti sono infatti stati trasferiti alla SGR dal Fondo per le relative attività di recupero, anche attraverso il proseguimento di azioni legali in corso. I crediti, per un importo nominale complessivo di Euro 1.150.013, presenti nel bilancio del Fondo per un valore di presumibile realizzo di Euro 345.000, si compongono di diverse posizioni di cui alcune con contenziosi in corso e controparti fallite o in procedure concorsuali;
- ii. della liquidazione dei crediti del Fondo di cui ai meccanismi di aggiustamento prezzo derivanti dagli eventuali e futuri rimborsi e/o compensazioni IVA delle società Andria Mongolfiera S.r.l. e Minganti S.r.l. (società cedute in data 20 dicembre 2016), pari ad un valore nominale complessivo di Euro 485.189,65.

Si è ritenuto opportuno trasferire tali posizioni alla SGR al valore convenzionale di 1 Euro, anche in considerazione della natura dell'attività posta in essere dalla SGR nell'interesse e a beneficio dei Beneficiari.

- (b) gli accordi di indennizzo in relazione ai contenziosi fiscali in capo alle succitate società cedute, la gestione degli stessi ai fini dell'ottenimento del pagamento di tutte le somme versate all'erario in pendenza di giudizio (complessivamente Euro 1.372.255,61, pari al 100% delle maggiori imposte, sanzioni, interessi ed oneri di riscossione) che siano oggetto di rimborso qualora non vi sia soccombenza delle società nei relativi gradi finali di giudizio, al netto di eventuali costi ed oneri che dovessero essere riconosciuti a favore delle medesime società sempre in relazione a detti contenziosi fiscali; anche in questo caso, per i medesimi motivi, le poste sono state trasferite dal Fondo alla SGR al valore convenzionale di 1 Euro;
- (c) i debiti residui per fatture ancora da ricevere e per accantonamenti di costi futuri per la gestione delle partite attive di cui sopra pari a complessivi Euro 252.607,12, trasferendo contemporaneamente alla SGR anche la liquidità necessaria per il soddisfacimento di tali passività.

In virtù della succitata convenzione, la SGR si è impegnata, *inter alia*, a corrispondere ai Beneficiari:

- gli incassi relativi ai crediti di cui alla precedente lett. (a), al netto dei costi sostenuti dalla SGR per il relativo incasso, detratta una somma pari al valore convenzionale corrisposto (1 Euro);
- gli incassi relativi agli accordi di indennizzo di cui alla precedente lett. (b) - al netto dei costi sostenuti dalla SGR per il relativo incasso, nonché degli indennizzi eventualmente

corrisposti dalla SGR alle citate società cedute - detratta una somma pari al valore convenzionale corrisposto (1 Euro);

- gli importi corrispondenti alle minori somme effettivamente pagate in relazione alla complessive passività rispetto alla liquidità trasferita di cui alla precedente lett. (c), al netto dei relativi costi sostenuti dalla SGR.

Gli obblighi di pagamento della SGR di cui sopra diverranno operanti ogniqualvolta dette eccedenze, complessivamente considerate, risultino maggiori di una soglia pari a Euro 5,00 (cinque/00) per ciascuna quota di partecipazione al Fondo e, in ogni caso, al completamento di detta gestione.

La SGR provvederà a rendicontare a favore dei Beneficiari l'esito dell'attività di gestione amministrativa e di incasso o pagamento (a seconda del caso) relativa agli elementi attivi e passivi sopra descritti:

- in occasione di ciascun pagamento a favore dei Beneficiari di cui sopra;
- entro il 30 marzo di ogni anno, relativamente all'attività svolta riferita al 31 dicembre del precedente anno,

mediante pubblicazione di apposito avviso e resoconto sul proprio sito internet o, a scelta della SGR, con comunicato stampa.

I pagamenti delle succitate eccedenze a favore di ognuno dei Beneficiari, alle condizioni nei termini sopra descritti, avverranno, a mezzo bonifico bancario, per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale le quote del Fondo (dematerializzate e accentrate presso Monte Titoli S.p.A.) sono depositate, senza necessità che i Beneficiari si attivino in alcun modo a riguardo (precisamente sul conto corrente collegato al conto titoli ove le quote del Fondo risultano depositate) se non mantenendo depositate le quote del Fondo su un conto titoli presso un intermediario autorizzato.

..*

Ulteriori informazioni possono essere richieste a mezzo *email* mediante inoltro di specifica richiesta alla casella di posta elettronica infoquotati@pec.investiresgr.it

E' gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

InvestiRE SGR S.p.A.